

**GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA**

**HOTĂRÎRE nr. \_\_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_**  
**Chişinău**

**Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru  
modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998**  
-----

**Guvernul HOTĂRĂŞTE:**

Se aprobă şi se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

**Prim-ministru**

Contrasemnează:

Ministrul justiţiei

## PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

### LEGE

#### pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I** – Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44–46, art.318), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 2:

la subalineatul 3 la noțiunea „castru specializat” sintagma „bunurile imobile” se substituie prin sintagma „obiectele înregistrării”;

la subalineatul 5 cuvintele „legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației ei” se substituie cu cuvintele „cu caracter definitiv (capitală)”;

la subalineatul 9 cuvintele „la fața locului” se substituie cu cuvintele „în teren sau în baza materialelor cartografice și topografogeodezice”;

subalineatul 14 va avea următorul cuprins:

„înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunului imobil, denumită în continuare înregistrarea drepturilor – înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil, a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, faptelor, raporturilor juridice, efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.”

la subalineatul 15 cuvintele „și la drepturile patrimoniale asupra lor” se substituie cu textul „la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.”

la subalineatul 16 cuvintele „la drepturile patrimoniale asupra lui și la titularul de drepturi” se substituie cu textul „la dreptul de proprietate, după caz, la alte drepturi care se supun înregistrării, inclusiv a titularilor de drepturi.”

alineatul 17 va avea următorul cuprins:

„înregistrarea de stat curentă – înregistrarea dreptului de proprietate după efectuarea primei înregistrări, înregistrarea altor drepturi care se supun înregistrării, notarea drepturilor, a faptelor, raporturilor juridice prevăzute de legislație;”

după alineatul 17 articolul se compeltează cu un alineat nou cu următorul cuprins:

„efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile – orice înscriere efectuată în registrul bunurilor imobile alta decât înregistrarea de stat primară și înregistrarea de stat curentă, precum și radierea înscrierilor;”

la alineatul 20 la textul „bunului imobil și a drepturilor asupra lui, să efectueze și să rectifice înscrieri în registrul bunurilor imobile” se substituie cu textul „drepturilor asupra bunurilor imobile”;

articolul se completează cu un alineat nou cu următorul cuprins:

„persoană interesată - persoana care a avut sau are înscris un drept în registrul bunurilor imobile, inclusiv moștenitorii acesteia, drept care este lezat prin noua înscriere; persoana care nu-și poate înscrie dreptul din cauza înscrierii existente în registrul bunurilor imobile, înscriere care nu corespunde situației juridice reale; creditorul care nu poate urmări dreptul din cauza că acesta nu este înscris în registrul bunurilor imobile sau este înscris pe numele altuia.”

2. La articolul 4:

alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale bunurilor imobile prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, alte drepturi, fapte, raporturi juridice prevăzute de lege.”

articolul se completează cu alineatul (2<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(2<sup>1</sup>) La bunuri imobile în sensul prezentei legi, se raportează atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și încăperile izolate înregistrate sub număr cadastral distinct, locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale.”

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile:

- a) terenurile,
- b) clădirile și alte construcții principale capitale, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului,
- c) încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din clădire.”

la alin. (4) după cuvintele „pot fi înregistrate” se completează „clădirile accesorii”, sintagma „obiectivele acvatic separate” se exclude;

articolul se completează cu alin. (4<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(4<sup>1</sup>) Dreptul de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului se va înregistra după sau concomitent cu înregistrarea dreptului de suprafață, cu excepția raporturilor juridice apărute anterior datei de 01 martie 2019.”

alin. (5) va avea următorul cuprins:

„(5) În registrul bunurilor imobile mai pot fi înregistrate dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, concesiunea.”

articolul se completează cu alineatele (5<sup>1</sup>) și (5<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„(5<sup>1</sup>) În cazurile prevăzute de lege în registrul bunurilor imobile se notează drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(5<sup>2</sup>) Fiecărui bun imobil care este obiect al înregistrării i se atribuie număr cadastral. Număr cadastral se atribuie și construcțiilor, plantațiilor perene, chiar dacă sunt părți componente ale bunului imobil.”

la alin. (6) după cuvântul „gheretele” se completează cu cuvintele „alte construcții provizorii”.

3. La articolul 5 alineatul (1) se abrogă.

4. La articolul 6:

la alineatul (1) textul „oricărei persoane fizice care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă și oricărei persoane juridice care l-a sesizat oficial” se substituie cu textul „oricărei persoane care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă sau electronică (ca document electronic) și oricărei autorități, instituții publice care l-a sesizat oficial”;

la alineatul (1<sup>1</sup>) textul „precum și despre valoarea obligației asigurate prin ipotecă” se exclude;

la alineatul (2):

după prima frază se completează cu textul „Copiile de pe actele justificative care au servit temei de înregistrare a drepturilor, cu excepția contractelor, se eliberează și actualului proprietar al bunului, chiar dacă el nu este indicat în act. Copiile de pe actele justificative care au servit drept temei pentru înregistrarea drepturilor se eliberează și moștenitorilor, precum și celor cărora li s-au cesionat drepturile. Copiile de pe actele justificative care au servit temei de înregistrare a drepturilor unuia din soți pot fi eliberate soțului care are notată calitatea dreptului de bun comun al soților. Copiile de pe actele în temeiul cărora au fost aplicate măsuri de asigurare se eliberează și titularilor drepturilor înregistrate sau care urmează a fi înregistrate. Copiile actelor privind construcția, reconstrucția clădirilor se eliberează și gestionarului clădirii.”

la alineatul (2<sup>4</sup>) textul „persoanelor indicate la alin. (2<sup>3</sup>) lit. b)-k)” se substituie cu textul „persoanelor indicate la alin. (2<sup>3</sup>) lit. b)-l)”, iar textul „Persoanelor indicate la alin. (2<sup>3</sup>) lit.a)” se substituie cu textul „Persoanelor indicate la alin. (2<sup>3</sup>) lit.a) și f)”.

5. La articolul 7 alineatul (3) se abrogă.

6. La articolul 11:

la alineatul (2) lit. d) cuvântul „întreprinderii” se substituie cu cuvintele „Agenției Servicii Publice”;

la alineatul (3) lit. d) va avea următorul cuprins: „efectuează înregistrarea drepturilor”.

7. La articolul 12 alineatul (7) se completează cu lit. e) cu următorul cuprins:

„e) întreprinde acțiuni pentru îndosărierea deciziilor emise și a actelor aferente în dosarul cadastral.”

8. La articolul 14 alin. (1) lit. a) cuvintele „și delimitarea lor prin borne” se exclud.

9. Articolul 15 alin. (2) după cuvintele „Serviciului de Informații și Securitate” se completează cu cuvintele „Administrația Națională a Penitenciarelor”.

10. La articolul 15<sup>2</sup> alineatul (1) cuvintele „Agenția Servicii Publice” se substituie cu cuvintele „organul central de specialitate în domeniul cadastrului”.

11. La articolul 18:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Planul cadastral conține în mod obligatoriu hotarele, numerele cadastrale și alte caracteristici ale terenului, construcțiile principale capitale și poate conține și alte date. Planul cadastral este ținut în formă electronică și reprezintă un set de date spațiale și descriptive care identifică poziționarea spațială, forma și dimensiunile unuia sau mai multor bunuri imobile și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale.”

la alineatul (6) cuvântul „rectificarea” se substituie cu cuvântul „modificarea”.

12. La articolul 20:

la alineatul (1) textul „inclusiv la divizarea lui în două sau mai multe bunuri imobile ori la comasarea a două sau mai multe bunuri imobile” se substituie cu textul „la formarea bunului imobil”, cuvintele „La întocmirea dosarului cadastral, fiecărui bun imobil i se atribuie un număr cadastral (număr cadastral convențional)” se exclud;

alineatul (5) se completează cu următorul text: „Preluarea originalului dosarului cadastral se efectuează prin grija autorităților care au dispus ridicarea. Responsabilitatea pentru integritatea originalului dosarului cadastral pe perioada pentru care a fost ridicat aparține autorității ce a dispus ridicarea, care este responsabilă și de restituirea dosarului imediat ce a decăzut necesitatea reținerii lui.”

la alineatul (7) cuvântul „oficiului” se substituie cu cuvântul „organului”.

13. La articolul 21 alineatul (1) după cuvintele „bunului imobil” se completează cu cuvintele „și a părților componente”.

14. La articolul 23 alineatul(1):

la lit. b) textul „construcțiile sau alte bunuri imobile amplasate pe teren” se substituie cu textul „construcțiile capitale, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului, plantațiile perene.”

la lit. c) a doua frază se exclude.

15. La articolul 24:

la alineatul (1):

la lit. a) după cuvintele „al construcției” se completează cu cuvintele „al plantației perene”;

la lit. c) cuvintele „adresa bunului imobil” se substituie cu cuvintele „datele despre adresă”;

la lit. f<sup>1</sup>) cuvântul „terenurilor” se substituie cu cuvântul „bunurilor”;

la lit. g) cuvântul „orice” se exclude;

lit e) va avea următorul cuprins: „e) felul înregistrării, dacă se efectuează înregistrare provizorie;”

la lit. f) cuvântul „orice” se exclude;

la alineatul (3):

la lit. a) textul „la alte drepturi reale (dreptul de uzufruct, uzul, abitația, superfcia, servituțiile în sarcina fondului aservit, ipoteca, dreptul de folosință, concesiunea, gestiunea economică)” se substituie cu textul „la drepturile reale limitate, precum și referitoare la dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, concesiune;”

la alineatul (4) lit. e) cuvântul „orice” se exclude.

16. La articolul 26:

alineatul (3) se completează în final cu textul „Cererea depusă de către persoana fizică se semnează personal sau prin reprezentat în bază de procură autenticată notarial sau mandat avocațial, cu excepția cazului de reprezentare legală.”

la alineatul (6):

lit. b) se abrogă;

lit. d) cuvintele „emitrea deciziei” se substituie cu cuvintele „luarea deciziei”, cuvintele „sau nesatisfacerea cererii” se substituie cu cuvintele „sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii”;

lit. e) va avea următorul cuprins:

„e) îndosărierea în dosarul cadastral a documentelor prezentate pentru înregistrarea drepturilor, întocmirea/crearea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil;”.

17. La articolul 27:

alineatele (1) – (3) vor avea următorul cuprins:

„(1) În registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

(2) Se înregistrează drepturile reale, precum și drepturile patrimoniale indicate la articolul 4 alin. (5) al prezentei legi, în continuare – drepturi supuse înregistrării.

(3) Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare.”

la alineatul (4) cuvintele „aferele imobilelor consemnate” se substituie cu cuvintele „care au legătură cu bunurile imobile înregistrate”,

articolul se completează cu alineatul (4<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(4<sup>1</sup>) Înregistrarea provizorie și notarea se efectuează numai în cazurile prevăzute de lege.”

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) Înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare pe baza documentelor ce confirmă justificarea înregistrării provizorii:

a) dacă legea nu prevede altfel, în cazul dreptului afectat de o condiție suspensivă sau rezolutorie, precum și în cazul în care ambele părți au consimțint doar asupra unei înregistrări provizorii, justificarea înregistrării provizorii se face pe baza declarației autentificare notarial sau

semnată în fața registratorului a titularului dreptului înregistrat. Dacă înregistrarea provizorie a fost condiționată de ridicarea sechestrului sau interdicției, stipulată expres în actul juridic de dispoziție, justificarea se face în baza actelor justificative privind ridicarea măsurilor de asigurare. În cazul dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de leasing, justificarea înregistrării provizorii se face, la cererea persoanei interesate, în baza actului eliberat de locator care confirmă executarea integrală a obligațiilor, a cărei autentificare notarială nu este obligatorie;

b) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în baza hotărârii judecătorești definitive sau în privința căreia s-a dispus executarea imediată, justificarea înregistrării provizorii se face în baza hotărârii judecătorești irevocabile prin care persoana a fost obligată la transmiterea, constituirea sau stingerea dreptului supus înregistrării;

c) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătorești prin care s-a admis cererea de uzucapiune, justificarea înregistrării provizorii se face în baza hotărârii judecătorești definitive;

d) în cazul bunurilor imobile în construcție (bunuri viitoare), justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului de predare-primire a unității, întocmit după darea în exploatare în care vânzătorul își exprimă expres acordul la justificarea dreptului înregistrat provizoriu al cumpărătorului, iar în cazul în care potrivit contractului de vânzare-cumpărare vânzătorul și-a rezervat proprietatea până la achitarea de către cumpărător a 95% din prețul contractului, și a confirmării despre achitarea sumei.

e) în cazul dreptului înregistrat provizoriu din cauză că greva un alt drept înregistrat provizoriu, justificarea înregistrării provizorii se face pe baza actului care justifică înregistrarea provizorie a dreptului pe care îl grevează.”

articolul se completează cu alineatele (5<sup>1</sup>) și (5<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„(5<sup>1</sup>) Dacă legea nu prevede altfel, transformarea înregistrării provizorii în înregistrare se face la cererea celui înregistrat provizoriu sau a altei persoane interesate. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul înregistrat și toate alte drepturi înregistrate provizoriu în raport cu dreptul înregistrat, notările în raport cu dreptul înregistrat se vor radia din oficiu, inclusiv măsurile de asigurare aplicate în vederea asigurării încasării de datorii. Dacă în legătură cu înscrierea provizorie sunt notate măsuri de asigurare pentru datorii, justificarea se face cu menținerea măsurilor de asigurare. Dacă sunt notate măsuri de asigurare în legătură cu anularea actului care a servit temei pentru înregistrarea provizorie, măsuri de asigurare care interzic efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile, notate în legătură cu dreptul înregistrat sau cu cel înregistrat provizoriu, sau alte măsuri de asigurare care împiedică efectuarea înregistrării, înregistrarea se va efectua doar după ridicarea măsurilor de asigurare.

(5<sup>2</sup>) Dacă legea nu prevede altfel, în cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea acesteia se va face cu consimțământul celui înregistrat provizoriu, sau în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile. Concomitent cu radierea dreptului înregistrat provizoriu care nu s-a justificat, registratorul va radia din oficiu înregistrările provizorii și notările condiționate de justificarea înregistrării provizorii, inclusiv măsurile de asigurare notate în legătură cu dreptul înregistrat provizoriu.”

18. La articolul 28:

alineatul (1):

se completează cu lit. b<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„b<sup>1</sup>) antecontractul și declarația de exercitare a obțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea de comunicare către promitent;”

lit. e) cuvântul „silită” se exclude;

alineatul (4) va avea următorul cuprins: „Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de Stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.”

19. La articolul 29:

la alineatul (2<sup>1</sup>) cuvântul „înscrierea” se substituie cu cuvântul „înregistrarea”, cuvântul „tabular” se substituie cu cuvântul „înregistrat”, după cuvântul „rectificării în registrul bunurilor imobile” se substituie cu „dreptului înregistrat”;

la alineatul (3) cuvântul „intabulat” se substituie cu cuvântul „înregistrat”.

20. La articolul 30:

la alineatul (2) cuvintele „persoana respectivă a organului cadastral teritorial înregistrează cererea” se substituie cu cuvintele „cererea se înregistrează”;

la alineatul (3) cuvântul „sau” se exclude.

21. La articolul 31:

alineatul (1) lit. h) se completează în final cu cuvintele „cu excepția cazului când actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției”;

alineatul (2) se completează cu cuvintele „Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și a actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.”

