



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 1403-914/3

Chișinău

«05» 09 2012

Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În temeiul articolului 73 din Constituția Republicii Moldova, se prezintă spre examinare proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 654 din 3 septembrie 2012.

Responsabil de prezentarea în Parlament a proiectului de lege enunțat este Agenția Relații Funciare și Cadastru.

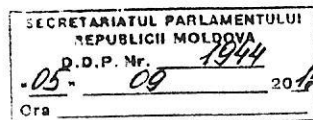
Anexă:

1. Hotărârea Guvernului nr. 654 din 3 septembrie 2012 – 2 ex.
2. Proiectul de lege sus-menționat – 1 ex.
3. Nota informativă.

Secretar general al Guvernului

Victor BODIU

Ex. Ion Musteață, 250 258
Doina Ciorici, 250 433





Parlamentul Republicii Moldova

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. 654

din 3 septembrie 2012

Chișinău

**Cu privire la aprobarea proiectului legii pentru
modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor
imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul legii pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.

Prim-ministru

VLADIMIR FILAT

Contrasemnează:

Ministrul justiției

Oleg Efrim

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**LEGE****pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor
imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318), cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 2:

după noțiunea „încăpere izolată” se completează cu noțiunea „obiecte de infrastructura tehnico - edilitară” cu următorul cuprins:

„obiecte de infrastructură tehnico-edilitară – rețelele subterane și supraterrane de alimentare cu apă potabilă și tehnică, de canalizare, termoficare, alimentare cu energie electrică, telefonie etc., precum și căile de circulație a mijloacelor de transport, construcțiile supraterrane de pozare a instalațiilor electrice, stațiile de pompare și de punere sub presiune, alte construcții și instalații, care fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun, precum și rețelele bunului imobil sau conexe acestuia;”;

se completează în final cu noțiunea „arhiva electronică” cu următorul cuprins:

„arhiva electronică – sistem informațional automatizat care păstrează îndelungat în formă electronică, fără modificarea conținutului documentelor, dosarul cadastral, registrul bunurilor imobile, alte documente cadastrale. Arhiva electronică asigură păstrarea datelor, siguranța datelor, integritatea și invariabilitatea datelor, asigură întocmirea și păstrarea copiilor bazei de date, inclusiv a modificărilor bazei de date, asigură posibilitatea reproducerii datelor pe ecranul computerului, pe suport de hârtie sau pe alt suport material într-o formă perceptibilă.”;

2. La articolul 4, alineatul (6) va avea următorul cuprins:

„(6) Construcțiile precum chioșcurile, gheretele, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele și alte instalații, ale căror funcții sînt

legate de teren sau de clădire și care nu pot fi formate ca obiecte de drept independent în conformitate cu Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilărită, nu sînt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.”

3. La articolul 10 litera b), după cuvintele “oficiile cadastrale teritoriale” se completează cu cuvintele “conduse de un registrator-șef”, în continuare după text.

4. La articolul 11 alineatul (2) litera l), cuvintele “de infrastructură inginerăscă” se substituie prin cuvintele “de infrastructură tehnico-edilărită”.

5. Articolul 12 alineatul (7):

litera a) se completează în final cu următorul text „și primește cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii, emisă de registratorul de la oficiul cadastral teritorial”;

litera b) se completează în final cu următorul text „și eliberează extrase din registrul bunurilor imobile în legătură cu înscrierile efectuate”.

6. La articolul 14 alineatul (1), litera d) se completează în final cu următorul text „geometrice, planurilor construcțiilor și încăperilor izolate”.

7. La articolul 15 alineatul (1¹), cuvintele „oficiile cadastrale teritoriale” se substituie prin cuvintele „întreprinderea specializată în cadastru și filialele acesteia”.

8. Articolul 18:

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Conținutul planului cadastral și al planului geometric, modul de elaborare și actualizare a acestora, precum și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de construcții și încăperi izolate se stabilește de Agenție.”;

la alineatul (5), cuvintele „în comun cu registratorul” se exclud.

