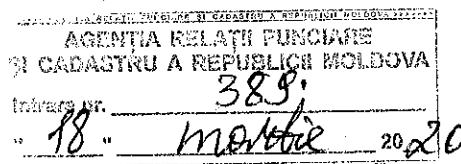




**MINISTERUL JUSTIȚIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA**

str. 31 August 1989, nr. 82
MD- 2012, mun. Chișinău,
tel.: 0 22 23 47 95, fax: 0 22 23 47 97
www.justice.gov.md



04/2591 din 17.03.2020
La nr. 36/01-06/213 din 10 martie 2020

Agencia Relatii Funciare si Cadastru

Cu referire la proiectul definitivat de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și proiectul hotărârii Guvernului privind aprobarea acestuia (număr unic 19/ARFC/2020), comunicăm următoarele.

1. Ministerul Justiției în avizul nr. 04/1711 din 19.02.2020 a subliniat că, terminologia utilizată în actul elaborat trebuie să fie constantă și uniformă ca și în celelalte acte normative. Prin urmare, pe tot parcursul textului termenul „sintagma” urma a fi substituit cu „cuvintele” sau „textul” (în cazul modificării unor cifre, semne și cuvinte). La obiecția enunțată, în sinteza obiecțiilor și propunerilor este indicat că se acceptă, însă modificări nu au fost operate în tot textul proiectului. Prin urmare, reiterăm obiecția enunțată în aviz. Astfel la pct. 1 alineatul al cincilea și al șaselea termenul „cuvintele ” în al doilea caz se va substitui cu „textul” (obiecție valabilă și în alte cazuri similare).

2. La art. 26 alin. (3) cuvintele „sau prin reprezentat” se vor substitui cu cuvintele „sau prin reprezentant”.

3. Reiterăm obiecția în conformitate cu care pentru a indica intenția de a completa prevederea de la art. 31 alin. (2), art. 32 alin. (2) și 40³ alin. (2) din *Legea nr. 1543/1998*, în proiect se va face referință la completarea alineatului cu o propoziție, urmată de citarea acesteia or, deși în sinteza obiecțiilor și propunerilor este indicat că se acceptă, modificări în acest sens s-au efectuat doar la art. 20 alin. (1).

4. La art. 40⁵ alin. (7) cerințele față de actul de constituire a condominiului nu țin de obiectul de reglementare al *Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998* motiv pentru care urmează a fi excluse (obiecție valabilă și pentru art. 42¹ în partea ce ține de înregistrarea condominiului).

5. La art. 42¹ este de menționat că, din prevederile acestuia nu rezultă că, norma se referă la situația în care toate încăperile izolate dintr-o clădire proprietate publică au fost privatizate, respectiv în cazul menținerii prevederii în redacția actuală, s-ar putea crea situația în care un proprietar al unei încăperi izolate ar putea solicita înregistrarea clădirii ca condominiu chiar dacă statul sau unitatea administrativ-teritorială ar deține dreptul de proprietate asupra unor încăperi. Prin urmare, propunem revizuirea normei enunțate.

6. În conformitate cu normele de tehnică legislativă, liniuțele sunt acceptate la epuizarea celorlalte elemente structurale, deoarece referința ulterioară la acestea

Date: 2020.03.18 08:34:14 EET
Reason: MolSign Signature
Location: Moldova



poate cauza anumite dificultăți. În conformitate cu art. 51 alin. (6) din *Legea nr. 100/2017*, alineatele sunt însemnate succesiv cu numere ordinare, exprimate prin cifre arabe luate între paranteze rotunde. Alineatul poate fi divizat în litere, care sunt însemnate succesiv cu litere latine mici, urmate de o paranteză. Prin urmare, la alin. (1²) cu care se propune a fi completat art. 40⁴ liniuțele se vor substitui cu litere latine mici urmate de o paranteză (obiecție valabilă și la art. 40⁵ alin. (7)).

7. La art. 55:

a) La alin. (3¹), se va preciza locul unde urmează a fi afișată înștiințarea despre înregistrarea primară masivă (obiecție valabilă și pentru art. 55² alin. (2) din proiect).

b) În conformitate cu art. 15 alin. (1) din *Legea nr. 1543/1998*, lucrările cadastrale sunt executate de inginerii cadastrali care poartă răspundere pentru corectitudinea și legalitatea lucrărilor executate. Prin urmare, la alin. (3¹), cuvântul „specialiștilor” se va substitui cu cuvintele „inginerilor cadastrali”, or, terminologia utilizată trebuie să fie constantă și uniformă.

c) Potrivit alin. (3²) suprafața clădirilor înscrisă în procesul înregistrării primare masive poate fi ulterior precizată prin efectuarea lucrărilor cadastrale. Din prevederea enunțată, rezultă că suprafața clădirilor înscrisă în procesul înregistrării primare masivă este aproximativă ceea ce este în dezacord cu conceptul registrului bunurilor imobile.

d) La alin. (3³) cuvântul „înregistrării” va fi succedat de cuvântul „primare”, iar cuvântul „dreptul” va fi succedat de cuvintele „asupra clădirii”.

e) La alin. (3⁷) se vor revizui cuvintele „ținute de primării”, deoarece potrivit art. 1 și art. 40 din *Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală*, primăria reprezintă o structură funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale legale, astfel că aceasta nu poate fi considerată ca subiect de drept public distinct (obiecție valabilă și pentru restul cazurilor similare din proiect).

f) La alin. (3⁹) se va indica după cine se va înregistra dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile care au aparținut persoanelor decedate. Se va ține cont că, numele persoanei decedate nu poate fi înscris în registrul bunurilor imobile la rubrica proprietar.

g) La art. 55² alin. (2), se va preciza autoritatea competentă să constituie Comisia de soluționare a contestațiilor.

Secretar de stat

Radu FOLTEA



Guvernul Republicii Moldova

Agencia Proprietății Publice

MD-2012, Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale 1

Tel: (00373 22) 234-350

E-mail: office@app.gov.md

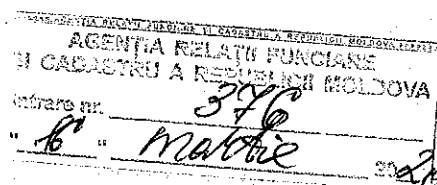
Nr. 03-04-1362
16.03.2020

Agencia Relații Funciare și Cadastru

Urmare demersului nr.36/01-06/213 din 10.03.2020, Agencia Proprietății Publice a examinat proiectul definitivat al hotărârii de Guvern „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998”, număr unic 19/ARFC/2020) și, în limita competențelor funcționale, comunică lipsa obiecțiilor și propunerilor.

