



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-06-5008

Chișinău

13 06. 2020

**Biroul Permanent
al Parlamentului**

În temeiul art.73 din Constituția Republicii Moldova se prezintă spre examinare proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 356/2020.

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

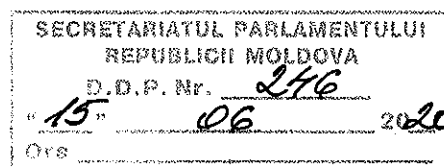
Anexe:

1. Hotărârea Guvernului privind aprobarea proiectului de lege (în limba română - 1 filă și în limba rusă – 1 filă);
2. Proiectul de lege (în limba română – 29 file și în limba rusă – 34 file);
3. Nota informativă la proiectul de lege (4 file);
4. Analiza impactului- (8 file);
5. Raportul de expertiză anticorupție (4 file);
6. Avizele autorităților (22 file);
7. Procesul verbal al ședinței interinstituționale (5 file);
8. Sinteza obiecțiilor și recomandărilor (19 file);
9. Tabelul comparativ (74 file).

**Secretar general adjunct
al Guvernului**

Roman CAZAN

Ex. Ina Railean
Tel. 250 203



Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 101

Fax:
+ 373 22 242696



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. 356

din 10 iunie 2020

Chișinău

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

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

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

Prim-ministru

Contrasemnează:

Ministrul justiției



ION CHICU

Fadei Nagacevski

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 noțiunea „*cadastru specializat*”, cuvintele „*bunurile imobile*” se substituie cu cuvintele „*obiectele înregistrări*”;

la noțiunea „*construcție*”, cuvintele „*legată solid de pământ a cărei strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației ei*” se substituie cu cuvintele „*cu caracter definitiv*”;

la noțiunea „*plan geometric*”, cuvintele „*la fața locului*” se substituie cu cuvintele „*în teren sau în baza materialelor cartografice și topografo-geodezice*”;

noțiunea „*înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunului imobil*” 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 noțiunea „*registru al bunurilor imobile*”, 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 noțiunea „*înregistrare de stat primară*”, 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*”;

noțiunea „*înregistrarea de stat curentă*” 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 noțiunea „înregistrarea de stat curentă”, se introduce noțiunea „efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile” 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 noțiunea „registrator”, textul „bunului imobil și a drepturilor asupra lui, să efectueze și să rectifice înscrieri în registrul bunurilor imobile” se substituie cu cuvintele „drepturilor asupra bunurilor imobile”;

articolul se completează cu două noțiuni 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;

banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile – conține informații și date stocate privind bunurile imobile și drepturile patrimoniale înregistrate în registrul bunurilor imobile, privind valoarea bunurilor în scopul impozitării, informația din planul cadastral digital și informația din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.”

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 (2¹) cu următorul cuprins:

„(2¹) 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 cu caracter definitiv, 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 alineatul (4), după cuvintele „pot fi înregistrate” se introduce textul „clădirile accesorii,” iar textul „obiectivele acvatice separate,” se exclude;

articolul se completează cu alineatul (4¹) cu următorul cuprins:

„(4¹) 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 1 martie 2019.”;

alineatul (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 (5¹) și (5²) cu următorul cuprins:

„(5¹) 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.

(5²) 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 alineatul (6), după textul „gheretele,” se introduce textul „alte construcții provizorii.”.

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

4. La articolul 6:

la alineatul (1), cuvintele „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 (1¹), textul „precum și despre valoarea obligației asigurate prin ipotecă,” se exclude;

la alineatul (2), după prima frază se introduce 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 notate măsuri de asigurare, cu excepția celor aplicate în cadrul urmăririi penale, 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 (2⁴), textul „persoanelor indicate la alin. (2³) lit. b)-k)” se substituie cu textul „persoanelor indicate la alin. (2³) lit. b)-l)”, iar textul „Persoanelor indicate la alin. (2³) lit. a)” – cu textul „Persoanelor indicate la alin. (2³) lit. a) și f)”.