9. Articolul 20:

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) Dosarul cadastral se păstrează permanent. Instanțele de judecată, procuratura și organele de urmărire penală pot dispune ridicarea dosarului cadastral în original numai în legătură cu cauzele penale, civile sau administrative aflate în curs de examinare în scopul efectuării unei expertize, dacă actul respectiv este cercetat pentru fals în acte. În aceste cazuri în arhiva oficiului cadastral teritorial se păstrează copia dosarului cadastral.”;

se completează cu alineatele (6), (7) și (8) cu următorul cuprins:

„(6) Dosarul cadastral în formă electronică conține documente electronice sau copii în formă electronică de pe documentele necesare înregistrării sau alte documente cadastrale, a căror corespundere cu documentele prezentate pe hîrtie este confirmată de registrator sau altă persoană împuternicită și aplicată semnătura digitală.

(7) Un exemplar original al contractelor neautentificate notarial în temeiul cărora s-a efectuat înregistrarea, se păstrează, în mod obligatoriu, în arhiva oficiului cadastral teritorial.

(8) Modalitatea de ținere a dosarului cadastral se stabilește de Agenție.”

10. Articolul 22:

la alineatul (5) prima propoziție, cuvintele „și computerizat” se substituie cu cuvintele „și/sau computerizat”;

se completează cu alineatul (5¹) cu următorul cuprins:

„(5¹) Fișierele electronice ale registrului bunurilor imobile, care conțin semnătura digitală a registratorului, se consideră autentice și au forță probantă identică cu fișierul de hîrtie a registrului bunurilor imobile, care conține semnătura olografă a registratorului.”

11. Articolul 26:

alineatul (6):

litera d) va avea următorul cuprins:

„d) emite decizia de refuz în cazul nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor”;

litera g) se completează în final cu următoarele cuvinte „cu excepția documentelor electronice”;

se completează cu o nouă litera, i), cu următorul cuprins:

„i) imprimarea certificatului privind înscrierile din registrul bunurilor imobile.”;

se completează cu un nou alineat, 6¹, cu următorul cuprins:

„(6¹) În cazul în care dosarul cadastral se ține în formă electronică, cererea și documentele anexate se restituie solicitantului, cu excepția prevăzută la art. 20 alineatul (7). În dosarul cadastral în formă electronică se include copia în formă electronică a documentelor indicate, confirmată de către registrator, precum că corespunde documentelor care au fost prezentate pe suport de hîrtie și aplicată semnătura digitală.”

12. Articolul 29:

alineatul (2) se completează în final cu următorul text „În cazul în care dosarul cadastral se ține în formă electronică, actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original sau copie legalizată.”;

se completează cu un nou alineat, (2²), cu următorul cuprins:

„(2²) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare ca documente electronice, dacă corespund exigențelor Legii cu privire la documentul electronic și semnătura digitală.”

13. Articolul 30:

alineatul (1) se completează în final cu următorul text „În cazul în care dosarul cadastral se ține în formă electronică, cererea se depune într-un singur exemplar.”;

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) În cazul în care dosarul cadastral se ține pe hîrtie, un exemplar al cererii completate se îndosariază în dosarul cadastral, al doilea exemplar de cerere se restituie solicitantului. În cazul în care dosarul cadastral se ține în formă electronică, cererea de înregistrare se restituie solicitantului, în dosarul cadastral fiind inclusă o copie electronică, confirmată de registrator prin semnătura digitală.”

14. La articolul 32, alineatul (2) se completează în final cu următorul text „În cazul în care concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se solicită și executarea lucrărilor cadastrale necesare înregistrării, termenul de examinare a cererii de înregistrare curge din ziua următoare de la expirarea termenului pentru executarea lucrărilor cadastrale.”

15. La articolul 33 alineatul (3), după prima propoziție se completează cu textul „În cazul în care dosarul cadastral se ține în formă electronică, decizia se emite în două exemplare: un exemplar pe hîrtie, care se eliberează solicitantului, și un exemplar pe suport electronic, ca document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral.”

