



Nr. 100 din 05 iunie 2020

Agenția Relații Funciare și Cadastru
str. str. Serghei Lazo, 48 mun. Chișinău

Aviz

*la proiectul Ordinului de modificare a Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru
pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale
la nivel de clădiri și încăperi izolate
nr.07/2015*

1. Considerații generale

În adresa Congresului Autorităților Locale din Moldova (în continuare CALM) a parvenit adresarea din partea Agenției Relații Funciare și Cadastru de a examina și de a veni cu un aviz privind proiectul Ordinului de modificare a Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru (mai departe ARFC) pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate nr.07/2015 (Instrucțiune - în continuare).

CALM a analizat prevederile proiectului în cauză prin prisma respectării principiilor de organizare, funcționare și a intereselor autorităților administrației publice locale, stabilind următoarele.

2. Legislația aplicabilă

- ❖ Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985, publicată în ediția oficială "Tratate internaționale", 1999, volumul 14, pag.14
- ❖ Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- ❖ Codul civil, adoptat la 6 iunie 2002;
- ❖ Legea privind descentralizarea administrativă, nr. 435-XVI din 28.12.2006;
- ❖ Legea privind administrația publică locală, nr. 436-XVI din 28.12.2006;
- ❖ Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998;
- ❖ Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate nr.07/2015;
- ❖ Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la executarea lucrării cadastrale la nivel de teren, nr.70/2017.

3. Constatări/obiectii principale:

1. În pct.3 lit. e) din proiectul Instrucțiunii propunem substituirea noțiunii de „rapoarte” (a lucrărilor cadastrale) de substituit cu o noțiune mai largă din motiv că în componența dosarului tehnic sunt incluse toate documentele realizate în cadrul executării lucrărilor cadastrale. Prin urmare va fi necesar a exclude specificația de „executant al

lucrării” și „persoana responsabilă de recepție”, căci dosarul va include totalitatea documentelor realizate pentru un bun imobil.

2. La pct.13 din proiectul Ordinului (pct.61 subpct.7 din Ordin) propunem excluderea acestuia, or documentul ce va rezulta din urma inspectării obiectului nu va corespunde cerințelor stabilite pentru plan geometric și contravine prevederilor pct.42 din Instrucțiunea cu privire la executarea lucrării cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru (mai departe ARFC) nr.70 din 4 august 2017.

3. La pct.17, 18 (pct.70 subct.7; pt.70²) din proiectul Ordinului obiectul informațional „grevări” cumulează mai multe noțiuni ce urmează a fi preluate din registrul bunurilor imobile. În mare parte la rubrica „grevări” în registrul bunurilor imobile sunt înregistrate drepturile și nu obiectele imobile de sine stătătoare. Astfel, se suprapun funcțiile exercitate, precum și datele deținute în surse diferite cu eventuala dublare a acestora.

4. La pct.18 din proiectul Ordinului, pct.70¹ subpct.5 urmează să fie completat în final cu textul: „dacă aceste modificări nu afectează dreptul de proprietate asupra obiectelor limitrofe”. Această specificație se impune pentru respectarea dreptului de proprietate, precum și pentru a exclude favorizarea unui proprietar în raport cu ceilalți prin modificarea conturului încăperii.

5. La pct.22 din proiectul Ordinului considerăm că formularea existentă este mai relevantă și în caz de necesitate poate fi completată cu o notă care să specifice faptul că folosința încăperii/lor reflectă folosirea acestora de facto în lipsa documentelor confirmative. Statutarea acestora drept „neidentificate” reduce la zero utilitatea lucrării cadastrale. Esența ieșirii în teren a inginerului cadastral este de a determina situația la fața locului și nu copierea informațiilor din alte surse (proiect de execuție, registrul bunurilor imobile, etc.).

6. La pct.23 din proiectul Ordinului nu este argumentată de către autorii proiectului necesitatea excluderii subpct.9, 11 din pct.84 din Ordin. Totodată excluderea acesta nu poate fi acceptată sub nicio formă or evidența schimbărilor ce pot afecta în rezultat dreptul de proprietate al titularului nu vor putea fi monitorizate.

7. La pct.24 din proiectul Ordinului, considerăm lipsită de necesitate suplinirea pct.85 cu subpct.4¹ și specificarea cotei-părți deținute din încăperea de folosință comună, or această informație există înscrisă în registrul bunurilor imobile. Totodată, sarcina plasată pe umerii executantului lucrării cadastrale în cazul condominiului devine una esențială și voluminoasă.

8. La pct.25 din proiectul Ordinului alineatul doi conține prevederi abuzive referitoare la inițierea procedurii de formare a bunurilor imobile și urmează a fi exclus. Aceste recomandări sunt tendențioase și nu au drept scop protejarea sau favorizarea proprietarului, ci crearea unui front de lucru pentru specialiști în domeniu (proiectul pct.85¹ din Instrucțiune).

9. Instituția de “recepție”, care urmează a fi efectuată de către Agenția Servicii Publice (mai departe - ASP) specificată în pct.104 - 109 din proiectul Ordinului transmis spre avizare are o altă componentă a lucrărilor de verificare decât cele prevăzute de alte acte emise de ARFC. Totodată, inginerii cadastrali ai ASP și structurilor teritoriale ale acesteia urmează să efectueze recepția lucrărilor cadastrale executate de către angajații persoanei juridice. Din această formulă rezultă că inginerii cadastrali ai persoanelor juridice care au executat lucrarea cadastrală, indiferent de instituția recepției, în continuare răspund pentru lucrarea executată. Astfel, nu este clar ce presupune recepția lucrărilor, care este statutul, consecințele și necesitatea acesteia, dacă trecerea acestei etape nu aduce modificări nici în proces, nici în conținut. Propunem suplinirea secțiunii în final cu un punct nou care va prevedea trecerea răspunderii de la inginerul cadastral care a executat lucrarea la ASP din momentul trecerii de lucrare a procedurii de recepție sau excluderea instituției date.

Tot aici solicităm includerea sancțiunilor pentru nerespectarea pct.109 și efectuarea altor verificări decât cele specificate exhaustiv în act.

10. La anexa nr.19a pct.2 termenul de „Parcare” de substituit cu termenul „loc de parcare” conform noțiunii definite în pct.3 din proiectul Ordinului.

11. La anexa nr.19b clasificatorul „tipul grevării” noțiunile din rubrica 17, 15, 11 (servituțile, servituțile de trecere, servituțile pentru instalarea și deservirea rețelelor edilitare) urmează a fi îmbinate într-o singură noțiune de „servitute”. Teoria dreptului civil cunoaște mai multe tipuri de servitute clasificate după diverse criterii. Astfel, pot exista situații în care în natură se va întâlni un tip de servitute, care va lipsi în clasificator. Totodată, reiterăm opinia conform căreia clasificatorul dat urmează a fi exclus alături de obiectul informațional propriu-zis.

Ținând cont de cele menționate, CALM consideră că în general acest Proiect poate fi susținut spre aprobare cu condiția includerii propunerilor expuse mai sus.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex. L.Malai
Tel. 022 22-35-09