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

6. Articolul 8:

la alineatul (3), după textul „executorii judecătorești,” se introduce textul „administratorii autorizați, notari,”;

se completează cu alineatul (3¹) cu următorul cuprins:

„(3¹) La solicitarea autorității publice locale, planul cadastral al localității și informația sistematizată referitoare la terenurile și dreptul de proprietate asupra lor, înregistrate în hotarul administrativ-teritorial respectiv se furnizează în format electronic o dată în trimestru gratuit.”

7. Articolul 11:

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

alineatul (3):

la litera b), cuvintele „și planul geometric” se exclud;

litera d) va avea următorul cuprins:

„d) efectuează înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile”.

8. La articolul 12, alineatul (7) se completează cu litera e) cu următorul cuprins:

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

9. La articolul 14 alineatul (1) litera a), cuvintele „și delimitarea lor prin borne” se exclud.

10. La articolul 15 alineatul (2), după textul „Serviciului de Informații și Securitate,” se introduce textul „Administrației Naționale a Penitenciarelor,” iar cuvintele „numite ministere” se substituie cu cuvintele „aceste instituții”.

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 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. Articolul 20:

la alineatul (1), cuvintele „inclusiv la divizarea lui în două sau mai multe bunuri imobile ori la comasarea a două sau mai multe bunuri imobile” se substituie cu cuvintele „la formarea bunului imobil”, iar propoziția a doua se exclude;

alineatul (5) se completează cu următorul text: „Preluarea din arhivă a originalului dosarului cadastral se efectuează de către autoritatea care a 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 păstrării lui.”

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

14. Articolul 23 alineatul (1):

la litera b), cuvintele „construcțiile sau alte bunuri imobile amplasate pe teren” se substituie cu textul „construcțiile cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului, plantațiile perene”;

la litera c), al doilea enunț se exclude.

15. Articolul 24:

alineatul (1):

la litera a), după cuvintele „al construcției” se introduce textul „, al plantației perene”;

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

la litera f¹), cuvântul „terenurilor” se substituie cu cuvântul „bunurilor”;

la litera g), cuvântul „orice” se exclude;

la alineatul (2):

litera e) va avea următorul cuprins:

„e) felul înregistrării, dacă se efectuează înregistrare provizorie;”

la litera f), cuvântul „orice” se exclude;

la alineatul (3):

la litera a), textul „la alte drepturi reale (dreptul de uzufruct, uzul, abitația, suprafața, servituțile 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) litera e), cuvântul „orice” se exclude.

16. La articolul 26:

alineatul (3) se completează cu următorul enunț: „Cererea depusă de către persoana fizică se semnează personal sau prin reprezentant în bază de procură autenticată notarial sau mandatul avocatului, cu excepția cazului de reprezentare legală.”;

la alineatul (6):

litera b) se abrogă;

la litera d), cuvintele „emiterea deciziei” se substituie cu cuvintele „luarea deciziei”, iar cuvintele „sau nesatisfacerea cererii” – cu cuvintele „sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii”;

litera 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), (2) și (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 art. 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 (4¹) cu următorul cuprins:

„(4¹) 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 consimțit doar asupra unei înregistrări provizorii, justificarea înregistrării provizorii se face pe baza declarației autentificate 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 care servesc temei

pentru radierea sechestrului sau interdicției. 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 (5¹) și (5²) cu următorul cuprins:

„(5¹) 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 înregistrarea 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 radierea măsurilor de asigurare în temeiul actelor ce servesc temei pentru radiere.

(5²) 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 litera b¹) cu următorul cuprins:

„b¹) antecontractul și declarația de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea de comunicare către promitent”;

la litera e), cuvântul „silită” se exclude;

alineatul (4) va avea următorul cuprins:

„(4) 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 (2¹), cuvântul „înscrierea”, în ambele cazuri, se substituie cu cuvântul „înregistrarea”, cuvântul „tabular” – cu cuvântul „înregistrat”, iar cuvintele „rectificării în registrul bunurilor imobile” – cu cuvintele „rectificării 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. Articolul 31:

la alineatul (1), litera h) se completează 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 un enunț cu următorul cuprins: „Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și a actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.”