Director general

Ghenadie ȚEPORDEI





AGENȚIA SERVICII PUBLICE A REPUBLICII MOLDOVA
PUBLIC SERVICES AGENCY OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

MD-2012, municipiul Chișinău, str. Aleksandr Pușkin, 42

42 Aleksandr Pushkin str., MD-2012 Chisinau

Tel.: +373 22 50 46 54 Fax: +373 22 21 22 59 e-mail: asp@asp.gov.md, web: asp.gov.md

26.03.2020 nr. 01/2298

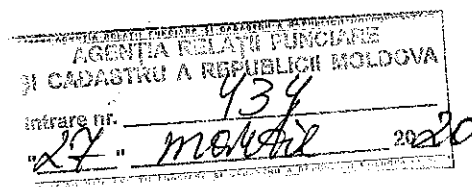
La nr. 36/01-06/213 din 10.03.2020

Agencia Relatii Funciare si Cadastru

Ca urmare a examinării proiectului definitivat al hotărârii Guvernului *cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998* (număr unic 19/ARFC/2020), potrivit competențelor funcționale, vă comunicăm lipsa obiecțiilor.

Director

Tatiana CUNETCHI





Republic of Moldova, Chisinau, MD-2012, 42 B, Alexandr Puskin st.
Phone: +373 22 820 026, email: office@egov.md, web: <http://www.egov.md>

Nr. 3007-16 din 07.02.2020

La nr. din

Agenția Relații Funciare și Cadastru

copie: Cancelaria de Stat

Cu referire la indicația Cămariei de Stat nr.18-23-302 din 16.01.2020, Agenția de Guvernare Electronică (AGE) a examinat **proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (număr unic 19/ARFC/2020), autor – Agenția Relații Funciare și Cadastru, și, în limitele competențelor instituției, prezintă următoarele propuneri pe marginea acestuia:**

La art. I:

1. La **pct. 4**, ce vizează modificarea art. 6 alin. (1) din Lege, **cuvintele „(ca document electronic)” propunem de exclus.** Drept argument servește faptul că mijloacele tehnice actuale permit depunerea unei cereri, cu identificarea univocă a persoanei, fără a exista necesitatea unui document propriu-zis întocmit de solicitant (pentru exemplificare: accesarea serviciului în baza semnăturii electronice și completarea unui formular electronic pus la dispoziție de autoritate).

2. Subliniem că propunerea de mai sus este valabilă și pentru propunerea din **pct. 26**, în partea ce ține de modificarea art. 364 alin. (5) din Lege;

3. Propunerea de substituie expusă în **pct. 10** de revizuit, deoarece, după conținutul amendamentului respectiv, constatăm că acesta ar trebui să se referă nu la art. 15² alin.(1), dar la art. 15¹ alin. (1) din Lege – **recomandăm autorului să consulte suplimentar redacția în vigoare a normelor respective din Lege.**

4. La **pct. 15**, la modificarea „la lit. f) cuvântul „orice” se exclude;” de indicat ca aceasta se introduce la alineatul (2) al art.24 – **recomandăm autorului să consulte suplimentar redacția în vigoare a normelor respective din Lege.**

5. **La art. II**, după conținutul amendamentul propus, constatăm că acesta ar trebui să se refere nu la art. 21 alin. (5) și (5¹), dar la art. 22 alin.(5) și (5¹) din Lege – **recomandăm autorului să consulte suplimentar redacția în vigoare a normelor respective din Lege.**

Cu referire nemijlocit la soluția juridică de suspendare a aplicării normelor din Lege referitoare la implementarea sistemului informațional automatizat al arhivei electronice și registrului bunurilor imobile în format electronic, considerăm că aceasta trebuie să fie subiectul unei expertize din partea Ministerului Justiției. În aceeași ordine de idei, menționăm că, conform prevederilor cuprinse în Capitolul VI din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, procedurile tehnice aplicabile actelor normative sunt

Digitally signed by Fricășel Eduard
Date: 2020.02.07 13:59:34 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



AGENȚIA RELAȚII FUNCiare
ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA

Document semnat electronic în conformitate cu Legea nr. 91/2014, în calitate de încredințat cu atribuția de semnare a avizelor
în temeiul Ordinului Directorului AGE Nr.3005-62 din 16.10.2019. Verificarea semnăturii poate fi realizată la adresa: <https://msign.gov.md>

modificarea, abrogarea, republicarea și rectificarea, iar suspendarea temporară a aplicării acestuia nu se regăsește în lista evenimentelor legislative care pot interveni pe durata existenței unui act normativ. Astfel, în opinia AGE, soluția propusă ar trebui revizuită, eventual prin modificarea normei în cauză și stabilirea unui nou termen rezonabil pentru aplicarea acesteia.

Totodată, ținând cont de obiectul de reglementare a proiectului prezentat spre avizare, *propunem autorului să examineze oportunitatea includerii în acesta și a unor amendamente suplimentare la Legea nr. 1543/1998*, după cum urmează:

6. Art. 6 alin. (2³) de completat cu lit. m), cu următorul cuprins:

„m) autorităților și instituțiilor publice care au un temei și scop legal, în conformitate cu legislația privind schimbul de date și interoperabilitatea, în contextul exercitării de către acestea a sarcinilor de interes public sau prerogativelor de autoritate publică.”.

Amendamentul respectiv se impune în vederea alinierii reglementărilor Legii în cauză cu reglementările cadrului normativ privind schimbul de date și interoperabilitatea, precum și asigurării aplicării uniforme și a previzibilității normelor, precum și garantării oportunității, coerenței, consecutivității, stabilității și predictibilității normelor juridice. În acest sens, considerăm necesar de menționat că, la 10.11.2018, a intrat în vigoare Legea nr. 142/2018 privind schimbul de date și interoperabilitatea, care în coroborare cu Regulamentul privind modul de utilizare a platformei de interoperabilitate (MConnect), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 211/2019, constituie cadrul normativ privind schimbul de date. Astfel, scopul cadrului normativ aferent schimbului de date și interoperabilității este facilitarea și eficientizarea schimbului de date și interoperabilitatea în cadrul sectorului public, precum și între sectorul public și cel privat, în vederea asigurării temeiniciei și calității deciziilor, creșterii calității serviciilor publice prestate, a creării noilor servicii publice electronice, precum și asigurării securității informaționale în tot acest proces. În conformitate cu art. 4 lit. b) din Legea nr. 142/2018, schimbul de date se bazează pe principiul disponibilității datelor, potrivit căruia, toate datele deținute de participanții la schimbul de date sunt disponibile în egală măsură pentru orice alt participant la schimbul de date, în baza mandatului legal al acestuia. Totodată, principiul disponibilității datelor se aplică în sinergie și coroborare cu principiul „legalitatea schimbului de date”, reglementat la art. 4 lit. c) din aceeași lege. Acest principiu prescrie în mod expres că datele deținute de participanții la schimbul de date sunt furnizate prin platforma de interoperabilitate unui alt participant în condițiile în care acesta invocă un temei și scop legal pentru prelucrarea setului de date solicitat și respectă cerințele de securitate și confidențialitate ce decurg din regimul juridic al datelor vizate.