22. La articolul 32:

la alineatul (2) cifra „7” se substituie cu „10”;

la alineatul (4) după prima propoziție se completează cu cuvintele „Al doilea exemplar al deciziei privind prelungirea termenului de examinare a cererii se îndosariază în dosarul cadastral.”

23. La articolul 33:

la alineatul (1):

alineatul va avea următorul cuprins: „Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:”  
lit. f) se completează în final cu textul „cu excepția cazului când actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției”;

articolul se completează cu alineatul (1<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(1<sup>1</sup>) Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea de bun comun, înregistrarea înstrăinării sau grevării aceluși drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau grevează dreptul, fie într-o declarație autenticată notarial sau semnată în fața registratorului.”

la alineatul (3) textul „la art. 505 și 509 din Codul civil” se substituie cu textul „la art. 439 și 442 din Codul civil”.

24. Articolul 33<sup>1</sup> se abrogă.

25. La articolul 34:

la alineatul (1) cuvintele „intabularea dreptului” se substituie cu cuvintele „înregistrarea drepturilor”;

alineatul (2) se abrogă;

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Notarea se radiază cu consimțământul titularului notării sau în baza hotărârii judecătorești definitive care dispune rectificarea, dacă legea nu prevede că o anumită notare se radiază la cererea persoanei interesate în baza documentelor prevăzute de legislație ce confirmă stingerea drepturilor de creanță, încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice în al căror temei s-a făcut notarea sau din oficiu.”

26. La articolul 36:

alin. (4) textul „persoanei fizice care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă sau persoanei juridice care a sesizat oficial organul cadastral teritorial” se substituie cu textul „oricărei persoane care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă sau electronică (ca document electronic) și oricărei autorități, instituții care a depus o sesizare oficială.”

alin. (5) după cuvintele „pentru efectuarea tranzacțiilor” se completează cu cuvintele „precum și potențialului moștenitor, soțului al cărui drept nu este înregistrat”.

27. La articolul 37<sup>1</sup>:

Denumirea articolului se expune în următoarea redacție:

„Articolul 37<sup>1</sup>. Constituirea sau transmiterea fără înregistrare a unor drepturi supuse înregistrării

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Dreptul de proprietate și alte drepturi reale se constituie și se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moștenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătorești, ori dacă sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Excepția dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.”

la alineatul (2) textul „dreptul de proprietate dobândit prin modalitățile indicate în alin. (1)” se substituie cu textul „precum și pentru ca titularul dreptului supus înregistrării să dispună de el prin acte juridice, dreptul dobândit prin modalitățile indicate la alin. (1)”;

la alineatul (3) cuvintele „Dacă dreptul de proprietate asupra bunului imobil” se substituie cu textul „Dacă dreptul înregistrat ”, cuvintele „înscriserea dobândirilor succesive odată cu” se exclud.

28. Articolul 38 va avea următorul cuprins:

„Articolul 38. Rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale.

(1) Rectificarea unei înregistrări sau înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate în temeiul declarației autentificate notarial sau semnate în fața registratorului a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat, fie în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a autorității publice. Dacă potrivit legislației pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvență, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

(2) Dacă acțiunea în rectificare, fie acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a admis acțiunea se vor radia la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor și toate alte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii, nefiind necesar consimțământul titularilor lor.

(3) Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmășie, dacă dreptul a fost înregistrat în folosul unuia din soți, se va putea face la cererea celui alt soț, cu prezentarea consimțământului autentificat notarial sau exprimat în declarația semnată în fața registratorului a soțului, dreptul căruia este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea dacă din conținutul certificatului de căsătorie, corelat cu situația juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar conform legii nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale a soțului, indicat în actul justificativ.

(4) În cazul în care la cererea persoanei interesate prin hotărâre judecătorească s-au stabilit cotele-părți în bunul comun, modificarea înscrisurilor se va putea face la cererea persoanei interesate pe baza hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părți.

(5) În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său și radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terților persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimțământul beneficiarului dacă acesta deținea dreptul său la data înregistrării lor.

(6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declarației autentificate notarial sau semnate în fața registratorului a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în baza hotărârii judecătorești definitive.

(7) Dacă dreptul se stinge ca urmare a rezilierii unilaterale a contractului, prin declararea rezoluțiunii, sau ca rezultat al revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în baza acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea.



(8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil (ca modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinației, modificarea suprafeței bunului imobil și altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile), precum și referitoare la drepturi care nu afectează existența acestuia (ca modificarea denumirii titularului-persoană juridică, sau modificarea numelui, prenumelui titularului-persoană fizică). Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de actele normative.

(9) Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport cu actele în temeiul cărora s-a efectuat înscrierea, inexactitate care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greșeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculile aritmetice, etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.”

29. La articolul 39:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) La înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile, în registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soți, potrivit actului justificativ pe care se întemeiază înregistrarea. În cazul în care în act este indicat doar unul dintre soți, înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie, dacă bunurile au fost dobândite în timpul căsniciei, se va face la cererea scrisă a soțului indicat în act. Registratorul va decide înregistrarea dreptului comun la cererea soțului indicat în act dacă din conținutul certificatului de căsătorie, corelat cu situația juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar conform legii nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale a soțului, indicat în actul justificativ. Neînscrierea în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei.”

alineatul (3) se exclude.

30. La articolul 40:

la alineatul (1) cuvintele „în patrimoniu” se exclud;

alineatul (3) se completează în final cu textul „sau declarația autentificată notarial sau semnată în fața registratorului a coproprietarului care nu a participat la reconstrucția sau demolarea parțială a bunului prin care consimte la efectuarea modificării înscrierilor în subcapitolul I (despre bun) în registrul bunurilor imobile, fără modificarea cotelor-părți.”

31. La articolul 40<sup>2</sup> textul „art. 328 alin. (3)” se substituie cu textul „art. 520 alin. (3)”.

32. La articolul 40<sup>3</sup>:

alineatul (1) cuvintele „se depune de asociația de coproprietari” se substituie cu textul „se depune de asociația de coproprietari sau de către toți proprietarii unităților din condominiu”, textul „și actele de dare în exploatare a construcțiilor” se substituie cu textul „, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă nu au fost prezentate anterior, actele privind transmiterea bunurilor în condominiu, sau actul privind constituirea condominiului, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unitățile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare.”

articolul se completează cu alineatele (1<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„( 1<sup>1</sup>) Blocurile locative înregistrate după stat sau unitatea administrativ-teritorială, care au fost transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, în care toate încăperile izolate sînt înregistrate, se înregistrează la cererea asociației de coproprietari sub formă de condominiu.”

alineatul (2) după cuvintele „se face inscripția „condominiu” se completează cu textul „Inscripția „condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A, dacă proprietarii unităților din condominiu dețin un drept de suprafață asupra terenului condominiului.”, după cuvîntul „proprietari” se completează cu cuvîntul „superficiari”;

la alineatul (3) cuvintele „Concomitent cu înregistrarea condominiului” se substituie cu cuvintele „La cerere”;

la alineatul (6) cuvintele „sau nefinisate” și cuvintele „40<sup>4</sup> și” se exclud;

articolul se completează cu alin. (7) cu următorul cuprins:

„(7) Pentru înregistrarea modificării unităților sau înregistrarea unităților noi ca rezultat al reconstrucției, inclusiv supraetajării, a construcției înregistrate în condominiu se prezintă:

- contractul de societate civilă, autentificat notarial, încheiat între asociația de coproprietari în condominiu, sau în cazul în care nu a fost creată, de către toți proprietarii unităților înregistrate și dobânditorii noilor unități,
- documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție,
- alte acte, după caz, care confirmă dreptul asupra unităților noi sau modificării unităților existente.”

33. La articolul 40<sup>4</sup>:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Construcția construită se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție.”

articolul se completează cu alineatele (1<sup>1</sup>) - (1<sup>3</sup>) cu următorul cuprins:

„(1<sup>1</sup>) Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcției, dobândite ca urmare a activității desfășurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau suprafață al acestuia asupra terenului.

(1<sup>2</sup>) Construcția, construită de o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă construcția a fost recepționată înainte sau după această dată, va putea fi înregistrată și se va înregistra și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției, dacă suplimentar la documentele ce confirmă recepția:

- se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 01 martie 2019, prevăzute de legislația în vigoare la momentul atribuirii terenului, dacă potrivit acestora nu urma a fi încheiat un contract, sau

- dacă anterior sau concomitent se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

(1<sup>3</sup>) Construcția construită de unul/unii coproprietari ai terenului, dacă actul de recepție este până la 01 martie 2019, sau dacă autorizația de construire este până la această dată, se va înregistra ca proprietate a coproprietarului indicat în actul de recepție ca investitor. Pentru înregistrarea construcției construite după data de 01 martie 2019 în baza actelor emise după această dată, ca proprietate a unui/unor coproprietari ai terenului, se va prezenta și declarația de renunțare la accesiu a celorlalți coproprietari ai terenului al căror drepturi sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.”

la alineatul (2) textul „Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept, în temeiul documentelor ce confirmă dreptul beneficiarului (investitorului) construcției asupra terenului, al” se substituie cu textul „Construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului, prevăzute la alin. (1) - (1<sup>2</sup>) și corespunzător a condițiilor de la alin. (1<sup>3</sup>), la prezentarea”, ultima propoziție se exclude.

34. La articolul 40<sup>5</sup>:

denumirea va avea următorul cuprins:

„Articolul 40<sup>5</sup>. Înregistrarea bunurilor imobile în proces de construcție”;

la alineatul (1) cuvintele „a încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare” se substituie cu cuvintele „unităților în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcției viitoare”,

cuvintele „încăperilor izolate” se substituie cu cuvintele „unităților în condominiu”, cuvântul „provizorii” se exclude;

alineatul (3) după cuvintele „al beneficiarului construcției” se completează cu textul „(cel ce asigură construirea bunului)”;

la alineatul (4) cuvântul „Tranzacțiile” se substituie cu cuvintele „Acte juridice ” cuvintele „construcției sub formă de condominiu” se substituie cu cuvintele „acestora la capitolul C cu număr cadastral separat”, alineatul se completează cu următorul text: „În cazul vânzării de către beneficiar a încăperii izolate, dreptul cumpărătorului se înregistrează provizoriu.”

la alineatul (5) cuvintele „încăperilor izolate” se substituie cu cuvintele „unităților în condominiu”, după cuvintele „bunurile comune în condominiu” se completează cu cuvintele „dacă este stabilită mărimea cotei.”

alineatele (6) și (7) vor avea următorul cuprins:

„(6) Construcția viitoare se înregistrează, după înregistrarea dreptului asupra terenului în condițiile prevăzute la alin. (1) – (1<sup>2</sup>) ale art. 40<sup>4</sup>, la prezentarea autorizației de construire și planului general din proiectul de execuție. Dacă se solicită înregistrarea încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare, se prezintă și proiectul construcției, care conține planurile pe etaje a încăperilor, aprobat în modul stabilit și actul de constituire a condominiului, întocmit de beneficiarul construcției.

(7) Actul de constituire a condominiului prezentat organului cadastral teritorial va conține în special:

- numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act;
- adresa condominiului și numărul cadastral al terenului, precum și numărul cadastral al construcției în cazul în care construcția este înregistrată la momentul întocmirii actului,
- descrierea completă și exactă a tuturor unităților din condominiu, a cotelor-părți din părțile comune care revine fiecărei unități sau actul va conține clauza că fiecărei unități îi revine o cotă-parte din părțile comune din clădire și teren proporțional suprafeței unității, identitatea proprietarului/propietarilor fiecărei unități (inclusiv, numărul încăperilor izolate, lista acestora cu indicarea destinației și modului de folosință, numărul nivelului, numărul scării la care se află fiecare unitate, numărul de unități la fiecare nivel și la fiecare scara);
- descrierea completă și exactă a părților comune din condominiu și a destinației lor (inclusiv, suprafața terenului condominiului și dreptul deținut de către proprietarii unităților (proprietate sau suprafață) din teren, suprafața la sol a clădirii, suprafața totală interioară, numărul de nivele, numărul de scări, suprafața totală a suprafeței comune și descrierea acestora, descrierea dotărilor de care dispune clădirea, ca exemplu ascensor, terasă, spălătorie, etc.)”;

articolul se completează cu alineatele (7<sup>1</sup>) și (7<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„(7<sup>1</sup>) În cazul în care terenul este deținut cu drept de suprafață, Actul de constituire a condominiului se semnează de suprafațiar, fără a fi necesară semnarea Actului de constituire a condominiului de către proprietarul terenului.

(7<sup>2</sup>) Pentru înregistrarea noilor unități, modificarea sau radierea celor înscrise, ca rezultat al modificării proiectului construcției, beneficiarul construcției prezintă proiectul modificat al construcției, aprobat în modul stabilit, și Actul de constituire a condominiului care să includă modificările, inclusiv recalcularea cotelor-părți din bunurile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul.”

35. Legea se completează cu articolele 40<sup>8</sup> și 40<sup>9</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 40<sup>8</sup>. Înregistrarea suprafeței.

(1) Suprafața se înregistrează în temeiul:

a) actului juridic, autentificat notarial, hotărârii judecătorești irevocabile, certificatului de moștenitor sau actului administrativ, în cazurile prevăzute de lege, prin care se dispune constituirea, modificarea sau transmiterea suprafeței.

b) actului juridic, autentificat notarial prin care proprietarul terenului și a construcției, situate pe acesta a dispus doar de construcție;

c) actului juridic, autentificat notarial prin care proprietarul terenului și a construcției situate pe acesta a dispus atât de teren, cât și de construcție, dar în favoarea unor persoane diferite;

d) declarației autentificate notarial prin care proprietarul terenului renunță la dreptul de a invoca accesiunea, în cazul în care s-a construit pe terenul altuia. Superficia se înregistrează în favoarea beneficiarului construcției (constructorului) sau celui căruia beneficiarul i-a transmis dreptul de proprietate asupra construcției.

(2) În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. b)-d), superficia se înregistrează chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres constituirea superficiei. Înregistrarea superficiei în cazurile prevăzute la alin. (1) lit. b)-d) se face la cererea scrisă a solicitantului cu prezentarea planului geometric cu indicarea părții din teren asupra căreia este instituită superficia, recepționat în modul stabilit, fie declarația proprietarului terenului privind grevarea întregului teren cu superficie.

(3) Superficia se înregistrează cu indicarea în registrul bunurilor imobile a duratei pentru care a fost constituită.

(4) Concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate după noul titular ca rezultat al înstrăinării construcției de către superficialiar către un terț, se va înregistra și superficia după noul titular, chiar dacă actul justificativ nu prevede expres transmiterea superficiei. Dacă superficialiarul nu înstrăinează toate construcțiile înregistrate, pentru înregistrarea superficiei după noul titular și modificarea întinderii superficiei deținute de primul titular se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părților din teren grevate cu superficie.

(5) Superficia se radiază:

a) la cererea persoanei interesate în cazul stingerii superficiei prin expirarea termenului pentru care a fost constituită, sau cu acordul superficialiarului, în cazul rezoluțiunii contractului prin care s-a instituit superficia. Dacă este înregistrată ipotecă asupra dreptului de superficie, asupra construcției înregistrată ca proprietate a superficialiarului, ipoteca se radiază cu acordul creditorului ipotecar. Dacă se prezintă actul juridic prin care proprietarul terenului preia obligațiile din contractul de ipotecă, ipoteca se transcrie la teren cu aceleași date. Alte drepturi reale limitate se radiază concomitent cu radierea superficiei, dacă nu se prezintă alte acte. Contractele de locațiune, arendă încheiate de superficialiar, rămân notate.

b) concomitent cu înregistrarea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului de către superficialiar ori a dobândirii dreptului de proprietate a construcției de către proprietarul terenului, fie a dobândirii de către un terț a ambelor bunuri. Temei de radiere a superficiei vor servi documentele prin care s-a dobândit proprietatea. Ipotecile înregistrate se mențin așa cum sunt.

c) concomitent cu radierea construcției, ca rezultat al distrugerii (demolării), dacă actul justificativ conține stipulație expresă privind stingerea superficiei în cazul pieirii construcției.