22. Articolul 32:

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

la alineatul (4), după primul enunț se introduce propoziția: „Al doilea exemplar al deciziei privind prelungirea termenului de examinare a cererii se îndosariază în dosarul cadastral.”

23. Articolul 33:

la alineatul (1):

textul „Înregistrarea drepturilor în baza titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu poate fi refuzată. Înregistrarea drepturilor în baza altor documente poate fi refuzată numai dacă:” se substituie cu textul „Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:”

litera f) se completează cu cuvintele „ , cu excepția cazului când actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției”;

articolul se completează cu alineatul (1¹) cu următorul cuprins:

„(1¹) Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului 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 33¹ se abrogă.

25. 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 sau din oficiu în baza documentelor prevăzute de legislație ce confirmă stingerea drepturilor, încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice notate.”

26. Articolul 36:

la alineatul (4), cuvintele „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.”;

la alineatul (5), după cuvintele „pentru efectuarea tranzacțiilor” se introduce textul „precum și potențialului moștenitor, soțului al cărui drept nu este înregistrat”.

27. La articolul 37¹:

Denumirea articolului va avea următorul cuprins:

„**Articolul 37¹**. 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 cuvintele „Dacă dreptul înregistrat”, iar cuvintele „înscrierea dobândirilor succesive odată cu înregistrarea dreptului sau” – cu cuvintele „înregistrarea dreptului său”.

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 insolvabilitate, 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/modifica 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 soțului, 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 înscrierilor 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 rezoluțiunii unilaterale a contractului 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 calculele 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 abrogă.

30. Articolul 40:

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

alineatul (3) se completează cu textul „sau declarația autenticată 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 40² alineatul (2), textul „art. 328 alin. (3)” se substituie cu textul „art. 520 alin. (3)”.

32. Articolul 40³:

la alineatul (1), cuvintele „se depune de asociația de coproprietari” se substituie cu cuvintele „se depune de asociația de coproprietari sau de către toți proprietarii unităților din condominiu”, iar cuvintele „și actele de dare în exploatare a construcțiilor” – 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.”;

la alineatul (2), după primul enunț se introduce următorul enunț: „Inscripția „condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A, dacă proprietarii unităților din condominiu dețin un drept de suprafață asupra terenului condominiului.”, după cuvântul „proprietari” se completează cu cuvântul „supraficiari”;

la alineatul (3), cuvintele „Concomitent cu înregistrarea condominiului” se substituie cu textul „La cerere, cu prezentarea actelor justificative,”;

la alineatul (6), cuvintele „sau nefinalizate” se exclud, iar textul „art. 40⁴ și 40⁵” se substituie cu textul „art. 40⁵”;

articolul se completează cu alineatul (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:

- a) 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, și
- b) documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție,
- c) alte acte, după caz, care confirmă dreptul asupra unităților noi sau modificării unităților existente.”

33. La articolul 40⁴:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Construcția construită se înregistrează ca proprietate a 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 (1¹)-(1³) cu următorul cuprins:

„(1¹)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.

(1²) 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:

a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislația în vigoare la momentul atribuirii terenului, dacă potrivit acestora nu urma a fi încheiat un contract, sau

b) 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.

(1³) Construcția construită de unul/unii coproprietari ai terenului, dacă actul de recepție este până la 01 martie 2019, sau dacă autorizația de construire este eliberată 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 accesiune 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), (1¹) și (1²) și corespunzător a condițiilor de la alin. (1³), la prezentarea”, ultimul enunț se exclude.