7. Art. 8 alin. (3) de completat rândul persoanelor cu drept de acces la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile cu notarii. Completarea în cauză este necesară în contextul asigurării implementării prevederilor Legii nr. 246/2018 privind procedura notarială, în special a art. 50.

**Șeful Secției juridice
și resurse umane**

___*semnat electronic*___

Eduard FRICATEL

Ex.: Vadim Vintilă,
e-mail: vadim.vintila@egov.md
tel.: (022) 820030



Ministerul Economiei
și Infrastructurii
al Republicii Moldova

Nr. 10/2-413

22.01.2020

Agencia Relatii Funciare și Cadastru

email: info@arfc.gov.md

copie: **Cancelariei de Stat**

email: cancelaria@gov.md

Ministerul Economiei și Infrastructurii, urmare a indicației Cancelariei de Stat nr. 18-23-302 din 16.01.2020, a examinat proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (număr unic 19/ARFC/2020), și în limita competențelor funcționale, comunică următoarele.

În conformitate cu art. 54 al Legii cu privire la actele normative nr. 100/2017, conținutul proiectului se expune într-un limbaj clar pentru a se exclude orice echivoc, prin urmare la Art. I, pct. 1, ce prevede modificarea subalineatului 5 al art. 2 din Legea nr. 1543/1988, definiția noțiunii de „construcție” ca „clădire sau construcție cu caracter definitiv (capitală)”, urmează a fi revizuită, deoarece noțiunea de „construcție capitală” nu este definită în nici un act normativ și poate duce la unele interpretări eronate.

În același context menționăm că, în pct. 2 și pct. 11 al Art. I, ce prevede modificarea art. 4, alin. (3) și respectiv art. 18 alin. (1) din Legea nr. 1543/1988, se utilizează noțiunea de „construcție **principală** capitală”, care la fel urmează a fi revizuită, având în vedere faptul că terminologia unui act normativ trebuie să fie constantă și uniformă.

Suplimentar menționăm despre susținerea completării Legii prenotate cu norme ce reglementează dreptul de proprietate în condominiu și aducerea în concordanță a acestora cu prevederile art. 555 din Codul civil.

Digitally signed by Lupașcu Mihail
Date: 2020.01.25 13:28:18 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Secretar de stat



Mihail LUPAȘCU

Executor: Mariana Efros
tel. 250-677

Acest document conține date cu caracter personal, prelucrate în cadrul Registrului de evidență a corespondenței din cadrul Ministerului Economiei și Infrastructurii nr. 0000537-005, înregistrat în Registrul de evidență al operatorilor de date cu caracter personal www.registru.datepersonale.md. Prelucrarea ulterioară a acestor date poate fi efectuată numai în condițiile prevăzute de Legea nr. 133 din 08 iulie 2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

Piața Marii Adunări Naționale nr. 1, Chișinău, MD-2012, tel. +373-22-25-01-07, fax +373-22-23-40-64

E-mail: secretariat@mei.gov.md Pagina web: www.mei.gov.md

**AGENCIA RELATII FUNCiare
și CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA**

Intrare nr.

24 01 2020



MD-2005, mun. Chișinău, str. Constantin Tănase, 7
www.mf.gov.md, tel. (022) 26-26-00, fax 022-26-25-17

17 februarie 2020 nr. 11/3-09/94/176

La numărul unic 19/ARFC/2020

AGENȚIA RELAȚII FUNCiare
CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA
nr. 243
18 februarie 2020

Agencia Relații Funciare și Cadastru
Copie: Cancelarie de Stat

La indicația Cancelariei de Stat nr. 18-23-302 din 16 ianuarie 2020, Ministerul Finanțelor a examinat proiectul de hotărâre cu privire la *aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998* și, pe aspecte ce țin de competență, comunică următoarele propuneri și obiecții.

La proiectul de hotărâre:

- 1) La art.I, pct.15, alin.(1) propunerile de la lit.e) și f) sunt propuneri, ce țin de alin.(2).
- 2) La art.I, pct.16, alin. 2 lit.e) urmează a fi substituită cu lit.h).
- 3) La art.I, pct.28, la alin.(7) urmează a se determina asupra necesității folosirii cuvântului "rezilierii" în condițiile în care acesta nu mai este utilizat în Codul Civil modernizat.
- 4) La art.I, pct. 32, alin.(1¹) autorul urmează să analizeze suplimentar necesitatea menținerii textului "în care toate încăperile izolate sunt înregistrate". În acest sens, accentuăm că, în cazul privatizării locuințelor, actualmente asociațiile de coproprietari în condominiu se înregistrează cu condiția ca 60% din încăperi sunt privatizate. Astfel, neprivatizarea doar a unei singure încăperi izolate va putea crea impedimente la înregistrarea blocului locativ sub formă de condominiu.
- 5) Considerăm că prevederile, ce țin de adăugarea surplusului de suprafață la terenurile proprietate privată sau transmiterea gratuită de către autoritățile publice locale a unor părți din terenuri, prevăzute la art.I, pct.46, alin.(3⁴) și (3⁵) din proiect, urmează a fi consultate cu Congresul Autorităților Locale din Moldova.
- 6) De asemenea, nu este clară intenția autorului privind excluderea sintagmei „obiectivele acvatice separate” din alin. (4) art.I la pct.2, precum și sintagmei „precum și despre valoarea obligației asigurate prin ipoteca” la alin. (1¹) la art.6.

Propuneri de completare a proiectului:

- 1) La art.15 alin.(2) textul "numitele ministere" se propune de a fi substituit cu textul "aceste instituții", deoarece unele entități nu fac parte din categoria ministerelor (de exemplu, Serviciul Informații și Securitate, Administrația Națională a Penitenciarelor).

Digitally signed by Ivanicichina Tatiana
Date: 2020.02.18 23:01:31 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



- 2) La art.20, alin.(5) considerăm că autorul proiectului urmează să analizeze suplimentar raționamentul excluderii prevederii privind păstrarea copiei dosarului cadastral pe perioada ridicării acestuia de către organele competente ale statului. Or, această prevedere nu ar fi necesară de menținut doar în cazul în care dosarul cadastral respectiv este creat în formă electronică.

SECRETAR DE STAT

Tatiana IVANICICHINA

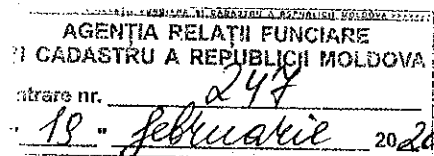
*Ex. Natalia Pleșca
Tel. 022-26-27-05*



MD-2005, Chisinau, 9 Constantin Tanase Str
Tel. 20 45 81; Fax 22 07 48, E-mail: madrm@madrm.gov.md, WEB: www.madrm.gov.md

10.02.2020 nr. 04/1-05/646

La nr. _____ din _____



Agencia Relatii Funciare si Cadastru

Copie: Cancelaria de Stat

A V I Z

(în conformitate cu art. 33 alin. (1) din Legea nr. 100/2017)

Examinând proiectul hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului de lege (în continuare *proiect*) pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în continuare *lege*) (**număr unic 19/ARFC/2020**), comunicăm următoarele obiecții și propuneri.