(6) Reglementările privind înregistrarea superficiei se aplică corespunzător în cazul în care se solicită înregistrarea dreptului de proprietate asupra plantației perene plantată de o altă persoană decât proprietarul terenului

(7) Superficia legală instituită potrivit art. 27al Legii 1125/2002 asupra terenului proprietate privată, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 01 martie 2019 un drept de posesie, folosință (locațiune, arendă), născut din lege sau contract, altul decât un drept de superficie. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții, recepționat în modul stabilit. Dacă dreptul de posesie, folosință este înregistrat, concomitent cu înregistrarea superficiei, dreptul menționat se radiază. Dreptul de posesie, folosință trebuie să existe la data de 01 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă contractul prin care a fost constituit dreptul de posesie sau folosință sau legea stabilesc că după expirarea termenului prevăzut în contract sau lege proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. La expirarea termenului, la cerere dreptul de superficie se va radia, iar bunul imobil înregistrat separat la capitolul B se va înregistra ca proprietate a proprietarului terenului.

b) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, pentru înregistrarea superficiei se prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de proprietarul terenului și recepționat în modul stabilit, ori se va prezenta declarația autenticată notarial sau semnată în fața registratorului prin care proprietarul terenului consimte că superficia legală se instituie asupra întregului teren.

(8) Durata superficiei legale instituite potrivit art. 27 al Legii 1125/2002 se va indica în registrul bunurilor imobile la prezentarea actului justificativ care prevede durata superficiei, cu excepția prevăzută la lit. a) al alin. (7).

(9) Superficia legală instituită potrivit art. 29 al Legii 1125/2002 asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de folosință sau posesie asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu arătarea părții, recepționat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că după expirarea termenului indicat în act sau lege proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie, folosință trebuie să existe la data de 01 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locațiune, folosință, posesie, nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, folosinței, posesiei și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 01 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar superficia se va înregistra potrivit condițiilor expuse la lit b).

b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, întocmit conform reglementărilor în vigoare, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale sau de către Agenția Proprietății Publice, pentru terenurile statului. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren se prezintă confirmarea scrisă de la autoritățile menționate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

(10) Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia.

(11) Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B la data de 01 martie 2019 a înstrăinat bunul după această dată fără a solicita înregistrarea superficiei legale, dobânditorul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B poate solicita înregistrarea superficiei legale corespunzător condițiilor pe care le întrunește.

(12) În condițiile de la lit. b) alin. (9) se va înregistra superficia legală în cazul în care proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private dețin acte de posesiune și folosință a terenurilor aferente, anulate prin Legea 121/2007 (art. 57).

(13) În alte cazuri decât cel de la lit. a) alin. (9) propoziția a treia, durata superficiei legale instituite potrivit art. 29 al Legii 1125/2002 în registrul bunurilor imobile se va indica de 99 ani.

(14) Înregistrarea superficiei legale în folosul proprietarilor încăperilor izolate, locurilor de parcare, înregistrate la capitolul C, se face la cererea asociației de proprietari în condominiu sau la cererea a cel puțin unui proprietar a bunului imobil înregistrat la capitolul C, cu condiția că la capitolul B construcția este înscrisă sub formă de condominiu. Prevederile de la alineatele (7)-(12) se aplică corespunzător. Înscrisura în registrul bunurilor imobile se efectuează potrivit alineatului (2) al articolului 40<sup>3</sup>.

Articolul 40<sup>9</sup>. Înregistrarea drepturilor pe baza contractului de societate civilă.

(1) Pentru înregistrarea pe baza contractului de societate civilă a drepturilor care se supun înregistrării, contractul trebuie să fie autentificat notarial.

(2) Dacă contribuția la societatea civilă constă din drepturi înregistrate, cu excepția cazului când contractul prevede altfel, dreptul se înregistrează în favoarea tuturor participanților potrivit cotelor stabilite în contract.”

36. La articolul 41:

articolul se completează cu alineatul (1) cu următorul cuprins:

„(1) Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile ale persoanei juridice constituite se efectuează în temeiul actelor de constituire, care prevăd transmiterea bunului imobil sau a dreptului patrimonial în patrimoniul persoanei juridice, actul de predare-primire și decizia privind înregistrarea persoanei juridice, dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.”

alineatul (1) devine alineatul (1<sup>1</sup>);

la alineatul (1<sup>1</sup>) cuvintele „reorganizarea (contopirea, absorbția, divizarea, separarea, transformarea) sau” se exclud;

la alineatul (2) textul „Dreptul asupra bunului imobil al persoanei juridice create prin reorganizarea unei alte persoane juridice” se substituie cu textul „Bunul imobil sau dreptul patrimonial dobândit prin efectul reorganizării (contopirii, absorbției, divizării, separării, transformării) persoanei juridice” după cuvintele „bilanțului de repartitie” se completează cuvintele „care identifică bunurile imobile sau drepturile patrimoniale dobândite și deciziei privind înregistrarea reorganizării dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.”

la alineatul (3):

cuvântul „lichidării” se substituie cu cuvântul „dizolvării”, la forma gramaticală corespunzătoare;

alineatul în final se completează cu următorul text: „Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile transmise membrilor persoanei juridice dizolvate se efectuează, după radierea persoanei juridice din registrul de publicitate corespunzător, în baza actului care conține repartizarea activelor și individualizează bunurile imobile sau drepturile patrimoniale care se transmit, aprobat în modul stabilit, și actului de predare-primire.”

alineatul (4) se abrogă.

37. La articolul 42:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, dreptul de administrare, gestiune economică asupra bunurilor imobile proprietate a statului sau unităților administrativ-teritoriale a persoanelor juridice de drept public, a întreprinderilor de stat sau municipale se înregistrează în temeiul actelor administrative sau altor acte justificative prin care se constituie sau se transmit aceste drepturi, concomitent sau ulterior înregistrării dreptului de proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale.”

articolul se completează cu alineatul (1<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(1<sup>1</sup>) Dacă dreptul corespunzător se referă doar la o parte din bunul imobil pentru înregistrare se prezintă și planul geometric al bunului cu reprezentarea părții la care acesta se referă.”

38. La articolul 43:

cuvântul „înregistrării” la orice formă gramaticală se substituie cu cuvântul „notării” la forma gramaticală corespunzătoare;

alineatul (3) lit. c) va avea următorul cuprins:

„c) în cazul rezoluției contractului. Dacă contractul este rezolvit prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul celeilalte părți.”

39. La articolul 44:

alineatul (1) după cuvintele „Înregistrarea ipotecii” se completează cu cuvântul „convenționale”, cuvântul „consecutiv” se substituie cu cuvintele „în mod succesiv”;

alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Înregistrarea ipotecii legale se efectuează:

a) în cazul creanțelor statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale și vamale - la cererea organului fiscal sau vamal, în baza avizului privind constituirea ipotecii legale, în care se indică numerele cadastrale ale bunurilor imobile, după caz drepturile patrimoniale care se grevează, temeiul creanței și mărimea ei. La aviz se anexează copia autenticată a hotărârii judecătorești definitive sau actul ce confirmă creanțele statului față de debitor apărute în baza legislației fiscale sau vamale și dovada aducerii la cunoștința debitorului a avizului;

b) în cazul creanțelor rezultate dintr-o hotărâre judecătorească – la cererea creditorului, în baza avizului privind constituirea ipotecii legale, în care se indică numerele cadastrale ale bunurilor imobile, după caz, drepturile patrimoniale care se grevează, și mărimea creanței. La aviz se anexează copia autenticată a hotărârii judecătorești definitive și dovada aducerii la cunoștința debitorului a avizului.”

articolul se completează cu alineatul (2<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(2<sup>1</sup>) Dacă bunurile imobile sau drepturile patrimoniale pentru care se constituie ipoteca legală sunt deja grevate cu ipotecă, aceasta constituie temei de refuz a înregistrării, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile înregistrate în proprietate comună în devălmășie sau pentru care este notată calitatea de bun comun al soților, dacă conform actelor justificative nu toți coproprietarii sunt debitori, cererea privind înregistrarea ipotecii legale se depune după stabilirea și înregistrarea cotelor-părți din bunul comun în conformitate cu legislația.”

la alineatul (3) cuvintele „valoarea obligației asigurată prin ipotecă” se substituie cu cuvintele „suma obligației garantate prin ipotecă”, cuvintele „sau datele privind modul și condițiile determinării acestei valori” se exclud;

la alineatul (4) cuvintele „sau să ipotecheze ulterior același bun” se exclud;

alineatul (4<sup>1</sup>) va avea următorul cuprins:

„(4<sup>1</sup>) Cesiunea ipotecii se înregistrează în baza contractului de cesiune a creanței. În cazul în care creditorul ipotecar este o bancă, acordul debitorului ipotecar pentru cesiune nu este necesar. În cazul altor creditori ipotecari, în cazul în care în contractul de ipotecă nu este prevăzut dreptul creditorului ipotecar de a ceda dreptul de creanță, regulatorul va solicita prezentarea acordului scris al debitorului ipotecar, dacă contractul de cesiune a creanței nu este autentificat notarial.”

articolul se completează cu alineatele (4<sup>2</sup>) - (4<sup>4</sup>) cu următorul cuprins:

„(4<sup>2</sup>) Dacă a avut loc subrogarea în drepturile creditorului ipotecar, dreptul de ipotecă al noului titular se va înregistra în temeiul actelor inițiale privind constituirea ipotecii, a copiilor documentelor ce confirmă plata creanței garantate către creditorul ipotecar, a declarației creditorului ipotecar înregistrat, care confirmă achitarea creanței garantate de către persoana ce pretinde subrogarea, și care consimte expres la radierea dreptului său de ipotecă ca urmare a subrogării.

(4<sup>3</sup>) În cazul în care pe terenul ipotecat este construită de către proprietarul terenului o construcție, la cererea creditorului ipotecar sau a debitorului ipotecar concomitent cu înscrierea construcției, cu achitarea taxei pentru înregistrare, se va înregistra dreptul de ipotecă în temeiul actului juridic prin care a fost ipotecat terenul. Tot astfel se va proceda și în cazul în care este ipotecat dreptul de suprafață și titularul dreptului de suprafață construiește o construcție sau înregistrează o plantație perenă.

(4<sup>4</sup>) Dacă la 01 martie 2019 sau după această dată, terenul și bunul imobil înregistrat separat în capitolul B devin proprietate ai aceleiași persoane, și terenul sau bunul imobil înregistrat separat sunt grevate cu drept de ipotecă, ipoteca se extinde. La cererea creditorului sau a debitorului ipotecar, cu achitarea taxei pentru înregistrare, dreptul de ipotecă se va înregistra în temeiul actului juridic prin care a fost ipotecat terenul/bunul imobil înregistrat separat în capitolul B.”

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) La cererea creditorului ipotecar în registrul bunurilor imobile se notează faptul transmiterii bunului ipotecat în posesiunea creditorului ipotecar în baza documentelor justificative.”

la alineatul (6) cuvintele „Stingerea dreptului de ipotecă se înregistrează” se substituie cu cuvintele „Ipoteca se radiază”, cuvintele „a cererii comune a debitorului ipotecar și a creditorului ipotecar” se substituie cu cuvintele „a cererii oricărei persoane interesate cu acordul scris al creditorului ipotecar.”

alineatul (7) va avea următorul cuprins:

„(7) În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a executării dreptului de ipotecă, ipoteca, sechestrul și interdicțiile, aplicate de instanțele de judecată în litigiile legate de executarea dreptului de ipotecă, aplicate de executori judecătorești sau alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de executarea dreptului de ipotecă, cu excepția măsurilor de asigurare aplicate de organele de urmărire penală, se radiază la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Radierea de face în temeiul confirmării vânzării emise de către creditorul ipotecar care conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins ca urmare a vânzării.”

40. La articolul 45:

la alineatul (1) cuvintele „ori în temeiul notificării organului împuternicit la a cărei decizie a fost stabilită servitutea” se exclud;

la alin. (2) lit. b) cuvântul „intabulează” se substituie cu cuvântul „înregistrează”;

articolul se completează cu alineatul (5) cu următorul cuprins:

„(5) Servitutea se radiază:

a) în baza cererii scrise a autorității care administrează terenul expropriat, dacă servitutea s-a stins ca urmare a exproprierii terenului aservit,

b) în baza actelor ce confirmă consolidarea, expirarea termenului sau în baza acordului autentificat notarial privind rezoluțiunea contractului, dacă servitutea s-a stins prin consolidare, prin expirare a termenului pentru care a fost constituită, sau în rezultatul rezoluțiunii contractului,

c) în baza declarației proprietarului terenului aservit, dată în forma prevăzută de art. 38 alin. (1), pentru alte cazuri de stingere.”

41. Articolul 46 va avea următorul cuprins:

„Articolul 46. Notarea calității de fiduciar al titularului dreptului înregistrat

(1) Notarea calității de fiduciar al titularului dreptului înregistrat în registrul bunurilor imobile, și după caz, înregistrarea dreptului supus înregistrării în folosul fiduciarului, se face la cerere în temeiul unuia din următoarele documente, din care să reiasă cert calitatea de fiduciar:

a) contractul de fiducie, autentificat notarial,

b) declarația de fiducie, autentificată notarial, dacă constituitorul este unicul fiduciar,

c) actul de primire-predare a bunului sau a dreptului patrimonial, autentificat notarial, în care se face trimitere la contractul de fiducie,

d) declarația de afectare a dreptului la fiducie, autentificată notarial, în care se face trimitere la declarația de fiducie.

(2) Dacă potrivit actelor de constituire a fiduciei a fost transmis și dreptul patrimonial fiduciarului, înscrierile în registrul bunurilor imobile se efectuează în mod succesiv.

(3) Dacă în actul depus la organul cadastral teritorial, potrivit alin. (1), sunt determinați beneficiarii fiduciei, în registrul bunurilor imobile se înscriu datele de identitate ale acestora și calitatea lor de beneficiari ai fiduciei.

(4) Dacă actul depus la organul cadastral teritorial, potrivit alin. (1), conține o clauză de interdicție de înstrăinare sau altă interdicție pentru fiduciar, aceasta se va nota din oficiu în registrul bunurilor imobile.

(5) În afară de alte cazuri prevăzute de lege, notarea calității de fiduciar se radiază concomitent cu înregistrarea transmiterii pe bază de act autentic a dreptului înregistrat către beneficiarul fiduciei, constituitorul fiduciei sau alt fiduciar.”

42. Articolul 46<sup>1</sup> va avea următorul cuprins:

„(1) Acțiunea în justiție se notează:



a) la cererea scrisă a reclamantului în care se indică expres acțiunea în justiție solicitată spre notare, la care se anexează cererea de chemare în judecată, sau cererea de intentare a procesului de insolvabilitate, sau cererea de eliberare a ordonanței, sau cererea de arbitrare, sau cererea de revizuire a hotărârii judecătorești în baza căreia s-a efectuat înregistrarea, pe care este aplicată ștampila de intrare, sau anexată altă dovadă de recepție, în dependență de modalitatea de expediere. Reclamantul poate solicita notarea acțiunii, dacă acțiunea vizează bunul sau dreptul înregistrat. Registratorul verifică dacă acțiunea în justiție solicitată spre notare este formulată în cererea de chemare în judecată. Pentru notarea acțiunii, registratorul va selecta din clasificator al sistemului informațional tipul corespunzător. Cererea de chemare în judecată se indică în Registru ca temei pentru efectuarea notării;

b) din oficiu pe baza încheierii instanței de judecată prin care s-a dispus notarea acțiunii;

c) din oficiu, pe baza cererii de chemare în judecată, expediată de către instanța de judecată, atunci când prin acțiune se contestă decizia registratorului.