34. La articolul 40⁵:

denumirea va avea următorul cuprins:

„**Articolul 40⁵.** Înregistrarea bunurilor imobile în proces de construcție”;

la alineatul (1), cuvintele „a încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare” se substituie cu textul „unităților în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcției viitoare”, cuvintele „încăperilor izolate”, în ambele cazuri, se substituie cu cuvintele „unităților în condominiu”, iar cuvântul „provizorii” se exclude;

la alineatul (3), după cuvintele „al beneficiarului construcției” se introduce textul „(cel ce asigură construirea bunului)”;

la alineatul (4), cuvintele „Tranzacțiile cu încăperile izolate” se substituie cu cuvintele „Actele juridice referitoare la încăperile izolate”, cuvintele „înregistrarea construcției sub formă de condominiu” se substituie cu cuvintele „înregistrarea acestora la capitolul C cu număr cadastral separat”;

alineatul se completează cu un enunț cu următorul cuprins: „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”, cuvintele „a proprietarului încăperii izolate” – cu cuvintele „a proprietarului unității în condominiu”, iar după cuvintele „bunurile comune în condominiu” se introduc cuvintele „dacă este stabilită mărimea cotei.”;

alineatul (6) va avea următorul cuprins:

„(6) Construcția viitoare se înregistrează, după înregistrarea dreptului asupra terenului în condițiile prevăzute la alin. (1), (1¹) și (1²) ale art. 40⁴, 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 (declarația în condominiu), întocmit de beneficiarul construcției.”;

articolul se completează cu alineatele (7¹) și (7²) cu următorul cuprins:

„(7¹) În cazul în care terenul este deținut de beneficiar cu drept de suprafață, declarația în condominiu se semnează de suprafațar, fără a fi necesară semnarea acesteia de către proprietarul terenului.

(7²) 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 declarația în condominiu care să includă modificările, inclusiv recalcularea cotelor-părți din bunurile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul.”

35. Legea se completează cu articolele 40⁸ și 40⁹ cu următorul cuprins:

„Articolul 40⁸. Înregistrarea superficiei.

(1) Superficia 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 superficiei;

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 (investitorului) sau celui căruia beneficiarul i-a transmis dreptul de proprietate asupra construcției.

(2) În cazurile prevăzute la alin. (1) lit. b), c) și 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), c) și 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 superficiarului, 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 superficiar, rămân notate;

b) concomitent cu înregistrarea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului de către superficiar 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. 27 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova 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 va 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 suprafața legală se instituie asupra întregului teren.

(8) Durata suprafeței legale instituite potrivit art. 27 al Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova se va indica în registrul bunurilor imobile la prezentarea actului justificativ care prevede durata suprafeței, cu excepția prevăzută la lit. a) al alin. (7).

(9) Suprafața legală instituită potrivit art. 29 al Legii 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, 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 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, suprafața 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 suprafeței. 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 suprafeței 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 suprafeței, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar suprafața 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 suprafața, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale sau de către autoritatea care administrează terenul proprietatea statului, pentru terenurile statului și recepționat în modul stabilit. În cazul în care suprafața 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 suprafeței se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie suprafața.

(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 nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice (art. 53 alin. (2)).

(13) 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. Înscrierea în registrul bunurilor imobile se efectuează potrivit alineatului (2) al articolului 40³.

Articolul 40⁹. 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:

alineatul (1) va avea 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, actului de predare-primire și deciziei privind înregistrarea persoanei juridice, dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.”

la alineatul (2) cuvintele „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 cu textul „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”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvântul „dizolvării”, la forma gramaticală corespunzătoare;

alineatul 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 (1¹) cu următorul cuprins:

„(1¹) 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. Legea se completează cu articolul 42¹ cu următorul cuprins:

„Articolul. 42¹. Înregistrarea clădirilor în care toate încăperile izolate sunt înregistrate

(1) Clădirile, inclusiv cele locative, asupra cărora este înscris în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al statului sau unității administrativ-teritoriale, în care toate încăperile izolate sunt înregistrate, la cererea a cel puțin unuia din proprietarii încăperilor izolate sau a asociației coproprietarilor în condominiu se vor înregistra ca condominiu.

(2) Actul de constatare care atestă că toate încăperile izolate, cu excepția spațiilor de folosință comună, sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, întocmit în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, servește temei pentru radierea înscrierii despre dreptul de proprietate al statului sau unității administrativ-teritoriale asupra clădirii și înregistrarea clădirii sub formă de condominiu.