16. La articolul 33¹, alineatul (2) se completează în final cu următorul text „În cazul în care dosarul cadastral se ține în formă electronică, decizia se emite în două exemplare: un exemplar pe hîrtie, care se eliberează solicitantului, și un exemplar pe suport electronic, ca document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral.”

17. Articolul 36:

alineatul (1) se completează în final cu următorul text „sau certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile”;

alineatul (4) va avea următorul cuprins:

„(4) Certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile se eliberează persoanei fizice, care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă, sau persoanei juridice, care a sesizat oficial oficiul cadastral teritorial.”;

la alineatul (5), după cuvintele „se eliberează” se completează cu cuvintele „în termen de 3 zile lucrătoare, persoanelor ce sînt în drept să dispună de bunul imobil”;

se completează cu un nou alineat, (5¹), cu următorul cuprins:

„(5¹) La cererea solicitantului extrasul din registrul bunurilor imobile și certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile pot fi eliberate pe suport electronic, ca document electronic, care conține semnătura digitală a registratorului”.

18. Se completează cu un nou articol, 40⁸, cu următorul cuprins:

„Articolul 40⁸. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra construcției de către proprietarii apartamentelor, încăperilor izolate privatizate

(1) Înscrierea în registrul bunurilor imobile privind dreptul de proprietate asupra casei de locuit în care nu există suprafețe de utilizare comună, de asemenea, și înscrierea privind mărimea cotelor-părți ale proprietarilor apartamentelor privatizate în casa de locuit, inclusiv a proprietarilor care au obținut dreptul de proprietate în modul stabilit de legislație asupra acestor apartamente, se efectuează în temeiul certificatului de proprietate privată, eliberat de către organul abilitat cu privatizarea fondului locativ.

(2) Înscrierea în registrul bunurilor imobile privind mărimea cotelor-părți în construcție ale proprietarilor încăperilor izolate nelocuibile privatizate, inclusiv ale proprietarilor, la care dreptul de proprietate a trecut în modul stabilit de legislație, se efectuează în temeiul certificatului de proprietate privată, eliberat de către organul abilitat cu administrarea proprietății publice.

(3) Mărimea cotelor-părți procentuale din construcție se determină de oficiul cadastral teritorial în baza Dosarului de inventariere tehnică și dosarului cadastral și se indică în certificatele de proprietate privată eliberate de către organul abilitat cu privatizarea fondului locativ sau organul abilitat cu administrarea proprietății publice.”

19. Se completează cu un nou articol, 41¹, cu următorul cuprins:

„Articolul 41¹. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sînt autentificate notarial

(1) Contractele de înstrăinare a bunurilor imobile în cazul în care nu sînt autentificate notarial și legea sau acordul părților nu prevede autentificarea obligatorie pot fi prezentate pentru înregistrare, doar dacă în prealabil a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al persoanei care înstrăinează bunul.

(2) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sînt autentificate notarial cererea de înregistrare se depune personal de persoanele care au semnat contractul. Semnatarii trebuie să confirme în scris, prin declarație pe propria răspundere că, contractul a fost semnat de către ei, că persoana ce înstrăinează este unicul proprietar al bunului imobil înstrăinat, că părțile înțeleg și își asumă efectele juridice ale contractului, pentru semnarea căruia dispun de capacitatea juridică necesară. Declarația este întocmită în cel puțin 3 exemplare, unul din care se îndosariază în dosarul cadastral, iar restul exemplarelor se înmînează celorlalte părți ale contractului.

(3) Dacă parte a contractului este o autoritate publică, prezența reprezentatului acesteia nu este necesară, la contract anexîndu-se actul administrativ al autorității care prevede încheierea contractului și împuternicirile semnatarului contractului.