I. Obiecții argumentate și explicite pe marginea cărora trebuie să se ajungă la un acord:

a) În pct.2 al proiectului, la art.4 alin. (4) al legii, care prevede obiectele care mai pot fi înregistrate în registrul bunurilor imobile, se propune excluderea sintagmei „*obiectivele acvatice separate*”.

Menționăm că, noțiunea de *obiective acvatice*, era utilizată în Codul apelor nr.1532-XII din 22.06.1993, abrogat ulterior prin Legea apelor nr.272 din 23.11.2011, fiind definit ca obiectiv acvatic natural sau artificial, unic și indivizibil, care are ca componente unice și indivizibile: apa, terenul aflat sub apă, fâșiile riverane de protecție, construcțiile hidrotehnice.

În Legea nr.272/2011, noțiunea de obiectiv acvatic nu se mai utilizează, fiind stabilită altă denumire pentru aceste obiective – *corpuri de apă*. Astfel, conform art.4 alin.(7) din Legea nr.272/2011, corpurile de apă se consideră lacul de acumulare, iazul și heleșteul, și sânt indivizibile, constituite din următoarele bunuri: terenul pe care este situat corpul de apă, fâșia riverană de protecție a apelor și construcțiile hidrotehnice.

După cum se observă, definiția și regimul juridic al noțiunii de obiectiv acvatic, care era prevăzută în Codul apelor, este identică cu definiția și regimul juridic al noțiunii de corp de apă, introdusă prin Legea nr.272/2011.

Astfel, art.2 al Legii nr.272/2011, prevede că la terenul fondului apelor se raportează: terenul aflat sub ape (...), terenuri pe care sânt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor (...).

Date: 2020.02.19 11:07:40 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Potrivit art.446 alin.(1) Cod civil, în registrul bunurilor imobile se înregistrează bunurile imobile și drepturile reale asupra lor (drepturi reale imobiliare).

Pe lângă terenuri, conform art.459 alin.(5) Cod civil, prin lege, la categoria de bunuri imobile pot fi raportate și alte bunuri.

Corpurile de apă se atribuie și ele la categoria de bunuri imobile. Or, prin art.2¹ din Codul funciar este determinat că bazinele de apă închise, ca obiecte aferente sectoarelor de teren, constituie bunuri imobile.

Terenurile, indiferent de destinație – deci și terenurile fondului apelor, precum și drepturile asupra lor, potrivit art. 6¹ din Codul funciar, sunt supuse înregistrării de stat în registrul bunurilor imobile al organului cadastral.

Atragem atenția, totodată, că potrivit art.4 alin.(7) din Legea nr.272/2011 terenul fondului apelor este un element constitutiv al corpului de apă – bun imobil unic și indivizibil.

Deci, din conținutul și sensul normelor legale, la care am făcut referință, se poate deduce, că corpul de apă natural sau artificial (lac de acumulare, iaz, heleșteu) constituit din apa de suprafață, terenul de sub apă, fâșia riverană de protecție a apelor și construcțiile hidrotehnice, prin natura sa juridică, reprezintă un bun imobil, unic și indivizibil, care urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

Din aceste considerente, nu este agreată excluderea din lista bunurilor supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile a obiectivelor acvatice și, în acest context, propunem completarea art. 4, alin.(3) din lege cu litera d) cu următorul cuprins: „*corpurile de apă (lac de acumulare, iaz, heleșteu.)*” ori, ca variantă alternativă – „*corpurile de apă indivizibile.*”.

b) Cazurile, condițiile și regimul juridic al înscrierilor din registrul bunurilor imobile sunt stabilite de Codul civil și, după caz, de alte legi materiale, iar procedura de înscriere în registrul bunurilor imobile este reglementată de Legea nr.1543/1998 și alte acte cu caracter normativ subordonate legii.

Legea nr.1543/1998, este, în fond, o lege de procedură, iar reglementările pe care le cuprinde trebuie să se afle în acord cu normele legilor materiale.

De aceea, propunerea autorului de a completa art.2 din lege cu definiția noțiunii de persoană interesată, expunând exhaustiv cazurile care întemeiază interesul persoanei, nu este corectă, în opinia noastră. Or, există riscul ca unei persoane care nu întrunește condițiile stipulate în amendamentul respectiv, în redacția formulată de autor, pentru a justifica interesul său, dar căreia îi sunt afectate drepturile și interesele legale printr-o înregistrare, înscriere sau notare din registrul bunurilor imobile, să i se creeze obstacole juridice suplimentare în calea aplicării acțiunii în rectificare.

De aceea, pornindu-se de la prevederile art.439 alin.(1) Cod civil, considerăm că definiția „persoanei interesate” în art. 2 din lege urmează a fi expusă în următoare redacție: „*persoană interesată – titularii de drepturi sau alte persoane cărora le sînt lezate drepturile și interesele legitime printr-o înregistrare, înregistrare provizorie, notare sau altă înscriere din registrul bunurilor imobile.*”.

c) Completarea art.4 din lege cu alin.(4¹), în care se condiționează înregistrarea dreptului de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului după sau concomitent cu înregistrarea dreptului de superficie, nu o acceptăm din următoarele considerente.

Superficia este dreptul real imobiliar de a poseda și a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții a superficiarului, deasupra și sub acest teren, sau a exploatării a unei construcții existente a superficiarului (art.654 Cod civil).

Totuși, construcțiile și plantațiile perene, reprezintă bunuri distincte, iar Codul civil nu impune condiția dobândirii dreptului de superficie pentru proprietarii plantațiilor perene înființate pe terenul altei persoane.

În art.460 alin.(2) Cod civil, se stabilește doar situația juridică conform căreia, clădirile și alte lucruri și lucrări atașate permanent la teren, care sunt construite pe terenul altuia pe baza unui drept de superficie (...) nu constituie parte, componentă a bunului imobil. Din această normă legală, însă, nu rezultă că proprietarul plantației perene aflate pe terenul altei persoane urmează neapărat să posede și să folosească cu drept de superficie acel teren.

Or, Codul civil prevede transmiterea terenului în posesie și folosință, pentru sădirea și valorificarea plantațiilor perene în condiții de arendă. Totodată, proprietarul terenului este liber în decizia sa de a transmite terenul prin comodat.

Prin condiționarea înregistrării dreptului de superficie, pot fi generate situații când proprietarii vor refuza transmiterea terenurilor, pentru înființarea plantațiilor, în condiții de superficie.