(3) Înregistrarea cotelor-părți din părțile comune, aferente fiecărei încăperi izolate se efectuează concomitent pentru toate încăperile izolate la cererea tuturor proprietarilor de încăperi izolate în baza acordului încheiat între aceștia, sau la cererea asociației coproprietarilor în condominiu în baza

procesului verbal al adunării generale, care conține mărimea cotelor-părți din părțile comune a clădirii.

(4) Clădirile asupra cărora este înscris în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al statului sau unității administrativ-teritoriale, în care nu există spații de folosință comună și în care suprafața încăperilor izolate înregistrate ca proprietate privată a aceleiași persoane, constituie suprafața totală a clădirii, se vor înregistra la cerere ca proprietate a proprietarului încăperilor izolate. Înregistrarea se va efectua în temeiul actelor justificative în baza cărora a fost înregistrat dreptul asupra încăperilor izolate și a actului de constatare, care confirmă lipsa spațiilor de folosință comună și faptul că suprafața încăperilor izolate înregistrate constituie suprafața totală a clădirii. Înscrierea despre încăperile izolate se va radia.”

39. La articolul 43:

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

la alineatul (3), litera c) va avea următorul cuprins:

„c) în cazul rezoluțiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul scris al celeilalte părți.”

40. Articolul 44:

la alineatul (1), după cuvintele „Înregistrarea ipotecii” se introduce cuvântul „convenționale”, iar 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 (2¹) cu următorul cuprins:

„(2¹) Dacă bunurile imobile sau drepturile patrimoniale pentru care se constituie ipoteca legală sunt deja grevate cu ipotecă contractuală, 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”, iar cuvintele „sau datele privind modul și condițiile determinării acestei valori” se exclud;

la alineatul (4), textul „și/sau să ipotecheze ulterior același bun” se exclude;

alineatul (4¹) va avea următorul cuprins:

„(4¹) 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, registratorul va solicita prezentarea acordului scris al debitorului ipotecar, dacă contractul de cesiune a creanței nu este autentificat notarial.”;

articolul se completează cu alineatele (4²)-(4⁴) cu următorul cuprins:

„(4²) 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.

(4³) 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 în registrul bunurilor imobile, 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.

(4⁴) Dacă la 1 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. Existența sechestrelor și interdicțiilor nu constituie temei de refuz în notarea posesiei creditorului ipotecar.”;

la alineatul (6), cuvintele „Stingerea dreptului de ipotecă se înregistrează” se substituie cu cuvintele „Ipoteca se radiază”, iar 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, sechestrele 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 se 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.”

41. Articolul 45:

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

la alineatul (2) litera 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, fie a declarației unilaterale de rezoluțiune și a acordului celeilalte părți, 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.”

42. 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.”

43. Articolul 46¹ va avea următorul cuprins:

„Articolul 461. Notarea acțiunii în justiție

(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 insolvență, sau cererea de eliberare a ordonanței, sau cererea de arbitraj, 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 funcție 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 registrul bunurilor imobile 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 insolabilitate, a hotărârii irevocabile a instanței prin care s-a soluționat fondul acțiunii.”

44. Legea se completează cu articolele 46²-46⁸ cu următorul cuprins:

„Articolul 46². Notarea începerii urmăririi penale

(1) Notarea începerii urmăririi penale în privința unei infracțiuni săvârșite printr-o înregistrare, înregistrare provizorie 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 46³. 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 46⁴. 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 46⁵. 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 46⁶. 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.

(2) 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 46⁷. 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 judecătoresc a fost expediat de către instanța de judecată organului cadastral.

(3) Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară se radiază la cererea persoanei interesate (persoană interesată poate fi și curatorul sau tutorele, coproprietarii, autoritatea publică locală în calitate de autoritate tutelară):

- 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 46⁸. 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 art. 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.”