(4) Se acceptă pentru înregistrare contractele întocmite ca un singur document. Dacă documentul este expus pe mai multe file separate, acestea vor fi semnate de părțile contractante pe fiecare filă a contractului și vor fi cusute, numerotate și sigilate în modul următor: dacă părți ale contractului sînt persoane juridice – se aplică sigiliul acestora, dacă una din părți este o autoritate publică – se aplică sigiliul acestei autorități, dacă părți ale contractului sînt persoane fizice – se aplică sigiliul registratorului.

(5) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile în cazul în care nu sînt autentificate notarial persoana care înstrăinează bunul va prezenta documentele care confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil, avizul organului fiscal teritorial privind existența sau lipsa restanțelor la impozitul pe bunurile imobile, altor plăți obligatorii la bugetul de stat pentru aceste bunuri.

(6) Registratorul verifică corespunderea documentelor prezentate prevederilor prezentei legi. Registratorul nu verifică capacitatea de exercițiu la momentul încheierii contractului și voința reală a părților referitoare la conținutul contractului prezentat spre înregistrare.

(7) Răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete o poartă persoana care a comunicat-o.”

20. Articolul 42 se completează cu un nou alineat, 1¹, cu următorul cuprins:

„(1¹) Dacă construcțiile proprietate publică au fost transmise pentru a fi demolate, drepturile asupra acestora nu se supun înregistrării în registrul bunurilor imobile.”

21. La articolul 55 alineatul (6), după cuvintele „alineatul(4)” se includ cuvintele „și alineatul(4¹)”.

Art. II. – Modificările operate prin prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția completărilor operate prin alin.(6) și alin.(7) art.20, alin.(5¹) art.22, alin.(6) lit. g) și alin.(6¹) art.26, alin.(2) și alin.(2²) art.29, alin.(1) alin.(5) art.30, alin.(3) art.33, alin.(2) art.33¹, alin.(5¹) art.36, care vor intra în vigoare la momentul implementării Sistemului informațional automatizat „Arhiva electronică”.

Art. III. – Pe perioada implementării sistemului informațional automatizat „Arhiva electronică” dosarele cadastrale și registrul bunurilor imobile pot fi ținute atât în formă electronică, cât și manual.

Președintele Parlamentului

Информационная записка
к проекту Закона о внесении изменений
и дополнений в Закон о кадастре недвижимого имущества
№ 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 г.

Предлагаемые изменения и дополнения к Закону о кадастре недвижимого имущества разработаны с целью улучшения законодательной базы, регламентирования некоторых ситуаций, а также в целях гарантирования создания электронного архива в Государственном предприятии «Cadastru».

Архив территориальных кадастровых офисов предназначен для гарантирования целостности и ведения учета использования хранящейся документации (реестры недвижимого имущества, кадастровые дела, технические дела, кадастровые планы) для недвижимого имущества, зарегистрированного в реестре недвижимого имущества. В настоящее время, реестр недвижимого имущества ведется на бумажном носителе и в электронной форме, а документы, которые служат основанием для регистрации права, прошиваются и хранятся на бумажном носителе в архивах территориальных кадастровых офисов.

Создание и внедрение электронного архива предполагает, что вся кадастровая документация будет вестись и храниться в электронной форме.

Одновременно с созданием электронного архива увеличится производительность регистратора – сэкономленное время для доступа к кадастровому делу. Появляется возможность регистрации на расстоянии, когда заявитель может потребовать регистрацию недвижимого имущества в ближайшем территориальном кадастровом офисе. Внедрение электронного архива и цифровой подписи позволит предоставить кадастровую информацию в онлайн режиме, что позволит сэкономить время и удобство для пользователей.

С этой целью и предлагаются изменения к статьям 2, 20, 22, 26, 29, 30, 33, 33¹, 36 часть (5¹).

В статье 2 включается понятие «Объекты инженерно-технической инфраструктуры» для того, чтобы четко определить, какое имущество является объектом регистрации в Реестре объектов инженерно-технической инфраструктуры, предусмотренном в ст. 11 (2) п. 1) настоящего закона.