Pentru a nu afecta dreptul discreționar al proprietarilor privind libera alegere a modalității de acordare a terenului în posesiune și folosință proprietarilor plantațiilor perene, propunem modificarea în proiect a textului alin.(4¹) al art.4 din lege, astfel ca cuvântul „superficie” să fie exclus. Redacția acceptabilă, în acest sens, ar fi următoarea: *„Dreptul de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului se va înregistra după sau concomitent cu înregistrarea dreptului de posesiune și folosință asupra terenului în temeiul actelor juridice prevăzute de lege.”*.

d) Referitor la reglementările propuse la alin. 9, art. 2 considerăm necesar de indicat expres care sunt situațiile în care este necesar efectuarea măsurărilor în teren și în baza materialelor cartografice și topografogeodezice pentru a nu fi admise interpretări în acest sens.

e) Nu sunt clare modificările propuse la art.15² din considerentul că alin. (1) nu include textul „Agenția Servicii Publice”.

f) Art. 24 este necesar de completat cu o literă nouă cu următorul conținut „a¹) regimul juridic al bunului imobil;”. Astfel, este necesar de indicat domeniul public sau privat al acestuia pentru ca bunurile din domeniul public să nu poată fi supuse urmăririi silite, incluse în masa debitoare în cazul insolabilității/falimentului persoanei juridice etc.

g) În conținutul lit. f), art.24 nu se regăsește cuvântul „orice”.

h) Considerăm necesar de indicat expres în alin. (9) art. 38 din proiect care sunt erorile materiale pentru ca acestea să nu fie interpretate de către registratori. De asemenea, considerăm necesar ca în cazul în care corectarea acestora se va face în baza deciziei registratorului aceasta să fie argumentată.

i) La art. 40⁴, alin. (1) - alin. (1³) îmbinarea de cuvinte „Construcția construită” nu este expusă într-un limbaj simplu, clar și concis. În acest sens, se propune de substituit cu cuvintele „construcție edificată”.

î) Reglementările de la alin. (6), art. 40⁸ este necesar de exclus, din considerentul că în cazul dat se aplică normele ce țin de transmiterea în arenda a terenurilor agricole, reglementate în art. 1288-1313 din Codul civil nr. 1107/2002.

j) De asemenea, lit. a) alin. (7) și lit. a) alin. (9) din art. 40⁸ urmează a fi expuse într-o frază și exprimate într-o singură idee.

k) Totodată, la lit. b) alin. (9) din art. 40⁸ este reglementat că Agenția Proprietății Publice urmează să coordoneze planurile geometrice în cazul în care se instituie suprafețe pe terenurile statului. În acest sens, menționăm că nu toate terenurile statului se află în administrarea acesteia, ca exemplu terenurile din fondul apelor, forestier și alte terenuri cu destinație specială. Din aceste considerente, se propune substituirea sintagmei „Agenția Proprietății Publice” cu textul „autoritatea în administrarea căruia se află terenul”.

l) Conform propunerilor de la lit. c) art. 43 din proiect se solicită ca radierea în cazul rezoluțiunii contractului să fie efectuată doar cu acordul celeilalte părți. În acest caz considerăm că normele date denaturează esența reglementărilor din Codul civil ce țin de rezoluționarea contractului. Din aceste considerente, este necesar redactarea prevederilor de la lit. c) art. 43 conform prevederilor Codului civil.

m) De asemenea, nu este clar în textul art. 45, lit. b) sintagma „consolidarea”, astfel dacă se referă la consolidarea terenurilor agricole, este necesar de completat cu textul „consolidarea terenurilor agricole”.

Totodată, art. 45 din Legea nr. 1543/1998, reglementează norme privind înregistrarea servituților. Autorul proiectului propune includerea alin. (5) cu lit. a), b) și c) și indică cazurile în care servitutea poate fi radiată. În acest sens, la lit. b) se stabilește că în baza (...) expirării termenului sau în baza acordului autentificat notarial privind rezoluțiunea contractului poate fi radiată servitutea. Astfel, nu este clar de ce este necesar de un acord notarial de rezoluțiune a contractului. Este necesar revizuirea reglementărilor date ținând cont de prevederile art. 650, alin. (1), lit. c) din Codul civil.

n) Propunerile de la art. 55, alin. (3¹) și alin. (1) art. 55² urmează a fi aduse în concordanță cu atribuțiile de bază ale primarului stabilite în art. 29 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

o) Ce ține de reglementările de la alin. (3⁴), art. 55 din proiect propunem ca reglementările date să fie expuse în două aliniate. Astfel, în cazul diminuării proporționale a terenurilor cu destinație agricolă, va afecta deținătorii de terenuri

agricoli în special cei care au modul de folosință plantații perene (vii, livezi), și va crea litigii în acest sens. Din aceste considerente, propunem de a fi stabilită în natură și înregistrată suprafața de facto pe care o deține fiecare proprietar, iar în cazul în care este surplus de teren și este posibil formarea unui bun imobil separat, acesta să fie înregistrat ca proprietate a autorităților publice locale.

p) La alin. (3⁷), art. 55 textul „alte documente justificative” este interpretabil, astfel este necesar de indicat concret în baza căror acte pot fi identificați deținătorii de teren.

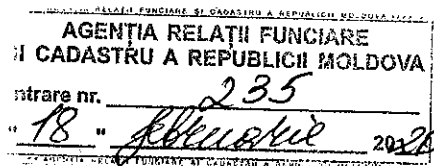
q) Propunerile de la art. 55, alin. (3⁷) și alin. (3¹³) urmează a fi aduse în concordanță cu atribuțiile de bază ale Consiliului local stabilite în art. 14 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

r) De asemenea, considerăm că termenul acordat pentru contestații asupra documentației cadastrale de 10 zile este insuficient, din considerentul că deținătorii de terenuri nu au cunoștințe în domeniul cadastrului, astfel propunem de indicat un termen de 30 zile calendaristice. Totodată, propunem ca cuvântul „afișării” să fie substituit cu cuvântul „comunicării”, ținând cont că unii proprietari de terenuri ar putea să nu fie în țară sau în localitate în procesul consultării documentației cadastrale.

s) Referitor la reglementările de la art. 55² alin. (2)-(6) este necesar de a fi aduse în concordanță cu prevederile Codul administrativ nr. 116/2018.

Ministru

Ion PERJU



AGENȚIA SERVICII PUBLICE A REPUBLICII MOLDOVA
PUBLIC SERVICES AGENCY OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

MD-2012, municipiul Chișinău, str. Aleksandr Pușkin, 42

42 Aleksandr Pushkin str., MD-2012 Chisinau

Tel.: +373 22 50 46 54 Fax: +373 22 21 22 59 e-mail: asp@asp.gov.md, web: asp.gov.md

17.02.2020 nr. 01/1040

la nr. 18-23-302 din 16.01.2020

Agencia Relatii Funciare si Cadastru

Cancelaria de Stat

Ca răspuns la scrisoarea dvs. privind avizarea proiectului legii pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (număr unic 19/ARFC/2020), vă comunicăm următoarele.