45. Articolul 55 se completează cu alineatele (3¹)-(3¹⁴) cu următorul cuprins:

„(3¹) Primarul unității administrativ-teritoriale în care are loc înregistrarea primară masivă are obligația să înștiințeze deținătorii de bunuri imobile, prin afișare la sediul primăriei și în alte locuri accesibile publicului larg, precum și prin alte mijloace de publicitate, cu privire la obligația acestora:

- a) de a permite accesul inginerilor cadastrali să execute lucrări cadastrale;
 - b) de a prezenta actele juridice referitoare la bunurile imobile;
 - c) de a participa la identificarea hotarelor bunurilor imobile;
 - d) de a verifica informațiile referitoare la bunurile imobile pe care le dețin,
- la etapa de publicare pentru consultare a documentației cadastrale.

(3²) 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.

(3³) 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 primare masive, în registrul bunurilor imobile se înscrie suprafața din documentul ce confirmă dreptul asupra clădirii.

(3⁴) 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 există plantații perene (vie, livadă), la diminuarea suprafețelor se va ține cont de suprafața plantată. 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.

(3⁵) 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.

(3⁶) În procesul înregistrării primare masive reprezentantul unității administrativ-teritoriale și executantul lucrărilor cadastrale identifică proprietarii sau, în cazul în care proprietarii nu pot fi identificați, posesorii de fapt a bunurilor imobile.

(3⁷) 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 autoritatea publică locală, 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.

(3⁸) 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 autoritatea publică locală.

(3⁹) 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.

(3¹⁰) 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 adeverinței 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.

(3¹¹) Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive ale căror proprietari sau posesori nu au fost 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.

(3¹²) La trecerea termenului de 10 ani, dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale înregistrat provizoriu potrivit alin. (3¹¹), se va înregistra la cerere după unitatea administrativ-teritorială, în conformitate cu procedura de dobândire a dreptului prin uzucapiune, cu condiția că la data depunerii cererii nu este notată o acțiune în justiție prin care se contestă înscrierea în registrul bunurilor imobile.

(3¹³) 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.

(3¹⁴) 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.”;

alineatul (4¹) se abrogă;

la alineatul (5) și (6), textul „sau alin. (4¹)” se exclude.

46. Legea se completează cu articolul 55² cu următorul cuprins:

„Articolul 55². 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 documentației cadastrale la sediul primăriei și sunt însoțite de documente doveditoare. Constațiile se examinează de către Comisia de soluționare a contestațiilor, creată prin dispoziția primarului.

(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 datelor din registrul bunurilor imobile potrivit reglementărilor Codului civil.”

Art. II. – 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. III. – 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.

Notă informativă
la proiectul de lege pentru modificarea
Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”

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

Proiectul 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 obiecte înregistrării în registrul bunurilor imobile, inclusiv de indică că obiecte ale înregistrării sunt și construcțiile cu caracter definitiv, indiferent că sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului.

Concomitent se exclude din lista obiectelor ce se înscriu în registrul bunurilor imobile „obiectele acvatic 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 (1¹) 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)¹) 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 37¹ 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 40³ 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 încăperile izolate sunt înregistrate. 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 sau alta clădire este înregistrat ca proprietate publică, dar toate încăperile izolate sunt înregistrate ca bunuri distincte. 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 clădirile înregistrate după stat sau unitatea administrativ-teritorială, în care toate încăperile izolate sînt înregistrate, se înregistrează sub formă de condominiu.

9. Articolul 40⁴ 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 40⁵ 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 40⁸ 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. 46² – 46⁸, iar art. 46 și 46¹ 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 adeverinței eliberate de autoritatea publică locală, contrasemnata 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. (4¹), deoarece prin Legea nr. 120/ 2018 în Legea cadastrului bunurilor imobile a fost introdus articolul 55¹ care reglementează aceeași 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 informație greșite sau inexacte. În acest sens se propune completarea legii cu articolul 55².

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 a fost 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, la compartimentul: Transparența decizională/ Proiecte de acte normative.

7. Constatările expertizei anticorupție

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

8. Constatările expertizei juridice

Proiectul a fost supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea 100/2017, fiind solicitată efectuarea expertizei de catre 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 catre 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