(2) Dacă cererea privind notarea acțiunii este depusă de avocat, la cerere se anexează și copia mandatului avocatului.

(3) Notarea acțiunii se radiază:

a) la cererea persoanei care a solicitat notarea sau a succesorului său procesual;

b) la cererea oricărei persoane interesate pe baza încheierii instanței de judecată de radiere a notării sau a hotărârii definitive a instanței de judecată de admitere a acțiunii de rectificare a notării;

c) la cererea oricărei persoane interesate pe baza încheierii irevocabile a instanței de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanței judecătorești, a hotărârii irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvabilitate, a hotărârii irevocabile a instanței prin care s-a soluționat fondul acțiunii.”

43. Legea se completează cu articolele 46<sup>2</sup> – 46<sup>8</sup>

„Articolul 46<sup>2</sup>. Notarea începerii urmăririi penale

(1) Notarea începerii urmăririi penale în privința unei infracțiuni săvârșite printr-o înregistrare, înregistrare porvizorie sau notare în registrul bunurilor imobile ori care este urmarea unei infracțiuni, se va nota la cererea scrisă a organului de urmărire penală pe baza ordonanței privind efectuarea urmăririi penale.

(2) Radierea notării începerii urmăririi penale se va efectua la cererea organului de urmărire penală sau a oricărei persoane interesate pe baza ordonanței organului de urmărire penală prin care s-a dispus încetarea urmăririi penale sau scoaterea de sub urmărire penală, sau pe baza hotărârii judecătorești definitive care dispune încetarea procesului penal sau achitarea.

Articolul 46<sup>3</sup>. Notarea aportului de folosință la capitalul social al unei societăți comerciale

(1) Folosința dreptului înregistrat adusă ca aport la capitalul social al societății comerciale se va nota pe baza actelor de constituire care prevăd transmiterea folosinței bunului în capitalul social al societății comerciale, actului de predare-primire și deciziei privind înregistrarea de stat a persoanei juridice sau a modificărilor la actele de constituire privind majorarea capitalului social.

(2) Radierea notării se va efectua pe baza modificărilor la actele de constituire prin care s-a exclus folosința bunului din capitalul social al societății comerciale, a deciziei privind înregistrarea de stat a acestor modificări și a actului de predare-primire.

Articolul 46<sup>4</sup>. Notarea antecontractului

(1) Antecontractul care are ca obiect un drept supus înregistrării se va nota în registrul bunurilor imobile pe baza actului justificativ dacă promitentul îl încheie în calitate de titular al dreptului înregistrat.

(2) Notarea antecontractului se va radia la cererea persoanei interesate:

a) pe baza declarației, care conține consimțământul titularului notării, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului;

b) pe baza cererii scrise dacă prin antecontract s-a stipulat o opțiune și termenul pentru exercitarea opțiunii a expirat.

- (3) Notarea antecontractului se va radia din oficiu:
- a) la înregistrarea dreptului în folosul beneficiarului antecontractului,
  - b) la înregistrarea drepturilor dobândite de către un terț ca urmare a vânzării/transmiterii silită, dacă actele privind vânzarea/transmiterea silită nu prevăd altceva.

Articolul 46<sup>5</sup>. Notarea dreptului de preemțiune

(1) Dreptul de preemțiune se notează pe baza contractului autentificat notarial care prevede dreptul de preemțiune asupra dreptului înregistrat.

(2) Dreptul de preemțiune se radiază la cererea persoanei interesate:

a) la decesul titularului dreptului de preemțiune, dacă potrivit contractului privind nașterea dreptului de preemțiune, acesta nu trece la succesori.

b) la expirarea termenului pentru care a fost constituit, dacă a fost constituit pentru un anumit termen și dacă nu a fost notată la cererea titularului dreptul de preemțiune o acțiune în justiție privind dobândirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător.

(3) Dreptul de preemțiune se radiază din oficiu:

a) concomitent cu înregistrarea dreptului înregistrat în folosul titularului dreptului de preemțiune,

b) la înregistrarea dreptului dobândit de către un terț ca urmare a vânzării/transmiterii silită,

c) la înregistrarea dreptului în baza contractului autentificat notarial cu un terț, dacă contractul face referire că titularul dreptului de preemțiune nu a exercitat acel drept.

Articolul 46<sup>6</sup>. Notarea interdicției de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat, stipulată în contract sau testament (clauza de inalienabilitate)

(1) Clauza de inalienabilitate se notează la cerere atunci când este prevăzută într-un contract translativ de proprietate sau în certificatul de moștenitor. Registratorul verifică dacă actul justificativ în care este indicată clauza de inalienabilitate prevede termenul pentru care a fost instituită, care nu poate fi mai mare de 49 de ani.

(3) Interdicția de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat se va radia la cererea persoanei interesate:

a) după împlinirea termenului,

b) dacă prin hotărârea judecătorească definitivă s-a constatat nulitatea sau rezoluțiunea actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat notarea,

c) dacă nu se prevede altfel, cu acordul autentificat notarial sau semnat în fața registratorului al celui care a instituit obligația de a nu înstrăina sau greva.

Articolul 46<sup>7</sup>. Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară

(1) Instituirea măsurii de ocrotire judiciară (ocrotire provizorie, curatelă, tutelă) în privința titularului dreptului înregistrat se va nota dacă potrivit hotărârii judecătorești definitive sau încheierii instanței de judecată prin care s-a instituit măsura de ocrotire judiciară, persoana ocrotită nu poate să încheie de sine stătător acte juridice de dispoziție în privința bunurilor imobile înregistrate. În registrul bunurilor imobile se va indica termenul pentru care a fost instituită măsura de ocrotire judiciară.

(2) Notarea se face din oficiu dacă actul judecătorec a fost expediat de către instanța de judecată organului cadastral.

(3) Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară se radiază la cererea persoanei interesate:

a) la expirarea termenului pentru care a fost instituită,

c) pe baza hotărârii judecătorești definitive privind revocarea sau încetarea măsurii de ocrotire judiciară,

d) pe baza certificatului de deces al persoanei ocrotite.

(4) Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară se radiază din oficiu concomitent cu înregistrarea dreptului în baza actelor juridice pe numele altei persoane.

Articolul 46<sup>8</sup>. Notarea cererii prealabile privind contestarea deciziei registratorului

(1) În registrul bunurilor imobile se notează din oficiu cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice potrivit articolului 31 alin. (3) și 33 alin. (3).

(2) Notarea prevăzută la alineatul (1) se radiază din oficiu la expirarea termenului de 60 de zile de la data depunerii cererii prealabile.”

44. La articolul 47, alin. (2) textul „structurile sale teritoriale” se substituie cu textul „persoanele responsabile”.

45. La articolul 47<sup>1</sup>, alin. (2) textul „structurile sale teritoriale” se substituie cu textul „persoanele responsabile”.

46. Articolul 55 după alin. (3) se completează cu alineatele (3<sup>1</sup>) – (3<sup>14</sup>) cu următorul cuprins:

„(3<sup>1</sup>) Primarul unității administrativ-teritoriale în care are loc înregistrarea primară masivă are obligația să înștiințeze deținătorii de imobile, prin afișare și prin alte mijloace de publicitate, cu privire la obligația acestora:

- de a permite accesul specialiștilor să execute lucrări cadastrale,
- de a prezenta actele juridice referitoare la imobile,
- de a participa la identificarea hotarelor imobilelor,
- de a verifica informațiile referitoare la imobilele pe care le dețin, la etapa de publicare pentru consultare a documentației cadastrale.

(3<sup>2</sup>) În procesul înregistrării primare masive, se înregistrează terenul și clădirile principale amplasate pe teren. Suprafața clădirilor înscrisă în procesul înregistrării primare masive poate fi ulterior precizată prin efectuarea lucrărilor cadastrale cu condiția că proprietarul declară sub proprie răspundere precum că clădirea nu a fost reconstruită după înregistrarea primară masivă.

(3<sup>3</sup>) În cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă în registrul bunurilor imobile se înscriu suprafețele indicate în documentația cadastrală. Dacă documentele ce confirmă drepturile asupra clădirilor conțin date despre suprafața clădirii și aceste date sunt obținute prin măsurări mai precise decât cele realizate în cadrul înregistrării masive, în registrul bunurilor imobile se înscrie suprafața din documentul ce confirmă dreptul.

(3<sup>4</sup>) Cu ocazia executării lucrărilor de înregistrare primară masivă sau de corectare a erorilor, comise în procesul transmiterii terenurilor în proprietate, dacă la nivelul câmpului pentru terenuri agricole, inclusiv, grădini, se constată un deficit de suprafață, suprafața fiecărui bun imobil din câmpul respectiv se va diminua proporțional. În cazul în care la nivelul câmpului se constată un surplus de suprafață, se va forma teren de sine stătător în favoarea unității administrativ-teritoriale, sau în cazul în care potrivit parametrilor și amplasării nu poate fi format bun imobil de sine stătător, surplusul de suprafață se va adăuga proporțional la terenurile proprietate privată.

(3<sup>5</sup>) Prin derogare de la alte prevederi legale, pentru terenurile – loturi de teren de pe lângă casă – care fac obiectul înregistrării primare masive, a căror suprafață depășește norma prevăzută de legislație, și care, potrivit parametrilor și amplasării nu poate fi formată ca bun imobil de sine stătătoare, precum și care nu poate fi separată ca în comun cu alte suprafețe să formeze bunuri de sine stătătoare, se transmit în proprietate gratuit de către autoritățile publice locale în procesul înregistrării primare masive persoanelor în a căror posesie de fapt se află.

(3<sup>6</sup>) În procesul înregistrării primare masive reprezentantul unității administrativ-teritoriale și executantul lucrărilor cadastrale identifică proprietarii sau posesorii de fapt a bunurilor imobile.

(3<sup>7</sup>) Pentru întocmirea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorului de teren, identificarea proprietarilor se va face în baza listelor anexă la deciziile de atribuire a terenurilor în proprietate, titlurilor provizorii, înscrierilor din registrul deținătorilor de teren, registrul de evidență a gospodăriilor, ținute de primării, alte documente justificative. Listele proprietarilor cărora se eliberează titluri de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, a persoanelor decedate cărora

anterior le-au fost transmise terenuri în proprietate, precum și lista posesorilor de fapt a bunurilor se aprobă de Consiliul local.

(3<sup>8</sup>) Prin derogare de la alte reglementări, pentru casele de locuit individuale și anexele gospodărești din localitățile în care are loc înregistrarea primară masivă în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate, în lipsa altor documente, se va înscrie în baza extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, ținut de primărie.

(3<sup>9</sup>) În procesul înregistrării primare masive în registrul bunurilor imobile se înscrie dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile care a aparținut persoanelor decedate, dacă la momentul efectuării înregistrării nu sunt prezentate certificatele de moștenitor sau alte acte ce dovedesc dobândirea dreptului de proprietate.

(3<sup>10</sup>) Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive și pentru care nu există acte doveditoare a dreptului de proprietate, în registrul bunurilor imobile se va nota posesia de fapt în baza adevărului eliberate de către autoritatea publică locală precum că posesorul este cunoscut că deține imobilul sub nume de proprietar, contrasemnata de posesor. Dacă până la înregistrarea posesorului ca proprietar, se prezintă acte de proprietate pe numele altei persoane, posesia se radiază din oficiu, fără a fi necesar acordul celui înscris, și se înregistrează dreptul de proprietate.

(3<sup>11</sup>) Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive ale căror proprietari sau posesori de fapt nu pot fi identificați, dreptul de proprietate se va înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială. În acest caz, dreptul de proprietate va putea fi înregistrat ulterior la cererea titularului de drept în baza documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, dreptul înregistrat provizoriu se va radia cu consimțământul autorității publice locale.

(3<sup>12</sup>) La trecerea termenului de 10 ani dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale înregistrat provizoriu potrivit alin. (3<sup>11</sup>) se va înregistra la cerere după unitatea administrativ-teritorială, cu condiția că la data depunerii cererii nu este notată o acțiune în justiție prin care se contestă înscrierea în registrul bunurilor imobile.

(3<sup>13</sup>) Aprobarea de către Consiliul local a actelor, inclusiv a documentației tehnice, necesare înregistrării primare masive se va efectua într-un termen de până la 60 de zile de la prezentarea în modul stabilit autorității publice locale a materialelor. În vederea realizării programului de înregistrare primară masivă, Agenția Servicii Publice și autoritățile publice locale încheie memorandum de colaborare, după modelul aprobat de Guvern.

(3<sup>14</sup>) În procesul înregistrării primare masive, executantul lucrărilor cadastrale are acces la documentația cadastrală necesară executării lucrărilor și la date cu caracter personal ale titularilor drepturilor și posesorilor de fapt a bunurilor, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.”;

alin. (4<sup>1</sup>) se abrogă;

la alin. (5) textul „sau alin. (4<sup>1</sup>)” se exclude;

la alin. (6) textul „sau alin. (4<sup>1</sup>)” se exclude.

47. Legea se completează cu articolul 55<sup>2</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 55<sup>2</sup>. Consultarea publică a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare masive

(1) Consultarea publică a documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive se organizează de către autoritatea publică locală în modul stabilit de Guvern.

(2) Contestațiile asupra documentației cadastrale se formulează în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data afișării și sunt însoțite de documente doveditoare. Contestațiile se examinează de către Comisia de soluționare a contestațiilor.

(3) Pot fi depuse contestații referitoare la corectitudinea măsurărilor, referitoare la identificarea bunului imobil, referitoare la identificarea proprietarilor, a posesorilor de fapt.

(4) Dacă contestația este întemeiată, ca urmare a soluționării acesteia se actualizează informația juridică și documentația cadastrală a bunului imobil. După examinarea contestațiilor se întocmește un proces-verbal (pentru fiecare contestație separat) care se comunică celor ce au depus contestații. Procesul-verbal poate fi contestat în instanța de judecată.

(5) Contestarea procesului-verbal nu suspendă continuarea lucrărilor de înregistrare primară masivă asupra bunurilor referitor la care s-a solicitat modificarea.

(6) Faptul că nu a fost înaintată contestație asupra documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive nu decade persoana din dreptul de a înainta ulterior cereri de rectificare a registrului bunurilor imobile potrivit reglementărilor Codului civil.”

**Art. II** - Aplicarea prevederilor de la articolul 21 alin. (5) și (5<sup>1</sup>) se suspendă pînă la punerea în aplicare a registrului bunurilor imobile în format electronic, potrivit deciziei posesorului sistemului informațional respectiv.

**Art. III** – Informația despre destinația bunului imobil, numărul de etaje a clădirilor, clasa energetică se va indica în registrul bunurilor imobile odată cu punerea în aplicare a registrului bunurilor imobile în format electronic.

Pentru bunurile înregistrate în registrul bunurilor imobile anterior punerii în aplicare a registrului bunurilor imobile în format electronic, informația despre destinație, numărul de etaje și clasa energetică se va înscrie pe măsura prezentării actelor confirmative.