Se propune completarea proiectului cu un articol nou din următoarele considerente. În procesul 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 clădire sunt spații de folosință comună, care nu pot fi folosite decât de proprietarii încăperilor izolate. Drept urmare sunt identificate situații când clădirea este înregistrată ca proprietate publică, dar toate încăperile sunt proprietate privată.

Astfel, art. 355 al Codului 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. Respectiv, se propune completarea proiectului legii cu un articol nou, care să reglementeze procedura radierei înscrierii privind dreptul de proprietate al statului sau al unității administrativ-teritoriale în cazul în care toate încăperile din clădire sunt înregistrate.

„Art. 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 ce 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 ale 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, ce 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.”

La fel, se propune excluderea completării articolului 40³ cu alineatul (1¹).

Director

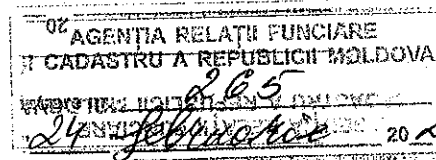


Tatiana CUNETCHI



Guvernul Republicii Moldova
Agenția Proprietății Publice

MD-2012, Chișinău, Piața Marii Adunări Naționale 1
Tel: (00373 22) 234-350
E-mail: office@app.gov.md



Nr. 03-04-859
Al. Od. 2020

✓ **Agenția Relații Funciare și Cadastru**

copia: Cancelaria de Stat

Urmare demersului Cancelariei de Stat nr.18-23-302 din 16.01.2020, Agenția Proprietății Publice a examinat proiectul hotărârii de Guvern „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998”, număr unic 19/ARFC/2020) și, în limita competențelor funcționale, expune următoarele.

Ținând cont de prevederile art.11 alin.(1) din Legea nr.121/2007 privind administrarea și detatizarea proprietății publice, la pct.2 propunem completarea art.4

alin. (5), expus de autorul proiectului în redacție nouă, cu cuvintele „domeniul bunurilor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.”

La pct.15 menționăm că, lit. e) și lit. f), la care au fost propuse modificări, fac parte din art.24 alin. (2), dar nu din alin. (1), eroarea respectivă urmînd a fi corectată. La pct.16, articolul 26 alineatul (6) lit. e) propunem substituirea cuvintelor „îndosariere în” cu cuvintele „anexarea la”.

La pct.21, articolul 31 alineatul (2) și la pct.22 articolul 32 alineatul (4) propunem substituirea cuvintelor „îndosariază în” cu cuvintele „anexează la”.

La pct.32 articolul 40³ alineatul (1¹) propunem substituirea cuvintelor „în administrarea” cu cuvintele „în gestiunea”, care oferă doar dreptul de posesie și folosință, nu și dreptul de dispunere asupra bunurilor.

În același context propunem completarea proiectului cu prevederi privind substituirea în articolul 40³ alineatul (3) a cuvintelor „de administrare” cu cuvintele „de gestiune”.

Totodată, întru asigurarea reglementării procedurii de radiere a dreptului de proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale asupra clădirilor, în care toate încăperile izolate sunt înregistrate și majoritatea constituie proprietate privată, și înregistrării clădirilor respective după proprietarii încăperilor izolate propunem includerea în proiect a prevederilor privind completarea Legii nr.1543/1998 cu un articol nou cu următorul cuprins:

„Articolul. __. 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 sau pe cote-părți.

(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 și coordonat cu autoritatea centrală de specialitate sau autoritatea administrației publice locale care administrează sau gestionează clădirea, servește temei pentru radierea înscrierii despre dreptul de proprietate al statului sau unității administrativ-teritoriale asupra clădirii și înregistrarea clădirii sub formă de condominiu sau pe cote-părți.

(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) Înregistrarea clădirilor pe cote-părți se va efectua la cererea tuturor proprietarilor de încăperi izolate în temeiul actelor justificative în baza cărora a fost înregistrat dreptul fiecărui proprietar asupra încăperilor izolate și al procesului verbal de stabilire a mărimii cotelor-părți din clădire semnat de toți proprietarii de încăperi izolate. La înregistrarea clădirilor pe cote-părți, înscrierile despre încăperile izolate se vor radia.

(5) Clădirile asupra cărora este înscris în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al statului sau unității administrativ-teritoriale, în care suprafața încăperilor izolate înregistrate ca proprietate privată a aceleiași persoane, este egală cu suprafața totală a clădirii fără spațiile de utilizare comună, 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 tuturor încăperilor izolate și a actului de constatare, care confirmă că suprafața încăperilor izolate și suprafața spațiilor de folosință comună este egală cu suprafața totală a clădirii. Înscrierea despre încăperile izolate se va radia.”

Director general



Ghenadie ȚEPORDEI



MINISTERUL JUSTIȚIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA

str. 31 August 1989, nr. 82
MD- 2012, mun. Chișinău,
tel.: 0 22 23 47 95, fax: 0 22 23 47 97
www.justice.gov.md

AGENZIA RELATII FUNCiare SI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA	
Intrare nr.	254
"20"	februarie 2020

04/1711 din 19.02.2020

La nr. 18-23-302 din 16 ianuarie 2020

Agencia Relatii Funciare si Cadastru

Copie: Cancelaria de Stat

Cu referire la proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și proiectul hotărârii Guvernului privind aprobarea acestuia (număr unic 19/ARFC/2020), comunicăm următoarele.

1. La art. 2:

a) Dat fiind faptul că, în *Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998*, noțiunile nu sunt numerotate, în proiect referințele la acestea se vor scrie cu litere.

b) Referința la alineatul 17 se va substitui cu referința la subalineatul șaptesprezece (obiecție valabilă și în alte cazuri similare)

c) Subliniem că, terminologia utilizată în actul elaborat trebuie să fie constantă și uniformă ca și în celelalte acte normative. Astfel, pe tot parcursul textului se va substitui termenul „sintagma” cu „cuvintele” sau „textul” (în cazul modificării unor cifre, semne și cuvinte) (obiecție valabilă și în alte cazuri similare).

d) La textul „după alineatul 17 articolul se completează cu **un alineat nou** cu următorul cuprins” cuvântul „nou” se va exclude ca fiind inutil.

2. La art. 4 alin. (2¹) din proiect, semnalăm că, potrivit art. 16 alin. (2) din *Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative*, actele normative ale autorităților administrației publice centrale de specialitate și ale autorităților publice autonome sunt emise sau aprobate numai în temeiul și pentru executarea legilor și a hotărârilor Parlamentului, a decretelor Președintelui Republicii Moldova, a hotărârilor și ordonanțelor Guvernului. Actele normative respective se limitează strict la cadrul stabilit de actele normative de nivel superior pentru executarea cărora se emit sau se aprobă și nu pot contraveni prevederilor actelor respective. Astfel, atragem atenția că, prevederile de la art. 4 alin. (2¹) nu prevăd autoritatea competentă să aprobe instrucțiuni privind executarea lucrărilor cadastrale, motiv pentru care nu vor putea fi invocate în calitate de temei juridic la emiterea unui act normativ departamental.