В статье 4 часть (6) излагается в новой редакции. Предлагаемая поправка касается гарантирования последовательности регулирований и их единое применение. Таким образом, Закон о формировании объектов недвижимого имущества № 354 от 28.10.2004г., ст. 8 содержит аналогичный перечень объектов права, которые не могут быть сформированы в качестве самостоятельных объектов права, соответственно в Законе о кадастре недвижимого имущества следует указать, что объекты недвижимого имущества, которые не могут быть сформированы в качестве самостоятельных объектов права, не подлежат регистрации в реестре недвижимого имущества. Необходимость данного уточнения диктуется и

появившимися практическими проблемами, когда судебные инстанции обязывают осуществить регистрацию асфальтного покрытия, подъемного крана, рассматривая их как самостоятельные объекты, соответственно, в дальнейшем их владелец может легко приватизировать участок как прилегающий участок. Что касается объектов инженерной инфраструктуры, то предусматривается их регистрация в Регистре объектов инженерно-технической инфраструктуры, предусмотренном пунктом 1) части (2) статьи 11.

Предлагаемыми изменениями части (7) статьи 12 уточняются полномочия регистратора предприятия «Cadastru», в том числе предусматривается, что регистратор будет выдавать и выписки из реестра недвижимого имущества, когда принимает решение об осуществлении регистрации, чтобы не направлять правообладателя в территориальный кадастровый офис для получения соответствующей выписки.

В часть (1¹) статьи 15 уточняется, что приемка кадастровых работ осуществляется специализированным предприятием в области кадастра и его филиалами.

В предлагаемом изменении части (3) статьи 18 предусматривается разработка Инструкции о порядке выполнения кадастровых работ на уровне строений и изолированных помещений, так как существующие инструкции об инвентаризации устарели.

Изменением части (5) статьи 18 улучшается редакция соответствующей нормы, так как регистратор не участвует в установлении границ, не имеет полномочий в области выполнения кадастровых работ. Следовательно, данная часть приводится в соответствие с частью (1) статьи 15 настоящего закона, которая предусматривает, что ответственным за правильность и законность выполнения кадастровых работ является кадастровый инженер.

Содержание нормы пункта d) части (6) статьи 26 меняется, поскольку регистратор не выдает отдельный документ, если он принимает решение о регистрации прав, решение регистратора материализуется посредством внесения записи в реестр недвижимого имущества.

В целях усовершенствования процесса предоставления услуг территориальными кадастровыми офисами часть (2) статьи 32 дополняется нормой, которая дает возможность одновременно подать заявления о выполнении кадастровых работ и регистрации в реестре недвижимого имущества, и регулирующей течение сроков выполнения.

В целях повышения безопасности осуществления сделок с недвижимым имуществом в статье 36 предусматривается выдача двух документов, подтверждающих регистрацию права в реестре недвижимого имущества: выписка, которая выдается только лицам, обладающим правом совершать сделки с соответствующим объектом недвижимого имущества, и сертификат о записях в реестре – который содержит ту же информацию, но выдается лицу, предъявившему документ, удостоверяющий личность.

По предложению Министерства экономики Закон дополняется новой статьей 40⁸ в целях регулирования порядка регистрации права собственности

на здания, в которых квартиры или изолированные помещения были приватизированы и отсутствуют помещения общего пользования.

Закон о кадастре недвижимого имущества дополняется новой статьей 41¹, которая устанавливает определенные правила для регистрации прав на основании договоров в случае, когда они не удостоверены нотариально. Одно из условий принятия для регистрации таких договоров, чтобы законом или соглашением между сторонами не предусматривалось их обязательное удостоверение. При разработке учитывалось практика других стран, таких как Белоруссия, Грузия.