**Art. IV** – Guvernul, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

- a) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- b) va asigura elaborarea și aprobarea actelor normative necesare pentru aplicarea prezentei legi.

**Președintele Parlamentului**

### Formularul tipizat al documentului de analiză a impactului

|  |  |
|--|--|
| <b>Titlul analizei impactului</b><br><i>(poate conține titlul propunerii de act normativ):</i>   | Analiza impactului de reglementare (AIR) efectuată asupra proiectului de lege pentru modificarea unor acte legislative |
| <b>Data:</b>   |  |
| <b>Autoritatea administrației publice (autor):</b>   | Agenția Relații Funciare și Cadastru   |
| <b>Subdiviziunea:</b>  |  |
| <b>Persoana responsabilă și datele de contact:</b>   | Lilian Mindov (tel. 022 881 252)   |
| <b>Compartimentele analizei impactului</b>   |  |
| <b>1. Definirea problemei</b>  |  |
| a) Determinați clar și concis problema și/sau problemele care urmează să fie soluționate   |  |
| 1. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 nu este în concordanță cu Codul civil modernizat.<br>2. Reglementările insuficiente privind înregistrarea primară masivă nu permit finalizarea creării cadastrului bunurilor imobile pe întreg teritoriul țării.  |  |
| b) Descrieți problema, persoanele/entitățile afectate și cele care contribuie la apariția problemei, cu justificarea necesității schimbării situației curente și viitoare, în baza dovezilor și datelor colectate și examinate   |  |
| <p>1. Prin Legea de modernizare a Codului civil nr. 133/2018 au fost operate modificări semnificative atât la capitolul registre de publicitate, cât și referitor la alte reglementări ale Codului civil care au tangență cu registrul bunurilor imobile. Astfel, odată cu intrarea în vigoare a modificărilor la Codul civil, operate prin Legea 133/2018 se impune imperios modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile pentru ca aceasta să corespundă reglementărilor Codului civil și să dea soluții practice, de procedură referitoare la ținerea registrului bunurilor imobile și activitatea de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor.</p> <p>Codul civil modernizat a introdus regula că bun imobil se consideră terenul, iar construcțiile, amenajările, alte lucrări fac parte din teren. Codul civil a introdus noi cazuri de înregistrare provizorie a drepturilor în registrul bunurilor imobile (precum înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate în baza contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor în construcție, înregistrarea provizorie a dreptului în baza contractului de leasing sau dobândirea dreptului în temeiul contractului de vânzare-cumpărare sub condiția suspensivă a ridicării măsurilor de asigurare, etc.).</p> <p>Prin Legea de modernizare a Codului civil au fost prevăzute noi fapte care se supun notării în registrul bunurilor imobile (depunerea ca aport în capitalul social a dreptului de folosință asupra bunului imobil, calitatea dreptului înregistrat de bun comun al soților, calitatea de fiduciar a dreptului înregistrat, etc). Codul conține reglementări noi și privind rectificarea registrului, iar Legea de punere în aplicare a Codului civil prevede dreptul de suprafață legală, care urmează a fi înregistrată în registrul bunurilor imobile.</p> <p>La fel Codul civil în articolul 439 Cod civil, prevede că consimțământul titularului înregistrat pentru rectificarea registrului se va da în forma prevăzută de lege, fără a specifica care este forma actului dat. Respectiv, se face stric necesară reglementarea în Legea cadastrului bunurilor imobile a formei declarației care cuprinde consimțământul pentru rectificare, care se prezintă organului cadastral.</p> <p>Un alt aspect, care necesită intervenție este situația clădirilor în care toate apartamentele sunt privatizate. Ori în istoricul procesului de privatizare și a procedurilor stabilite prin actele normative, un șir de bunuri imobile au fost privatizate ca încăperi izolate, fără a ține cont că în blocul locativ sunt spații de folosință comună, care nu pot fi folosite decât de proprietarii încăperilor izolate. Drept urmare sunt identificate situații când blocul locativ este înregistrat ca proprietate publică, dar toate încăperile sunt proprietate privată. Pe de altă parte art. 555 Cod civil reglementează clar că</p> |  |

spațiile, părțile din clădire care nu pot fi folosite decât în comun fac obiectul dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă.

Totodată art. 446 alin. (3) Cod civil prevede că prin lege se reglementează procedura de înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau radiere din registrul bunurilor imobile.

O altă problemă pentru care este necesar de intervenit este generarea de lipsa constantă în ultimii ani a resurselor umane. Astfel, în ultimii 4-5 ani nu poate fi recrutat personalul necesar în special registratori în domeniul cadastrului bunurilor imobile, aceasta influențând negativ asigurarea executării activităților cadastrale, ținerea corespunzătoare a registrului bunurilor imobile.

2. Alte aspecte care necesită intervenție sunt reglementările ce țin de înregistrarea primară masivă. Astăzi există circa 470 de localități sătești în care nu a fost finalizat procesul de transmitere în proprietate a terenurilor și respectiv nu a fost creat cadastrul bunurilor imobile în aceste localități.

Circa 85 procente din terenurile private au fost înregistrate în cadrul Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, prevăzut pentru perioada 1998 – 2011, potrivit Hotărârii Guvernului nr. 1030/1998. Activitățile primei etape de implementare a Programului au fost finanțate din sursele bugetului de stat, finanțarea obținută din partea Băncii Mondial în cadrul Primului Proiect de Cadastru în baza Acordului de credit pentru dezvoltare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare, semnat la 8 iunie 1998. Activitățile celei de a doua etape a Programului urmau a fi finanțate, preponderent, din mijloacele bugetului de stat, iar în condițiile lipsei de finanțare suficientă lucrările de cadastrare a bunurilor imobile și înregistrare primară masivă nu au fost finalizate. Totodată, analizând rezultatele activităților încadrate în primele două etape de implementare a Programului, pe lângă insuficiența finanțării, au fost constatați și alți factori care au influențat realizarea obiectivelor propuse:

- a) lipsa informației juridice în documentația deținută de administrația publică locală despre deținătorii de terenuri și alte bunuri imobile,
- b) lipsa reglementărilor pentru tratarea problemelor legate de folosirea unor suprafețe de teren ce exced norma aprobată pentru localitatea respectivă,
- c) tergiversarea adoptării deciziilor privind transmiterea în proprietate a terenurilor, calitatea joasă a datelor determinată de lipsa procedurilor de control al calității proiectelor de organizare a teritoriului.

3 La 01 ianuarie 2020 au intrat în vigoare modificările la art. 23 alin. (5) și (5<sup>1</sup>) operate prin Legea nr. 180/2016 care prevăd că registrul bunurilor imobile este ținut în format electronic. Potrivit Legii cu privire la registre nr. 71/2007, art. 26, registrul în formă electronică este registrul înscriserile în care sunt confirmate prin semnătura digitală a registratorului. Inițial era planificat că noul sistem informațional pentru ținerea registrului în format electronic va fi pus în aplicare de la 01.01.2020. Însă la moment acesta se află în faza de testare și va putea fi pus în aplicare în anul 2021. Astfel, proiectul prevede suspendarea aplicării alin. (5) și (5<sup>1</sup>) ale art. 23 al Legii cadastrului bunurilor imobile până la punerea în aplicare a noului sistem informațional.

Tot din cauza lipsei noului sistem informațional, la moment în registrul bunurilor imobile nu poate fi inclusă informația despre destinația bunului, numărul de etaje a clădirii, clasa energetică, ori sistemul informațional actual nu permite includerea acestor date. Astfel, Art. III al proiectului reglementează că registrul bunurilor imobile va conține astfel de date odată cu punerea în aplicare a registrului în format electronic.

Noul sistem informațional al cadastrului bunurilor imobile care va asigura ținerea în format electronic a registrului bunurilor imobile este elaborat cu suportul Guvernului Norvegiei.

c) Expuneți clar cauzele care au dus la apariția problemei

1. Modificarea Codului civil, a determinat necesitatea modificării Legii cadastrului bunurilor imobile.

2. Cauzele pentru care se solicită extinderea termenului prevăzut în lege pentru examinarea cererilor de înregistrare:

- (a) Complexitatea procedurilor de înregistrare, determinată de complexitatea raporturilor și, respectiv, acțiunilor de verificare a datelor registrului și conținutului actelor juridice, anterior luării deciziilor de către registrator. Numărul înregistrărilor legate de transferul

drepturilor de proprietate în urma tranzacțiilor imobiliare în anul 2019 a crescut comparativ cu perioada similară a anului 2018 cu 6%. Totodată, creșterea numărului tranzacțiilor se datorează activizării segmentului bunurilor imobile construite (clădiri comerciale, clădiri locative).

- (b) Numărul în creștere a activităților registratorului (creșterea numărului de servicii anual cu 5%), în condițiile în care numărul registratorilor din sistemul cadastral rămâne constant în perioada ultimilor 3 ani. Conform datelor, Departamentul cadastral, în perioada 2015 – 2019, în calitate de registratori ai organelor cadastrale teritoriale erau angajate:

|      |              |
|------|--------------|
| 2015 | 235 persoane |
| 2016 | 244 persoane |
| 2017 | 232 persoane |
| 2018 | 214 persoane |
| 2019 | 229 persoane |

3. Nefinalizarea procesului de perfectare a actelor de proprietate la transmiterea terenurilor în anii precedenți, trecerea a mai bine de 20 de ani de la momentul transmiterii terenurilor în proprietate privată și ca rezultat lipsa informației juridice la autoritățile locale, titulari plecați peste hotare, neidentificați fac imposibilă finalizarea înregistrării primare masive și crearea cadastrului pe întreg teritoriul țării.

4. Lipsa la moment a sistemului informațional necesar pentru ținerea registrului bunurilor imobile în format electronic a determinat necesitatea de a interveni la Legea nr.1543/1998.

d) Descrieți cum a evoluat problema și cum va evolua fără o intervenție

1. Legea cadastrului bunurilor imobile reglementează aspectele procedurale privind ținerea registrului bunurilor imobile, procedura de înregistrare, actele necesare pentru înregistrarea drepturilor sau notarea faptelor, actelor ce se supun notării. La moment având în vedere că Legea cadastrului bunurilor imobile nu este adusă în concordanță cu Codul civil, prevederile din Codul civil se aplică direct, această situație însă creează abordări neuniforme, ori prevederile Codului civil se interpretează de fiecare registrator. Respectiv, neintervenirea în Legea cadastrului bunurilor imobile creează curențe la nivel de aplicare a legii, vidul legislativ ar putea fi utilizat contrar scopului registrului bunurilor imobile – de protecție a drepturilor. Astfel, se face stric necesar de a reglementa cât de detaliat aspectele procedurale ce țin de înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

2. Legea cadastrului bunurilor imobile a fost aprobată în anul 1998, atunci când încă nu a fost făcută nici o înregistrare în sistemul de cadastral, fiindcă până atunci exista sistemul de înregistrare la biroul de inventariere tehnică, care de fapt nu înregistra dreptul de proprietate, statul nu garanta dreptul de proprietate prin înscrierea lui în registru. Legea cadastrului bunurilor imobile în anul 1998 a pus bazele sistemului de înregistrare a dreptului de proprietate. La acel moment nu se știa dacă 7 zile este un termen suficient pentru examinarea unei cereri de înregistrare, nu se știa cât de complexe sunt procedurile, care este sarcina registratorului și cum va evolua odată cu dezvoltarea relațiilor civile și dezvoltarea pieții imobiliare.

Formulând propunerea de extindere a termenului limită pentru înregistrarea drepturilor, am luat în considerare atât aspectele legate de:

- asigurarea cu capital uman necesar efectuării operațiunilor de înregistrare,
- complexitatea procedurilor și manopera necesară asigurării rezultatului final,
- observările efectuate pe parcursul unei perioade de 3 ani privind procesele operaționale și durata medie a acestora,
- experiența statelor europene cu sisteme de cadastral și de înregistrare similare celor implementate în Republica Moldova (informația se anexează),
- plafonul rezonabil al costurilor aferente procedurilor de înregistrare, fără a admite creșterea nejustificată a tarifelor pentru cetățeni.

precum și situația demografică din țară, lipsa personalului ce posedă cunoștințe de bază în domeniile necesare pentru ocuparea funcției de registrator.

La fel menționăm că, în țările cu sisteme de cadastral similare cu cel din țara noastră termenele de înregistrare variază de la 9 zile lucrătoare în România, Lituania, Letonia – 10 zile



lucrătoare, Ungaria – 15 zile lucrătoare, Franța – 19 zile lucrătoare.

- Anexăm și o informație comparativă privind termenii de înregistrare și costul mediu al unei înregistrări în statele cu sisteme de cadastru similare.

3. Lipsa intervenției în cadrul normativ pentru soluționarea problemelor depistate va determina în continuare imposibilitatea finalizării procesului de împrumut cu teren în localitățile rurale în care acesta nu a fost finalizat și, imposibilitatea finalizării creării cadastrului bunurilor imobile pe întreg teritoriul țării. Ceia ce va influența negativ procesul de administrare funciară și procesul de implementare a noului sistem de evaluare în scopul impozitării bazat pe valoarea de piață.

Este de menționat că și Acordul de finanțare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare în vederea realizării Proiectului de înregistrare și evaluare funciară, ratificat prin Legea nr. 240/2018 include angajamente ale statului de a crea cadrul normativ necesar desfășurării cu succes a proiectului.

e) Descrieți cadrul juridic actual aplicabil raporturilor analizate și identificați carențele prevederilor normative în vigoare, identificați documentele de politici și reglementările existente care condiționează intervenția statului

Codul civil modernizat

Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, normele căreia nu corespund totalmente cu prevederile codului civil.

Hotărârea Guvernului nr. 1030/1998 privind unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile

Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005

## 2. Stabilirea obiectivelor

a) Expuneți obiectivele (care trebuie să fie legate direct de problemă și cauzele acesteia, formulate cuantificat, măsurabil, fixat în timp și realist)

- Alinierea procedurilor de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor cu prevederile Codului civil modernizat. Menționăm că odată cu intrarea în vigoare a Codului civil modernizat, există normele materiale în Codul civil, dar lipsesc normele procedurale pentru cazurile noi de înregistrare, notare în registrul bunurilor imobile. Înregistrarea drepturilor în baza contractelor de societate civilă, a suprafeții contractuale, servitutei, notarea calității de fiduciar, notarea interdicției de înregistrare (clauza de inalienabilitate) se va efectua în baza actelor autentificate notarial, ori Codul civil prevede forma autentică obligatorie a actelor juridice respective (art. 323, art. 506, art. 1928, art. 2078 Cod civil). Forma actului juridic și categoriile de acte care pot fi încheiate într-o formă sau alta este domeniul de reglementare al Codului civil, ori Legea cadastrului bunurilor imobile are ca obiect de reglementare: crearea și ținerea cadastrului bunurilor imobile (art. 1 al legii), fiind o lege de procedură.

- Asigurarea ținării corespunzătoare a registrului bunurilor imobile;

- Crearea condițiilor pentru finalizarea creării sistemului de cadastru în Republica Moldova, prin înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor de proprietate în circa 470 localități din zona rurală;

- Soluționarea problemelor legate de identificarea titularilor de drepturi în procesul înregistrării primare masive.

## 3. Identificarea opțiunilor

a) Expuneți succint opțiunea „a nu face nimic”, care presupune lipsa de intervenție

Opțiunea I. – „A nu face nimic”.

Ne aducerea în concordanță a Legii cadastrului bunurilor imobile cu Codul civil modernizat va duce la existența normelor contradictorii în cadrul legal, va crea dificultăți de aplicare a cadrului legal și incertitudine în privința siguranței raporturilor juridice legate de drepturile asupra bunurilor imobile și procesul de înregistrare a lor.