3. La art. 4 alin. (3):

a) În conformitate cu art. 4 alin. (3) din proiectul legii, sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile: a) terenurile; b) clădirile și alte construcții principale capitale, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului; etc. Este de menționat că proiectul legii nu conține

Digitally signed by Felicia Rădu
Date: 2020.02.19 17:52:52 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



prevederi referitoare la consecințele neînregistrării în cazul în care aceeași persoană este proprietar al terenului și al clădirii. Prin urmare, propunem completarea proiectului legii cu prevederi în acest sens.

b) La lit. b), pentru un spor de precizie, propunem ca cuvintele „bunuri imobile” să fie succedate de cuvântul „separate” (obiecție valabilă și la art. 23 alin. (1) lit. b)).

4. La propunerea de completare a art. 4 alin. (4), cuvintele „se completează” vor fi succedate de cuvintele „cu textul”.

5. La prevederea prin care se abrogă alineatul (1) al art. 5, textul „la articolul 5” va fi succedat de semnul de punctuație virgulă (obiecție similară și la alin. (3) al art. 7, alin. (7) al art. 12, ș.a.).

6. La propunerea de modificare a art. 11 alin. (3) lit. d), se va ține cont că redacția unui element structural se prezintă în modul cum se va integra în actul supus modificării (în cazul dat cu indicarea în ghilimele inclusiv a literei ce se propune a fi expusă în redacție nouă) (obiecție valabilă și la art. 28 alin. (4)).

7. Redacția propusă a art. 11 alin. (3) lit. d) necesită a fi revizuită, deoarece din respectiva nu este clar care drepturi vor fi înregistrate de structurile teritoriale ale Agenției Servicii Publice. Prin urmare, redacția lit. d) se va revizui pentru a exclude incertitudinea.

8. La propunerea de completare a art. 15 alin. (2), întru realizarea acordului gramatical corect, cuvintele „Administrația Națională a Penitenciarilor” se vor substitui cu textul „, , Administrației Naționale a Penitenciarilor”.

9. Potrivit proiectului legii, la art. 15² alin. (1) cuvintele „Agenția Servicii Publice” se substituie cu cuvintele „organ central de specialitate în domeniul cadastrului.” Este de menționat că, la art. 15² alin. (1) este utilizat cuvântul „Agenție”. Prin urmare, în cazul în care se intenționează a modifica referința la Agenție din art. 15² alin. (1), prevederile de la pct. 10 din proiectul legii se vor ajusta corespunzător.

10. Pentru a indica intenția de a exclude propoziția a doua de la art. 20 alin. (1) din *Legea nr. 1543/1998*, în proiect se va indica că, propoziția a doua se exclude fără a cita în ghilimele propoziția dată (obiecție valabilă și pentru alte cazuri similare din proiect).

11. La prevederea cu care se propune a fi completat art. 20 alin. (5), cuvintele „prin grija autorităților” și „reținerii lui” nu se integrează armonios în text. Prin urmare, propunem substituirea acestora cu cuvintele „pe baza responsabilității” și „păstrării lui”.

12. La pct. 15 se va revedea modificarea propusă la art. 24 alin. (1) lit. f), deoarece cuvântul „orice” ce se propune a fi exclus, nu se regăsește la elementul structural dat.

Adițional, la pct. 15, amendamentele ce vizează literele de la art. 24 alin. (1) urmează a fi indicate în ordinea elementelor structurale respective.

13. La pct. 16 alineatul întâi din propunerea de completare a alin. (3), cuvintele „în final” se vor exclude or, completarea unui text sau alineat, fără a specifica ordinea în care se inserează cuvintele, semnifică, conform regulii generale de tehnică legislativă, completarea textului la sfârșitul acestuia (obiecție valabilă și la pct. 20, 22, 29, 35 alineatul al șaselea).

14. Potrivit art. 26 alin. (3) din *Legea nr. 1543/1998*, în cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura. Prin proiectul legii se propune completarea articolului enunțat cu prevederea potrivit căreia, reprezentantul semnează cererea în bază de procură autentificată notarial. În acest sens, menționăm că, la elaborarea actului normativ se va respecta principiul coerenței. Prin urmare, în cazul în care se menține prevederea din proiectul legii, la art. 26 alin. (3), cuvântul „procura” din prima propoziție va fi succedat de cuvintele „autentificată notarial”.

15. Noțiunea „mandatul avocațial” se va substitui cu noțiunea „mandatul avocatului” astfel cum este indicat în *Hotărîrea Guvernului nr. 158/2013 cu privire la aprobarea formularului și modului de utilizare a mandatului avocatului și al avocatului stagiar*, or terminologia trebuie să fie constantă și uniformă și să corespundă celei utilizate în alte acte normative.

16. Modificarea propusă la articolul 29 alin. (2¹), potrivit căreia, după cuvintele „rectificării în registrul bunurilor imobile” se substituie cu „dreptului înregistrat” nu este reușită. Prin urmare, pentru efectuarea modificării prevederii de la articolul 29 alin. (2¹) propunem următoarea redacție: cuvintele „în registrul bunurilor imobile” se substituie cu cuvintele „dreptului înregistrat”.

17. La pct. 22 alineatul întâi din proiectul legii, cuvintele „se substituie cu” vor fi succedate de cuvântul „cifrele”.

18. La art. 33 alin. (1¹) cu care se propune a fi completată *Legea nr. 1543/1998*, cuvântul „calitatea” va fi succedat de cuvântul „dreptului” astfel cum este indicat la art. 428 alin. (3) din *Codul civil*.

19. Potrivit notei informative la proiectul legii privind modificarea și completarea unor acte legislative, unul din scopurile proiectului la acest capitol a fost și uniformizarea terminologiei aferente dreptului unei părți de a pune capăt raportului contractual (rezoluțiune, reziliere, denunțare, revocare, desfacere, încetare). În special ca urmare a criticilor aduse în doctrina privind distincția dintre rezoluțiune și reziliere și avînd în vedere că numeroase sisteme de drept nu fac această distincție (francez, italian, rusesc, etc.) perechea „rezoluțiune” și „reziliere” a fost înlocuită cu termenul unic rezoluțiune. În *Legea nr. 1125/2002* s-a inclus norma potrivit căreia în cazul în care un act normativ după intrarea în vigoare a

modificărilor cuprinse în proiect, indiferent de data adoptării face referință la rezilierea sau denunțarea unui contract se consideră că referința este la rezoluțiunea raportului contractual izvorât din acel contract. Astfel, la art. 38 alin. (7) din proiectul legii, cuvintele „rezilierii unilaterale a contractului” se vor substitui cu cuvintele „rezoluțiunii contractului” cu ajustarea ulterioară a textului.