Статью 42 предлагается дополнить частью (1¹) которая четко предусматривает, что если здания публичной собственности были переданы юридическим или физическим лицам для сноса, права на эти объекты недвижимого имущества не подлежат регистрации в реестре. Несмотря на то, что данное решение является очевидным, что в таких случаях тот, кто получает объект недвижимого имущества, не приобретает право собственности или иное право на недвижимое имущество, отсутствие такой нормы, создает возможность неправильной интерпретации положения, и в результате появляется потенциальный риск злоупотребления со стороны лиц, получивших такой объект недвижимого имущества. Поскольку, отсутствие определенной нормы создает препятствие в подготовке мотивированного решения об отказе в регистрации, то данная норма должна быть четко изложена в законе.

Дополнение в части (6) статьи 55 осуществляется для устранения упущения, так как норма части (6) должна применяться и в случае, предусмотренном частью (4¹).

**Генеральный директор
Агентства земельных
отношений и кадастра**



Анатолие ГИЛАШ

Notă informativă
la proiectul Legii pentru modificarea
și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile
nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998

Modificările și completările propuse la Legea Cadastrului bunurilor imobile sunt elaborate în vederea îmbunătățirii cadrului juridic, reglementării unor situații neacoperite cu norme legale, precum și în scopul asigurării creării arhivei electronice în Întreprinderea de Stat „Cadastru”.

Arhiva oficiilor cadastrale teritoriale este destinată asigurării integrității și ținerii evidenței de folosire a documentației, ce se păstrează (registrele bunurilor imobile, dosarele cadastrale, dosarele tehnice, planuri cadastrale) pentru bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile. Actualmente, registrul bunurilor imobile este ținut pe suport de hârtie și format electronic, iar documentele ce servesc drept temei pentru înregistrarea dreptului, sunt îndosariate și păstrate pe suport de hârtie în arhivele oficiilor cadastrale teritoriale.

Crearea și implementarea arhivei electronice presupune că toată documentația cadastrală să fie ținută și păstrată în format electronic.

Odată cu crearea arhivei electronice va crește productivitatea registratorului – timpul economisit pentru accesul la dosarul cadastral. Apare posibilitatea înregistrării la distanță, când solicitantul poate să solicite înregistrarea bunului imobil la oficiul cadastral din apropiere. Implementarea arhivei electronice și semnăturii digitale va da posibilitatea furnizării on-line a informației cadastrale, deci, va asigura economisirea timpului și va oferi comoditate pentru beneficiari.

În acest scop se propun modificări la articolele 2, 20, 22, 26, 29, 30, 33, 33¹, 36 alin. (5¹).

La articolul 2 se include noțiunea de “obiecte de infrastructură tehnico-edilitară” pentru a defini clar care bunuri vor fi obiecte ale înregistrării în Registrul obiectelor de infrastructură tehnico-edilitară prevăzut de art. 11 (2) lit. l) al prezentei legi.

La articolul 4 alineatul (6) se expune în redacție nouă. Modificarea propusă vine să asigure continuitatea reglementărilor și aplicarea uniformă a acestora.

Astfel, Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004 în art. 8 conține o enumerare similară a bunurilor care nu pot fi formate ca obiecte de drept independent, respectiv, în Legea cadastrului bunurilor imobile urmează să se indice că, bunurile ce nu pot fi formate ca obiecte de drept independent, nu se supun înregistrării în registrul bunurilor imobile. Necesitatea acestei precizări este dictată și de problemele apărute în practică, cînd instanțele judecătorești obligă înregistrarea stratului asfaltic, macaralei-grindă, considerîndu-le ca obiecte de sine stătătoare, respectiv, ulterior proprietarul acestora poate ușor privatiza terenul ca teren aferent. În ceea ce privește obiectele de infrastructură inginerească, acestea se preconizează a fi înregistrate în Registrul obiectelor de infrastructură inginerească, prevăzut de art. 11 alin (2), lit. l).