Neintervenirea în lege pentru a reglementa problemele depistate în practică și care împiedică finalizarea procesului de transmitere în proprietate a terenurilor și înregistrarea masivă, înseamnă pe de o parte neasigurarea executării angajamentelor asumate în baza Acordului de finanțare dintre

Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare în vederea realizării Proiectului de înregistrare și evaluare funciară, ratificat prin Legea nr. 240/2018, și implicit, nefinalizarea procesului de creare a cadastrului bunurilor imobile prin înregistrarea primară masivă. Ceia ce înseamnă că în cele în jurul de 470 de localități sătești, cadastrul nu va fi implementat în mod masiv pe deplin (nu va fi garantat dreptul de proprietate primar), cetățenii fiind nevoiți să suporte cheltuielile pentru perfectarea titlurilor de proprietate și înregistrarea cadastrală. Această va crea în continuare o discriminare a populației din aceste localități în comparație cu cetățenii din localitățile unde a s-a finalizat înregistrarea primară masivă, statul asigurând înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra terenurilor. Nefinalizarea înregistrării primare masive va influența procesul de implementare a noului sistem de evaluare în scopul impozitării, ori acesta nu poate fi implementat fără înregistrarea în prealabilă a bunurilor imobile și a dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

b) Expuneți principalele prevederi ale proiectului, cu impact, explicînd cum acestea țintesc cauzele problemei, cu indicarea noutăților și întregului spectru de soluții/drepturi/obligații ce se doresc să fie aprobate

Opțiunea II. - *Aprobarea proiectului de lege pentru modificarea unor acte legislative (recomandată)*. Aprobarea proiectului de lege va avea următoarele efecte benefice:

- existența unui cadru normativ bine încheiat, continuu, care să asigure o tratare uniformă a cazurilor de înregistrare a drepturilor,
- existența unui cadru normativ cu soluții explicite, care să permită finalizarea creării cadastrului bunurilor imobile pe întreg teritoriul țării,
- consolidarea calității datelor sistemului cadastrului bunurilor imobile,
- extinderea sistemului de evaluare în scopul impozitării,
- consolidarea sistemului de administrare funciară.

Ca rezultat al implementării proiectului de lege, nu vor apărea costuri noi și nu vor fi majorate cele existente atât pentru întreprinderi, cât și pentru cetățeni.

Principalele prevederi ale proiectului:

În contextul normelor din Codul civil care reglementează noțiunea de bun imobil, și totodată avînd în vedere scopul și obiectul registrului bunurilor imobile, în articolul 4 al Legii nr. 1543/1998 se precizează obiecte înregistrării în registrul bunurilor imobile, inclusiv de indică că obiecte ale înregistrării sunt și construcțiile capitale, indiferent că sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului.

Concomitent se exclude din lista obiectelor ce se înscriu în registrul bunurilor imobile „obiectele acvatice separate”, ori, legislația în vigoare, odată cu abrogarea Codului apelor, nu conține noțiunea de obiect acvatic separat. În registrul bunurilor imobile se va înregistra terenul ca bun imobil și construcția hidrotehnică ca parte componentă, potrivit regulilor generale pentru construcții.

Articolul 27 se aduce în concordanță cu modificările privind registrele de publicitate, și anume privind felurile înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, prevăzute de art. 421, 422, 432, 433, 446 ale Codului civil, concomitent reglementînd procedura de efectuare a înregistrării provizorii.

Articolul 31 și 33 se completează pentru a preciza condițiile de respingere a cererii de înregistrare a dreptului în cazul în care asupra bunului imobil sunt aplicate măsuri de asigurare, avînd în vedere art. 432 alin. (1) lit. a) al Codului civil, care prevede posibilitatea înregistrării provizorii în cazul dobîndirii dreptului sub condiția suspensivă a ridicării sechestrelor și interdicțiilor. Concomitent art. 33 se completează cu alin. (1<sup>1</sup>) pentru a completa temeiurile de refuz în înregistrare în cazul în care este notată calitatea de bun comun al soților a dreptului înregistrat, reglementare prevăzută de art. 428 lin. (3) al Codului civil.

La articolul 32 se propune modificarea termenului în care se examinează cererea de

înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile de la 7 zile lucrătoare la 10 zile lucrătoare. Menționăm că extinderea termenului de examinare a cererilor pentru înregistrarea drepturilor este dictată de astfel de factori ca: insuficiența constanță în ultimii ani de personal, și anume registratori în domeniul cadastrului bunurilor imobile, complexitatea activităților, inclusiv diversificarea raporturilor juridice și varietatea reglementărilor legale, registratorul având nevoie de mai mult timp pentru examinarea actelor, a cadrului legal aplicabil pentru a decide înregistrarea.

Articolul 38 al legii se aduce în concordanță cu art. art. 438-442 ale Codului civil care reglementează rectificarea registrului, la fel în articolul propus se face distincție dintre cazurile de rectificare, modificare și corectare a erorilor materiale, concomitent precizând și unele aspecte procedurale. Tot aici se reglementează că declarația care conține consimțământul titularului dreptului înregistrat care urmează a fi rectificat se va prezenta fie în formă autentică, fie se va semna în fața registratorului.

În articolul 40<sup>3</sup> se fac anumite precizări pentru a-l aduce în concordanță cu prevederile art. 555 Cod civil, care reglementează dreptul de proprietate în condominiu. Iar pentru blocurile locative care au fost transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, în care toate încăperile izolate sânt înregistrate, legea prevede că la cererea asociației de coproprietari se vor înregistra sub formă de condominiu. Astfel, va fi soluționată problema care persistă la moment când deși toate încăperile izolate au fost privatizate, blocul locativ este înregistrat ca proprietate publică. La fel articolul se completează cu alin. (7) care să expună expres din punct de vedere procedural care sunt actele necesare de prezentat în cazul reconstruirii bunurilor condominiului.

Articolul 40<sup>4</sup> al legii se modifică pentru a preciza actele necesare de prezentat pentru înregistrarea construcției în registrul bunurilor imobile. Inclusiv se precizează actele necesare a fi prezentate în cazul în care construcția este ridicată în baza unui drept apărut până la 01 martie 2019, ținând cont de art. 23 alin. (2), 32 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

Articolul 40<sup>5</sup> se aduce în concordanță cu reglementările din Codul civil privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile în proces de construcție. Concomitent, pentru un spor de precizie și ținând cont de problemele apărute în practică se reglementează mai detaliat care este conținutul actului de constituire a condominiului și cum se efectuează înscrierile în registrul bunurilor imobile.

Prin articolul 40<sup>8</sup> se reglementează detaliat procedura de înregistrare a suprafeței, inclusiv se detaliază aspectele tehnice pentru înregistrarea suprafeței legale, constituite potrivit art. 27, 29 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

Potrivit proiectului se propun completări la art. 55 al legii, care reglementează înregistrarea primară masivă pentru a reglementa procesul de identificare a deținătorilor de bunuri imobile, de perfectare a titlurilor de autentificare a deținătorilor de terenuri în cadrul înregistrării primare masive, alte aspecte referitoare la procesul de înregistrare primară masivă, și anume:

În procesul înregistrării primare masive are loc finalizarea trecerii terenurilor în proprietate privată prin perfectarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, pentru terenurile atribuite în proprietate. Având în vedere că, de la momentul transmiterii terenurilor în proprietate privată au trecut în jurul de 20 de ani, proiectul conține reglementări privind identificarea proprietarilor, documentele în temeiul cărora sunt identificați de către autoritatea publică locală.

Una din componentele înregistrării primare masive este efectuarea măsurărilor și elaborarea planului geometric al terenurilor. Proiectul propune soluții pentru situațiile în care în teren în urma măsurărilor se va constata un deficit sau un surplus de suprafață în raport cu suprafața indicată în actele de atribuire. Astfel, se propune ca în cazul unui surplus de suprafață să se formeze un teren de sine stătător în favoarea unității administrativ-teritoriale, iar în cazul în care conform parametrilor și amplasării nu este posibilă formarea unui teren, se va transmite în proprietate întreaga suprafață.

Pentru ca întreg teritoriul să fie acoperit de evidența cadastrală, precum și având în vedere că una din funcțiile cadastrului bunurilor imobile este susținerea sistemului de impozitare a bunurilor imobile, proiectul prevede că în cazul în care nu sunt acte doveditoare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, în registrul bunurilor imobile se va nota posesia de fapt în baza adeverinței eliberate de autoritatea publică locală, contrasemnată de posesor. Această reglementare va permite luarea la evidență a tuturor bunurilor din localitate, cât și perceperea impozitelor de la persoane ce posedă în realitate bunul imobil.

Bunurile imobile ai căror proprietari sau posesori de fapt nu vor putea fi identificați în cadrul înregistrării primare masive, se vor înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială.

Pentru a asigura la maxim ca informația colectată pentru înregistrarea primară masivă să fie cât mai exactă, proiectul prevede implicarea cetățenilor în proces prin organizarea consultărilor publice și posibilitatea de a solicita corectarea informației greșite sau inexacte. În acest sens se propune completarea legii cu articolul 55<sup>2</sup>.

c) Expuneți opțiunile alternative analizate sau explicați motivul de ce acestea nu au fost luate în considerare

1. Excluderea autentificării notariale obligatorii a unor categorii de acte juridice nu este tratată în acest proiect de lege, ori proiectul are un alt scop:

- aducerea în concordanță a Legii cadastrului bunurilor imobile cu Codul civil modernizat; și
- asigurarea cadrului normativ necesar realizării sarcinilor potrivit Acordului de finanțare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare în vederea realizării Proiectului de înregistrare și evaluare funciară, ratificat prin Legea nr. 240/2018,

Autentificarea notarială obligatorie a actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile este prevăzută de Codul civil. Examinarea oportunităților, riscurilor și eventualele beneficii a excluderii autentificării notariale obligatorii pentru unele categorii de acte poate fi analizată în contextul unui proiect de lege care va avea în principal ca obiect de reglementare modificarea Codului civil, și doar subsecvent alte acte normative.

2. La fel, aici nu a fost analizată mărimea taxelor pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile, ori legea nu reglementează acest aspect. Potrivit art. 13 al Legii cadastrului bunurilor imobile metodologia de calculare a tarifelor și tarifele pentru serviciile prestate de ASP sunt aprobate de Guvern. Simulări ale mărimii tarifelor nu au fost făcute pentru că actualmente ASP este în procesul de definitivare a metodologiei de calculare a tarifelor pentru toate serviciile publice pe care le prestează, ori Legea nr. 393/2006 este abrogată. o altă metodologie nu este.

Deși Legea cadastrului bunurilor imobile, precum și proiectul de modificare a acesteia nu reglementează modul de formare a prețului pentru serviciile de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor, menționăm următoarele.

O condiție obligatorie pentru a înregistra în Registrul bunurilor imobile terenul și construcțiile este identificarea și cadastrarea acestora. În rezultatul căreia sunt determinate caracteristicile tehnice ale bunului imobil, și anume: poziționarea în raport cu alte bunuri imobile, dimensiunile bunului imobil, părțile componente ale acestuia, hotarele terenului. Toate aceste activități, denumite „lucrări cadastrale” sunt inițiate fie de titularul de drepturi, fie de stat, în cadrul implementării programului de înregistrare primară obligatorie în urma transmiterii în proprietate privată a bunurilor imobile. Lucrările cadastrale sunt executate atât de organul cadastral teritorial, cât și companiile private și publice, care corespund cerințelor stabilite în Legea Nr. 1543 din 1998. De menționat că, conform datelor pentru 10 luni 2019, din numărul total de lucrări cadastrale executate pe teritoriul Republicii Moldova, la cererea titularului de drepturi, organele cadastrale teritoriale au executat doar 30% lucrări, ponderea acestora fiind în scădere constantă pe parcursul ultimului deceniu. Costul mediu al lucrărilor cadastrale selective, necesare pentru asigurarea înregistrării ulterioare în Registrul bunurilor imobile la cererea titularului de drepturi, conform prețurilor aplicate de Serviciile cadastrale teritoriale constituie, în mediu 1100 lei pentru un bun imobil. Prețurile solicitate de companiile private nu ne sunt cunoscute.

Cu referire la prețurile pentru înregistrarea drepturilor de proprietate, comunicăm că modul de formare, precum și cuantumul acestora, sunt reglementate în prezent de Guvernul Republicii

Moldova, prin hotărârea nr. 770/2007, fiind prevăzute înlesniri pentru înregistrarea dreptului în baza certificatului de moștenitor, sau pentru înregistrarea mai multor terenuri agricole ce aparțin unui titular. Conform datelor pentru 10 luni 2019, prețul mediu achitat de cetățeni pentru înregistrarea dreptului de proprietate în urma tranzacției imobiliare constituie – 112 lei, iar înregistrarea în temeiul certificatului de moștenitor constituie 40 lei (pentru localitățile rurale fiind **gratuit**).

3. Proiectul de lege propus nu influențează reglementările din Legea privind monitoringul bunurilor imobile nr. 276/2012. Astfel, în baza proiectului dat nu urmează a se interveni în Legea nr. 276/2012.

#### 4. Analiza impacturilor opțiunilor

a) Expuneți efectele negative și pozitive ale stării actuale și evoluția acestora în viitor, care vor sta la baza calculării impacturilor opțiunii recomandate

1. Cadrul legal cu norme contradictorii, reglementări procedurale insuficiente din cauza neajustării Legii cadastrului bunurilor imobile la Codul civil modernizat.
2. Neluarea la evidență și lipsa cadastrării a întregului teritoriu a țării din cauza nefinalizării înregistrării primare masive.
3. Lipsa de proceduri pentru soluționarea efectivă a problemelor legate de identificarea titularilor de drepturi asupra terenurilor din localitățile din mediu rural.
4. Utilizarea inefficientă a terenurilor pe motivul lipsei informației complete despre bunuri imobile și titularii de drepturi.

b<sup>1</sup>) Pentru opțiunea recomandată, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

Locuitorii din mediul rural, nivelul de venituri al cărora este unul destul de jos, au posibilități reduse de a contracta pe cont propriu serviciile de măsurare cadastrală și înregistrare primară, costul estimativ al cărora depășește 1000 lei pentru un teren. Pe acest motiv, nu se perfectează la timp actele de moștenire, alte acte juridice, în temeiul cărora cetățenii dobândesc dreptul de proprietate. Fără a fi înregistrate în Registrul bunurilor imobile, bunurile imobile nu pot fi tranzacționate, puse în gaj sau date în arendă, iar siguranța dreptului de proprietate devine mult mai vulnerabilă.

Așa cum unele modificări propuse în proiectul de Lege pentru modificarea Legii nr. 1543 din 1998, prezentat pentru examinare țin de reglementarea procedurilor de înregistrare primară masivă, care urmează să se desfășoare în localitățile rurale ale Republicii Moldova pe parcursul următorilor 5 ani, pentru asigurarea finalizării creării cadastrului bunurilor imobile, unul din efectele scontate ale acestor activități va fi și diminuarea poverii financiare suportată astăzi de proprietarii din localitățile rurale, care inițiază pe cont propriu lucrările cadastrale pentru identificarea și cadastrare bunurilor imobile. Ulterior, pentru transmiterea dreptului de proprietate asupra unor bunuri imobile deja înregistrate, titularii de drepturi, ori moștenitorii acestora nu vor avea de suportat careva costuri adiționale pentru măsurarea și înregistrarea inițială a bunurilor imobile.

La fel, informația incompletă despre bunurile imobile amplasate într-o unitate administrativ teritorială diminuează corectitudinea determinării bazei impozabile pentru calcularea impozitului pe bunurile imobile, acesta fiind una din cele mai importante surse de venituri proprii ale autorităților publice locale.

b<sup>2</sup>) Pentru opțiunile alternative analizate, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

Opțiunea de a nu face nimic va avea un impact negativ asupra nivelului de dezvoltare a localităților în care nu a avut loc înregistrarea primară masivă, nu va permite utilizarea rațională a resurselor funciare, iar sistemul de impozitare bazat pe valoarea de piață va rămâne implementat doar în zonele urbane, precum și pentru obiectele comerciale.

c) Pentru opțiunile analizate, expuneți cele mai relevante/iminente riscuri care pot duce la eșecul intervenției și/sau schimba substanțial valoarea beneficiilor și costurilor estimate și prezentați presupuneri privind gradul de conformare cu prevederile proiectului a celor vizați în acesta

Pentru opțiunea recomandată au fost identificate următoarele riscuri:

- Coordonarea și cooperarea insuficientă a autorităților publice locale în procesul de înregistrare primară masivă, ceea ce poate să determine nerealizarea pe deplin a obiectivelor. Pentru diminuarea riscului dat proiectul prevede încheierea de Memorandumuri de colaborare între organul cadastral și autoritatea publică locală, precum și prevede termene pentru luarea deciziilor aprobării materialelor necesare înregistrării primare masive. La fel proiectul prevede organizarea consultării publice a datelor cadastrale pregătite pentru înregistrarea masivă.

- Riscuri sociale, precum, titulari absenți, riscuri asociate cu lipsa clarității juridice. Pentru diminuarea riscurilor proiectul prevede posibilitatea înregistrării posesiei de fapt, în cazul în care nu sunt acte care să confirme proprietatea, la fel prevede posibilitatea înregistrării provizorie a terenurilor după autoritatea publică locală, până la identificarea titularilor. Riscurile vor fi diminuate și prin reglementările ce prevăd posibilitatea depunerii contestațiilor în procesul de consultarea a materialelor cadastrale pentru înregistrarea primară masivă, ceea ce va asigura la maxim ca informația colectată pentru înregistrarea primară masivă să fie cât mai exactă.

d) Dacă este cazul, pentru opțiunea recomandată expuneți costurile de conformare pentru întreprinderi, dacă există impact disproporționat care poate distorsiona concurența și ce impact are opțiunea asupra întreprinderilor mici și mijlocii. Se explică dacă sînt propuse măsuri de diminuare a acestor impacturi

Nu este cazul.

### **Concluzie**

e) Argumentați selectarea unei opțiuni, în baza atingerii obiectivelor, beneficiilor și costurilor, precum și a asigurării celui mai mic impact negativ asupra celor afectați

Reieșind din cele menționate, opțiunea optimă care va permite ajustarea legislației cadastrale la Codul civil modernizat, precum și va permite finalizarea creării cadastrului bunurilor imobile pe întreg teritoriu țării, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra dezvoltării economiei naționale, îmbunătățirii nivelului de viață a populației, este aprobarea prezentului proiect de lege, care va permite realizarea obiectivelor potrivit Acordului de finanțare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare în vederea realizării Proiectului de înregistrare și evaluare funciară, ratificat prin Legea nr. 240/2018, respectiv, finalizarea transmiterii în proprietate a terenurilor, garantarea dreptului de proprietate asupra terenurilor, iar ulterior evaluarea acestora potrivit valorii de piață.

### **5. Implementarea și monitorizarea**

a) Descrieți cum va fi organizată implementarea opțiunii recomandate, ce cadru juridic necesită a fi modificat și/sau elaborat și aprobat, ce schimbări instituționale sînt necesare

Ca urmare a aprobării opțiunii recomandate (*a proiectului de lege pentru modificarea unor acte legislative*) va fi necesară ajustarea Instrucțiunii cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005 și aducerea în concordanță cu modificările în Legea cadastrului bunurilor imobile a Regulamentului privind înregistrarea primară masivă, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1030/1998.

Pentru implementarea opțiunii nu sunt necesare careva schimbări instituționale.

b) Indicați clar indicatorii de performanță în baza cărora se va efectua monitorizarea

Monitorizarea înregistrării primare :Numărul de loturi de teren de pe lângă casă și grădini măsurate și înregistrate.

Menționăm că În rezultatul implementării primei etape de creare a sistemului național de cadastru (1998 – 2007), care a avut drept obiectiv înregistrarea primară masivă a terenurilor agricole și terenurilor aferente construcțiilor locative, aprox. 80% din numărul total de bunuri imobile amplasate pe teritoriul țării au fost înregistrate, iar 20 mii km<sup>2</sup> din teritoriul țării (67% din teritoriul țării, fără teritoriul din stînga Nistrului) a fost acoperit cu hărți cadastrale, care reprezentau amplasarea și hotarele terenurilor transmise în proprietate privată.

La 17 septembrie 2018, Guvernul Republicii Moldova a semnat un Acord de finanțare cu Asociația Internațională pentru Dezvoltare (ratificat prin Legea nr. 240 din 2018), pentru implementarea Proiectului de înregistrare și evaluare funciară. Obiectivul proiectului este de a identifica și a înregistra terenurile proprietate privată și publică, rămase în afara sistemului cadastrului bunurilor imobile (circa 1050 mii terenuri), precum și a corecta circa 250 mii erori produse în planurile

cadastrale în procesul de transmitere în proprietate privată a terenurilor. Proiectul se va implementa pe parcursul a 5 ani (2019 – 2024), conform graficul aprobat în Hotărârea Guvernului nr. 80 din 2019 și Hotărârii Guvernului nr. 1030 din 1998 (în proces de modificare).

c) Identificați peste cât timp vor fi resimțite impacturile estimate și este necesară evaluarea performanței actului normativ propus. Explicați cum va fi monitorizată și evaluată opțiunea

Implementarea prevederilor prezentului proiect de lege va permite resimțirea impacturilor pozitive în termen scurt 1-2 ani.

Evaluarea opțiunii va avea loc prin compararea numărului bunurilor imobile înregistrate în prezent, în 2019, în sistemul de cadastru și anii următori, precum și numărul tranzacțiilor cu bunurile imobile din mediul rural, față de anul de referință – 2019.

## 6. Consultarea

a) Identificați principalele părți (grupuri) interesate în intervenția propusă

Principalii beneficiari este populația în general, și în special locuitorii celor circa 470 de localități sătești care vor beneficia de înregistrarea drepturilor de proprietate a asupra bunurilor imobile în cadrul înregistrării primare masive.

Părți interesate ale proiectului sunt autoritățile publice locale, ori succesul implementării normelor propuse referitoare al înregistrarea primară masivă depinde de cooperarea organului cadastral cu autoritățile publice locale.

b) Explicați succint cum (prin ce metode) s-a asigurat consultarea adecvată a părților

În vederea asigurării consultării părților interesate și identificării celor mai bune soluții pentru problemele identificate au fost organizate consultări publice. Afară de faptul că proiectul de lege a fost plasat pe pagina web a Agenției Relații Funciare și Cadastru la rubrica *Transparența decizională, pe 27 septembrie 2019* au fost organizate consultări publice la care au participat autoritățile publice locale, reprezentate de CALM, reprezentantul Primăriei mun. Chișinău, reprezentanți ai ministerelor cointeresate, societatea civilă.

c) Expuneți succint poziția fiecărei entități consultate față de documentul de analiză a impactului și/sau intervenția propusă (se expune poziția a cel puțin unui exponent din fiecare grup de interese identificat)

În procesul consultărilor reprezentanții CALM nu au expus obiecții conceptuale, au fost exprimate mai multe propuneri pentru îmbunătățirea redacției, referitoare la noțiunea de plan geometric, rectificarea înscrisurilor în registru, înregistrarea suprafeții, definirea noțiunii de „persoană interesată” și altele, care în principiu au fost luate în considerație la redactarea ulterioară a proiectului de lege.

Reprezentanții Primăriei mun. Chișinău s-au expus referitor la problema blocurilor locative în care toate încăperile au fost privatizate, la necesitatea reglementării detaliate a suprafeții legale, privind înregistrarea provizorie, înregistrarea bunurilor în condominiu, menționând importanța expunerii clare a procedurii de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Reprezentantul Ministerului Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului a propus examinarea suplimentară a soluției identificate referitoare la diminuarea proporțională a suprafeței terenului în cazul deficitului de suprafață în cazul existenței plantațiilor perene.

Propunerea dată urmând a fi examinată suplimentar în procesul avizării și definitivării proiectului.

Anexă

### Tabel pentru identificarea impacturilor

| Categoriile de impact                                    | Punctaj atribuit |                        |                        |
|--|------------------|------------------------|------------------------|
|  | Opțiunea propusă | Opțiunea alternativă 1 | Opțiunea alternativă 2 |
| <b>Economic</b>  |                  |                        |                        |
| costurile desfășurării afacerilor                        | 0                | 0                      |                        |
| povara administrativă                                    | 0                | 0                      |                        |
| fluxurile comerciale și investiționale                   | 0                | 0                      |                        |
| competitivitatea afacerilor                              | 0                | 0                      |                        |
| activitatea diferitor categorii de întreprinderi mici și | 0                | 0                      |                        |

|   |    |    |  |
|---|----|----|--|
| mijlocii  |    |    |  |
| concurența pe piață   | 0  | 0  |  |
| activitatea de inovare și cercetare   | 0  | 0  |  |
| veniturile și cheltuielile publice  | +2 | -2 |  |
| cadrul instituțional al autorităților publice   | 0  | 0  |  |
| alegerea, calitatea și prețurile pentru consumatori   | +3 | -3 |  |
| bunăstarea gospodăriilor casnice și a cetățenilor   | +3 | -2 |  |
| situația social-economică în anumite regiuni  | +2 | -2 |  |
| situația macroeconomică   | +1 | -1 |  |
| alte aspecte economice  |    |    |  |
| <b>Social</b>   |    |    |  |
| gradul de ocupare a forței de muncă   | 0  | 0  |  |
| nivelul de salarizare   | 0  | 0  |  |
| condițiile și organizarea muncii  | 0  | 0  |  |
| sănătatea și securitatea muncii   | 0  | 0  |  |
| formarea profesională   | 0  | 0  |  |
| inegalitatea și distribuția veniturilor   | 0  | 0  |  |
| nivelul veniturilor populației  | +1 | -1 |  |
| nivelul sărăciei  | +2 | -2 |  |
| accesul la bunuri și servicii de bază, în special pentru persoanele social-vulnerabile      | +2 | 0  |  |
| diversitatea culturală și lingvistică   | 0  | 0  |  |
| partidele politice și organizațiile civice  | 0  | 0  |  |
| sănătatea publică, inclusiv mortalitatea și morbiditatea                                    | 0  | 0  |  |
| modul sănătos de viață al populației  | 0  | 0  |  |
| nivelul criminalității și securității publice   | 0  | 0  |  |
| accesul și calitatea serviciilor de protecție socială                                       | 0  | 0  |  |
| accesul și calitatea serviciilor educaționale   | 0  | 0  |  |
| accesul și calitatea serviciilor medicale   | 0  | 0  |  |
| accesul și calitatea serviciilor publice administrative                                     | +2 | 0  |  |
| nivelul și calitatea educației populației   | 0  | 0  |  |
| conservarea patrimoniului cultural  | 0  | 0  |  |
| accesul populației la resurse culturale și participarea în manifestații culturale           | 0  | 0  |  |
| accesul și participarea populației în activități sportive                                   | 0  | 0  |  |
| discriminarea   | 0  | 0  |  |
| alte aspecte sociale  |    |    |  |
| <b>De mediu</b>   |    |    |  |
| clima, inclusiv emisiile gazelor cu efect de seră și celor care afectează stratul de ozon   | 0  | 0  |  |
| calitatea aerului   | 0  | 0  |  |
| calitatea și cantitatea apei și resurselor acvatice, inclusiv a apei potabile și de alt gen | 0  | 0  |  |
| biodiversitatea   | 0  | 0  |  |
| flora   | 0  | 0  |  |
| fauna   | 0  | 0  |  |
| peisajele naturale  | 0  | 0  |  |



|  |    |    |  |
|--|----|----|--|
| starea și resursele solului                                      | +1 | 0  |  |
| producerea și reciclarea deșeurilor                              | 0  | 0  |  |
| utilizarea eficientă a resurselor regenerabile și neregenerabile | 0  | 0  |  |
| consumul și producția durabilă                                   | 0  | 0  |  |
| intensitatea energetică  | 0  | 0  |  |
| eficiența și performanța energetică                              | 0  | 0  |  |
| bunăstarea animalelor  | 0  | 0  |  |
| riscuri majore pentru mediu (incendii, explozii, accidente etc.) | 0  | 0  |  |
| utilizarea terenurilor   | +3 | -1 |  |
| alte aspecte de mediu  |    |    |  |

*Tabelul se completează cu note de la -3 la +3, în drept cu fiecare categorie de impact, pentru fiecare opțiune analizată, unde variația între -3 și -1 reprezintă impacturi negative (costuri), iar variația între 1 și 3 – impacturi pozitive (beneficii) pentru categoriile de impact analizate. Nota 0 reprezintă lipsa impacturilor. Valoarea acordată corespunde cu intensitatea impactului (1 – minor, 2 – mediu, 3 – major) față de situația din opțiunea „a nu face nimic”, în comparație cu situația din alte opțiuni și alte categorii de impact. Impacturile identificate prin acest tabel se descriu pe larg, cu argumentarea punctajului acordat, inclusiv prin date cuantificate, în compartimentul 4 din Formular, lit. b<sup>1</sup>) și, după caz, b<sup>2</sup>), privind analiza impacturilor opțiunilor.*

#### **Anexe**

*Proiectul preliminar de act normativ*

*Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect și/sau analiza de impact*

*Expertiza Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător (după caz)*

*Alte materiale informative/ documente (la decizia autorilor)*

## Notă informativă

la proiectul Hotărîrii Guvernului “Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”

### 1. Denumirea autorului și după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Hotărîrii Guvernului “Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”, este elaborat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

### 2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ și finalitățile urmărite

Prin Legea de modernizare a Codului civil nr. 133/2018 au fost operate modificări semnificative atât la capitolul registre de publicitate, cât și referitor la alte reglementări ale Codului civil care au tangență cu registrul bunurilor imobile. Astfel, odată cu intrarea în vigoare a modificărilor la Codul civil, operate prin Legea 133/2018 se impune imperios modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile pentru ca aceasta să corespundă reglementărilor Codului civil și să dea soluții practice referitoare la ținerea registrului bunurilor imobile și activitatea de înregistrare.

Un alt obiectiv al proiectului de lege este crearea cadrului legal necesar asigurării finalizării cadastrului bunurilor imobile pe întreg teritoriul țării prin realizarea înregistrării primare masive în cele 497 de localități rurale în care aceasta nu a avut loc. Finalizarea înregistrării primare masive este indispensabil condiționată de finalizarea perfectării titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, astfel că conlucrarea eficientă între organele cadastrale și autoritățile publice locale în acest proces este una determinantă. Proiectul vine cu soluții pentru anumite situații de fapt identificate, care să permită luarea deciziilor și, respectiv, luarea la evidență cadastrală a întreg teritoriului țării, fără a avea „goluri”, și a asigura în final o gestionare eficientă a bunurilor imobile.

Menționăm că, completarea cadrului normativ este necesară în vederea asigurării realizării angajamentelor Republicii Moldova potrivit Acordului de credit nr. 6306-MD oferit de Asociația Internațională pentru Dezvoltare pentru proiectul de înregistrare funciară și evaluare a proprietății.