La articolul 12 alin. (7), prin modificările propuse se precizează atribuțiile registratorului din cadrul Întreprinderii Specializate în Cadastru, inclusiv se prevede că acesta va elibera și extrase din registrul bunurilor imobile, atunci când decide efectuarea înregistrării, respectiv titularul de drepturi nu va fi obligat să se deplaseze la oficiul cadastral teritorial pentru a primi extrasul respectiv.

La pct. 15 alin. (1¹) precizează că recepția lucrărilor cadastrale se efectuează de întreprinderea specializată în cadastru și filialele sale.

La articolul 18 se operează modificări la alin. (3) prin care se prevede elaborarea Instrucțiunii privind conținutul și modul de elaborare a planurilor construcțiilor și încăperilor izolate, deoarece instrucțiunile existente privind inventarierea sunt depășite.

La art. 18 alin. (5), prin modificările operate se perfecționează redacția normei respective, deoarece registratorul nu participă la stabilirea hotarelor, nu are atribuții în domeniul executării lucrărilor cadastrale. Astfel alineatul respectiv se aduce în concordanță cu art. 15 alin. (1) din legea dată, care prevede că, responsabil de executarea corectă și conformă legii a lucrărilor cadastrale este inginerul cadastral.

La articolul 26 alin. (6) conținutul normei de la lit. d) se modifică, ținând cont că registratorul nu emite un document aparte în cazul în care decide înregistrarea drepturilor, decizia registratorului se materializează prin înscrierea efectuată în registrul bunurilor imobile.

În vederea îmbunătățirii procesului de prestare a serviciilor de către oficiile cadastrale teritoriale se operează completări la articolul 32 alin. (2), care oferă posibilitatea depunerii concomitente a cererilor de efectuare a lucrărilor cadastrale și de înregistrare în registrul bunurilor imobile, concomitent reglementându-se și curgerea termenelor de executare.

În vederea creșterii securității tranzacțiilor cu bunurile imobile, în art. 36 se prevede eliberarea a două documente care confirmă înregistrarea dreptului în registrul bunurilor imobile: extrasul – care se va elibera doar persoanelor în drept să efectueze tranzacții cu bunul respectiv, și certificatul privind înscrierile în registru, care va cuprinde aceiași informație, însă se va elibera oricărei persoane care s-a legitimat.

La propunerea Ministerului Economiei legea se completează cu un articol nou, 40⁸, în scopul de a reglementa modalitatea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra construcției, în situația în care apartamentele sau încăperile izolate din construcție au fost toate privatizate și nu există spații de utilizare comună.

Legea cadastrului bunurilor imobile se completează cu un articol nou, 41¹, care stabilește anumite particularități pentru înregistrarea drepturilor în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care acestea nu sunt autentificate notarial. O condiție pentru acceptarea a astfel de contracte pentru înregistrare este ca legea sau acordul părților să nu prevadă autentificarea obligatorie. La elaborarea articolului respectiv s-a ținut cont de practica altor state, ca Belarusia, Georgia.

Articolul 42 se propune a fi completat cu alin. 1¹, care prevede expres că în cazul în care construcțiile proprietate publică au fost transmise persoanelor juridice

sau fizice pentru a fi demolate, drepturile asupra acestor bunuri nu se supun înregistrării în registru. Cu toate că este evidentă concluzia că, în aceste cazuri, cel ce primește bunul nu dobândește proprietatea sau alt drept asupra bunului, lipsa reglementării în acest sens oferă posibilitate de interpretare eronată a situației și, ca rezultat, apare riscul potențial de abuzuri din partea persoanelor ce primesc bunul. Cu atât mai mult că cazurile, în care poate fi refuzată înregistrarea, sunt expuse expres și limitativ în lege și lipsa unei norme exprese în acest sens prezintă dificultate în motivarea deciziei de refuz în înregistrare.

Completarea la articolul 55 alin. (6) vine să înlăture o lacună, deoarece alin. (6) se referă de fapt la situațiile reglementate de cele două alineate: (4) și (4¹).

**Director general al Agenției
Relații Funciare și Cadastru**



Anatolie GHILAS