### 3. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

1. În contextul articolelor art. 446, 459, 460 ale Codului civil care reglementează noțiunea de bun imobil, și totodată având în vedere scopul și obiectul registrului bunurilor imobile, în articolul 4 al Legii nr. 1543/1998 se precizează că obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile, sînt și construcțiile capitale, indiferent că sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului.

Concomitent se exclude din lista obiectelor ce se înscriu în registrul bunurilor imobile „obiectele acvatice separate”, ori, legislația în vigoare, odată cu abrogarea Codului apelor, nu conține noțiunea de obiect acvatic separat. În registrul bunurilor imobile se va înregistra terenul ca bun imobil și construcția hidrotehnică ca parte componentă, potrivit regulilor generale pentru construcții.

2. O altă modificare se referă la art. 6 al Legii cadastrului bunurilor imobile. Articolul 6 reglementează accesul la informația din cadastru. Modificările aduse art. 6 nu reies direct din reglementările Codului civil, dar totuși țin de exercitarea drepturilor civile a persoanelor. Actualmente art. 6 alin. (2) prevede că copiile actelor care au servit temei de înregistrare se pot elibera doar titularilor drepturilor indicați în act, părților – în cazul contractelor, și autorităților indicate în lege pentru care documentele date sunt necesare pentru exercitarea atribuțiilor sale.

Se propune lărgirea listei subiecților ce pot primi copii ale actelor ce au servit ca temei de înregistrare a drepturilor. Cazurile fiind determinate de necesitățile practice.

La fel pentru a aduce alineatul (1<sup>1</sup>) al articolului 6 în concordanță cu Codul civil, care actualmente nu prevede accesul limitat la informația despre ipotecă înscrisă în registrul bunurilor imobile, sintagma „precum și despre valoarea obligației asigurate prin ipotecă” se exclude.

3. Articolul 27 se aduce în concordanță cu modificările privind registrele de publicitate, și anume privind felurile înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, prevăzute de art. 421, 422, 432, 433, 446 ale Codului civil, concomitent reglementând procedura de efectuare a înregistrării provizorii.

4. Articolul 31 și 33 se completează pentru a preciza condițiile de respingere a cererii de înregistrare a dreptului în cazul în care asupra bunului imobil sunt aplicate măsuri de asigurare, având în vedere art. 432 alin. (1) lit. a) al Codului civil, care prevede posibilitatea înregistrării provizorii în cazul dobândirii dreptului sub condiția suspensivă a ridicării sechestrelor și interdicțiilor. Concomitent art. 33 se completează cu alin. (1<sup>1</sup>) pentru a completa temeiurile de refuz în înregistrare în cazul în care este notată calitatea de bun comun al soților a dreptului înregistrat, reglementare prevăzută de art. 428 lin. (3) al

Codului civil.

5. La articolul 32 se propune modificarea termenului în care se examinează cererea de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile de la 7 zile lucrătoare la 10 zile lucrătoare. Menționăm că extinderea termenului de examinare a cererilor pentru înregistrarea drepturilor este dictată de astfel de factori ca: insuficiența constanță în ultimii ani de personal, și anume registratori în domeniul cadastrului bunurilor imobile, complexitatea activităților, inclusiv diversificarea raporturilor juridice și varietatea reglementărilor legale, registratorul având nevoie de mai mult timp pentru examinarea actelor, a cadrului legal aplicabil pentru a decide înregistrarea. Menționăm că, în țările cu sisteme de cadastru similare cu cel din țara noastră termenele de înregistrare variază de la 9 zile lucrătoare în România, Lituania, Letonia – 10 zile lucrătoare, Ungaria – 15 zile lucrătoare, Franța – 19 zile lucrătoare.

6. Articolul 37<sup>1</sup> se aduce în concordanță cu prevederile art. 425 al Codului civil care prevede excepții de la constituirea sau transmiterea fără înregistrare a unor drepturi supuse înregistrării.

7. Articolul 38 al legii se aduce în concordanță cu art. art. 438-442 ale Codului civil care reglementează rectificarea registrului, la fel în articolul propus se face distincție dintre cazurile de rectificare, modificare și corectare a erorilor materiale, concomitent precizând și unele aspecte procedurale.

8. În articolul 40<sup>3</sup> se fac anumite precizări pentru a-l aduce în concordanță cu prevederile art. 555 Cod civil, care reglementează dreptul de proprietate în condominiu. La fel articolul se completează cu alin. (7) care să expună expres din punct de vedere procedural care sunt actele necesare de prezentat în cazul reconstruirii bunurilor condominiului.

Un alt aspect, care necesită intervenție este situația clădirilor în care toate apartamentele sunt privatizate. Ori în istoricul procesului de privatizare și a procedurilor stabilite prin actele normative, un șir de bunuri imobile au fost privatizate ca încăperi izolate, fără a ține cont că în blocul locativ sunt spații de folosință comună, care nu pot fi folosite decât de proprietarii încăperilor izolate. Drept urmare sunt identificate situații când blocul locativ este înregistrat ca proprietate publică, dar toate încăperile sunt proprietate privată. Pe de altă parte art. 555 Cod civil reglementează clar că spațiile, părțile din clădire care nu pot fi folosite decât în comun fac obiectul dreptului de proprietate comună forțată și perpetuă. În acest sens proiectul prevede că blocurile locative înregistrate după stat sau unitatea administrativ-teritorială, care au fost transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, în care toate încăperile izolate sînt înregistrate, se înregistrează la cererea asociației de coproprietari sub formă de condominiu.

9. Articolul 40<sup>4</sup> al legii se modifică pentru a preciza actele necesare de prezentat pentru înregistrarea construcției în registrul bunurilor imobile. Inclusiv se precizează actele necesare a fi prezentate în cazul în care construcția este ridicată în baza unui drept apărut până la 01 martie 2019, ținând cont de art. 23 alin. (2), 32 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

10. Articolul 40<sup>5</sup> se aduce în concordanță cu reglementările din Codul civil privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile în proces de construcție. Concomitent, pentru un spor de precizie și ținând cont de problemele apărute în practică se reglementează mai detaliat care este conținutul actului de constituire a condominiului și cum se efectuează înscrierile în registrul bunurilor imobile.

11. Prin articolul 40<sup>8</sup> se reglementează detaliat procedura de înregistrare a suprafeței, inclusiv se detaliază aspectele tehnice pentru înregistrarea suprafeței legale, constituite potrivit art. 27, 29 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

12. În articolul 44 au fost operate modificări, ținând cont de prevederile Codului civil privind gajul și ipoteca.

13. Prin Legea de modernizare a Codului civil au fost prevăzute noi fapte care se supun notării în registrul bunurilor imobile (depunerea ca aport în capitalul social a dreptului de folosință asupra bunului imobil, calitatea dreptului înregistrat de bun comun al soților, calitatea de fiduciar a dreptului înregistrat, etc). Legea se completează cu art. 46<sup>2</sup> – 46<sup>8</sup>, iar art. 46 și 46<sup>1</sup> se expun în redacție nouă pentru a reglementa detaliat notarea anumitor drepturi, raporturi juridice, prevăzute de art. 435 Cod civil.

14. Potrivit proiectului se propun completări la art. 55 al legii, care reglementează înregistrarea primară masivă pentru a reglementa procesul de identificare a deținătorilor de bunuri imobile, de perfectare a titlurilor de autentificare a deținătorilor de terenuri în cadrul înregistrării primare masive, alte aspecte referitoare la procesul de înregistrare primară masivă, și anume:

În procesul înregistrării primare masive are loc finalizarea trecerii terenurilor în proprietate

privată prin perfectarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, pentru terenurile atribuite în proprietate. Având în vedere că, de la momentul transmiterii terenurilor în proprietate privată au trecut în jurul de 20 de ani, proiectul conține reglementări privind identificarea proprietarilor, documentele în temeiul cărora sunt identificați de către autoritatea publică locală.

Una din componentele înregistrării primare masive este efectuarea măsurărilor și elaborarea planului geometric al terenurilor. Proiectul propune soluții pentru situațiile în care în teren în urma măsurărilor se va constata un deficit sau un surplus de suprafață în raport cu suprafața indicată în actele de atribuire. Astfel, se propune ca în cazul unui surplus de suprafață să se formeze un teren de sine stătător în favoarea unității administrativ-teritoriale, iar în cazul în care conform parametrilor și amplasării nu este posibilă formarea unui teren, se va transmite în proprietate întreaga suprafață.

La fel în scopul asigurării finalizării înregistrării primare masive, având în vedere că aceasta se va petrece în localități sătești, proiectul prevede că înregistrarea caselor de locuit și anexelor gospodărești se va efectua în baza extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, ținut de primărie.

Pentru ca întreg teritoriul să fie acoperit de evidența cadastrală, precum și având în vedere că una din funcțiile cadastrului bunurilor imobile este susținerea sistemului de impozitare a bunurilor imobile, proiectul prevede că în cazul în care nu sunt acte doveditoare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, în registrul bunurilor imobile se va nota posesia de fapt în baza adevărului eliberat de autoritatea publică locală, contrasemnată de posesor. Această reglementare va permite luarea la evidență a tuturor bunurilor din localitate, cât și perceperea impozitelor de la persoane ce posedă în realitate bunul imobil.

Bunurile imobile ai căror proprietari sau posesori de fapt nu vor putea fi identificați în cadrul înregistrării primare masive, se vor înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială.

15. Concomitent în vederea excluderii coliziei de norme din articolul 55 se abrogă alin. (4<sup>1</sup>), deoarece prin Legea nr. 120/2018 în Legea cadastrului bunurilor imobile a fost introdus articolul 55<sup>1</sup> care reglementează aceiași situație.

16. Pentru a asigura la maxim ca informația colectată pentru înregistrarea primară masivă să fie cât mai exactă, proiectul prevede implicarea cetățenilor în proces prin organizarea consultărilor publice și posibilitatea de a solicita corectarea informației greșite sau inexacte. În acest sens se propune completarea legii cu articolul 55<sup>2</sup>.

17. La 01 ianuarie 2020 au intrat în vigoare modificările la art. 23 alin. (5) și (5<sup>1</sup>), operate prin Legea nr. 180/2016, care prevăd că registrul bunurilor imobile este ținut în format electronic. Potrivit Legii cu privire la registre nr. 71/2007, art. 26, registrul în formă electronică este registrul înscrierilor în care sunt confirmate prin semnătura digitală a registratorului. Inițial era planificat că noul sistem informațional care va asigura ținerea registrului în format electronic va fi pus în aplicare de la 01.01.2020. Însă la moment acesta se află în faza de testare și va putea fi pus în aplicare în anul 2021. Astfel, proiectul prevede suspendarea aplicării alin. (5) și (5<sup>1</sup>) ale art. 23 al Legii cadastrului bunurilor imobile până la punerea în aplicare a noului sistem informațional.

Tot din cauza lipsei noului sistem informațional, la moment în registrul bunurilor imobile nu poate fi inclusă informația despre destinația bunului, numărul de etaje a clădirii, clasa energetică (completări oprite la fle prin Legea nr. 180/2016, intrate în vigoare la 01.01.2020) ori sistemul informațional actual nu permite includerea acestor date. Astfel, Art. III al proiectului reglementează că registrul bunurilor imobile va conține astfel de date odată cu punerea în aplicare a registrului în format electronic.

#### **4. Fundamentarea economico-financiară**

Implementarea noului proiect nu prevede careva alocări ale surselor financiare.

#### **5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare**

Pentru implementarea proiectului va fi necesară modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1030 din 12 octombrie 1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile.

#### **6. Avizarea și consultarea publică a proiectului**

Proiectul va fi supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100 din 22 decembrie 2017 cu privire la actele normative, fiind expediat părților interesate și plasat pe pagina web a Agenției Relații Funciare și Cadastru: [www.arfc.gov.md](http://www.arfc.gov.md), la compartimentul: Transparența decizională/ Proiecte de acte normative.

#### **7. Constatările expertizei anticorupție**

Proiectul va fi supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea 100/2017, fiind solicitată efectuarea expertizei de către Centrul Național Anticorupție.

**8. Constatările expertizei juridice**

Proiectul va fi supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea 100/2017, fiind solicitată efectuarea expertizei de către Ministerul Justiției.

**9. Constatările expertizei financiare**

Proiectul nu necesită efectuarea expertizei financiare.

**10. Alte expertize**

Analiza impactului de reglementare la proiectul de lege a fost examinat de către Grupul de lucru pentru reglementarea activității de întreprinzător.

Proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/2017.

**Director general adjunct**

**Ștefan CRIGAN**

Ex. L. Mindov  
tel: 88-12-52

Coordonat: A. Nazarciuc



MD-2005, or. Chișinău, str. S. Lazo, 48  
tel. 88-12-55, fax. 22-63-73  
e-mail: [info@arfc.gov.md](mailto:info@arfc.gov.md)  
[www.arfc.gov.md](http://www.arfc.gov.md)

MD-2005, г. Кишинэу, ул. С. Лазо, 48  
тел. 88-12-55, факс. 22-63-73  
e-mail: [info@arfc.gov.md](mailto:info@arfc.gov.md)  
[www.arfc.gov.md](http://www.arfc.gov.md)

nr. 36/01-05/20 din 14 ianuarie 2020

## CANCELARIA DE STAT

### CERERE

privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat a proiectului  
Hotărîrii Guvernului “Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru  
modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”

| Nr. crt. | Criterii de înregistrare   | Nota autorului  |
|----------|--|---|
| 1.       | Tipul și denumirea proiectului   | Proiectul Hotărîrii Guvernului “Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”.  |
| 2.       | Autoritatea care a elaborat proiectul  | Agenția Relații Funciare și Cadastru  |
| 3.       | Justificarea depunerii cererii   | Prin Legea de modernizare a Codului civil, operate prin Legea 133/2018 se impune imperios modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile, pentru ca aceasta să corespundă reglementărilor Codului civil și să dea soluții practice referitoare la ținerea registrului bunurilor imobile și activitatea de înregistrare.                    |
| 4.       | Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară                                   | Ministerul Economiei și Infrastructurii;<br>Ministerul Finanțelor;<br>Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului;<br>Ministerul Justiției;<br>Centrul Național Anticorupție;<br>Agenția Proprietății Publice;<br><b>Lista autorităților publice locale:</b><br>Congresul autorităților publice locale (CALM)                |
| 5.       | Termenul limită pentru depunerea avizelor/ expertizelor  | 20 zile.  |
| 6.       | Numele, prenumele, funcția și datele de contact ale persoanei responsabile de promovarea proiectului | Lilian MINDOV, Șeful Direcției cadastru bunurilor imobile<br>Agenția Relații Funciare și Cadastru<br>tel.: (+373 22) 881-252<br>e-mail: <a href="mailto:lilian.mindov@arfc.gov.md">lilian.mindov@arfc.gov.md</a>  |
| 7.       | Anexe  | Proiectul Hotărîrii Guvernului “Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”<br>Nota informativă la proiectul hotărîrii Guvernului.<br>Procesul - verbal nr. 28 al ședinței grupului de lucru pentru reglementarea activității de întreprinzător în Republica Moldova. |
| 8.       | Data și ora depunerii cererii  |   |
| 9.       | Semnătura  |   |

Director general adjunct

Ex. L. Mindov  
tel: 88-12-52

Digitally signed by Crigan Ștefan  
Date: 2020.01.14 12:04:08 EET  
Reason: MoldSign Signature  
Location: Moldova



Ștefan CRIGAN