20. În conformitate cu art. 65 alin. (1) din *Legea nr. 100/2017*, abrogarea este un procedeu tehnico-juridic de suprimare prin care sunt scoase din vigoare prevederile actului normativ ce nu mai corespund echilibrului dintre cerințele sociale de reglementare legală. Prin urmare, la pct. 29 alineatul al doilea se va folosi termenul „se abrogă” și nu „se exclude”.

21. La art. 40³ alin. (6) din *Legea nr. 1543/1998*, sunt utilizate cuvintele „sau nefinalizate”, iar prin pct. 32 din proiectul legii se propune excluderea de la art. 40³ alin. (6) a cuvintelor „sau nefinisate”. Prin urmare, în proiectul legii, întru corectitudinea redactării, cuvintele „sau nefinisate” se vor substitui cu cuvintele „sau nefinalizate”. Adicional, la propunerea excluderii textului „40⁴ și”, cuvântul „cuvintele” se va substitui cu „textul”.

22. Potrivit redacției noi a art. 40⁵ alin. (4), actele juridice cu încăperile izolate din cadrul construcțiilor viitoare pot fi efectuate numai după înregistrarea acestora la capitolul C cu număr cadastral separat. În acest sens, menționăm că, cuvintele „actele juridice cu încăperile izolate din cadrul construcțiilor viitoare pot fi efectuate” nu se integrează armonios în text, motiv pentru care, propunem substituirea acestora cu cuvintele „actele juridice referitoare la încăperile izolate din cadrul construcțiilor viitoare pot fi înregistrate”.

23. Prevederile care se propun la art. 40⁵ alin. (7), urmează a fi excluse or, acestea sunt indicate în proiectul legii cu privire la condominiu. Mai mult, cerințele față de actul de constituire a condominiului nu țin de obiectul de reglementare al *Legii nr. 1543/1998*.

24. La art. 40⁸ alin. (7), la referința la *Legea nr. 1125/2002* se va indica și denumirea acesteia (obiecție valabilă și la *Legea nr. 121/2007*).

25. La art. 41:

a) Potrivit pct. 36 din proiectul legii, art. 41 se completează cu alin. (1), iar alin. (1) devine alin. (1¹). În acest sens, menționăm că, potrivit regulilor tehnicii legislative, renumerotarea nu se admite în cazul completării actului normativ cu elemente structurale noi. În acest caz, noile elemente structurale preiau numărul articolului/alineatului cu atribuirea indicilor numerici corespunzători.

b) La alin. (1¹), întru corectitudinea redactării, cuvântul „cuvintele” se va substitui cu cuvântul „textul”.

c) La alin. (3), cuvântul „lichidării” va fi succedat de cuvintele „la orice formă gramaticală”.

26. Prin proiectul legii se propune excluderea de la art. 44 alin. (4) a cuvintelor „sau să ipotecheze ulterior același bun”. În acest sens, propunem substituirea textului din proiectul legii cu textul „și/sau să ipotecheze ulterior același bun”, pentru a evita conținutul defectuos al alin. (4).

27. La art. 44 alin. (4³), cuvintele „concomitent cu înscrierea construcției” vor fi succedate de cuvintele „în registrul bunurilor imobile”.

28. În conformitate cu normele de tehnică legislativă, liniuțele sunt acceptate la epuizarea celorlalte elemente structurale, deoarece referința ulterioară la acestea poate cauza anumite dificultăți. În conformitate cu art. 51 alin. (6) din *Legea nr. 100/2017*, alineatele sunt însemnate succesiv cu numere ordinare, exprimate prin cifre arabe luate între paranteze rotunde. Alineatul poate fi divizat în litere, care sunt însemnate succesiv cu litere latine mici, urmate de o paranteză. Prin urmare, la alin. (3¹) cu care se propune a fi completat art. 55, liniuțele se vor substitui cu litere latine mici urmate de o paranteză.

29. Potrivit art. II, aplicarea prevederilor de la articolul 21 alin. (5) și (5¹) se suspendă până la punerea în aplicare a registrului bunurilor imobile în format electronic, potrivit deciziei posesorului sistemului informațional respectiv. În acest sens, menționăm că în conformitate cu *Hotărîrea Curții Constituționale nr. 19/1999 privind controlul constituționalității prevederilor art. 2 alin. (2) și art. 52 din Legea bugetului pe anul 1999 nr. 216/1998*, suspendarea acțiunii unor acte normative anterioare, contravine bazelor procesului legislativ, consfințite prin legislația în vigoare. Nici Constituția, nici Regulamentul Parlamentului nu conține noțiuni despre suspendarea prin acte normative ulterioare a acțiunii unor acte normative în vigoare. În acest context, expunem necesitatea revizuirii Art. II din proiect.

Totodată, atragem atenția că nu s-a indicat actul din care face parte art. 21 alin. (5) și (5¹), dar, art. 21 din *Legea nr. 1543/1998* nu conține alineatele indicate.

Secretar de stat

Radu FOLTEA



MD-2005, mun. Chișinău, str. Constantin Tănase, 7
www.mf.gov.md, tel. (022) 26-26-00, fax 022-26-25-17

23 martie 2020 nr. 11/3-09/2341

La nr. 36/01-06/213 din 10.03.2020

Agencia Relații Funciare și Cadastru

La solicitarea ARFC nr. 36/01-36/213 din 10 martie 2020, Ministerul Finanțelor a examinat repetat proiectul Hotărârii Guvernului „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998” și, conform competențelor funcționale, comunică lipsă de propuneri și obiecții supra proiectului vizat.

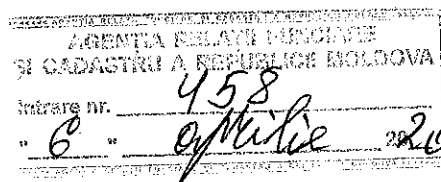
SECRETAR DE STAT

Tatiana IVANICICHINA

Digitally signed by Ivanicichina Tatiana
Date: 2020.04.04 11:43:51 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ex. Natalia Pleșca
Tel. 022-26-27-05
Email: natalia.plesca@mf.gov.md





Ministerul Economiei
și Infrastructurii
al Republicii Moldova

Nr. 10/2-1770

11.03.2020

Agencia Relatii Funciare și Cadastru
email: info@arfc.gov.md

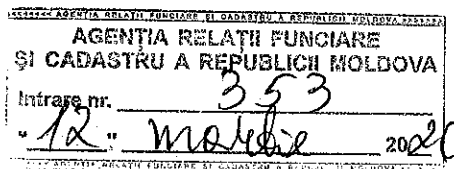
Ministerul Economiei și Infrastructurii, urmare a demersului nr. 36/01-06/213 din 10.03.2020, a examinat repetat proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, definitivat în baza avizelor, și în limita competențelor funcționale, comunică lipsa de obiecții și propuneri suplimentare.

Secretar de stat

Digitally signed by Lupașcu Mihail
Date: 2020.03.12 08:48:11 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Mihail LUPAȘCU



Executor: Mariana Efros
tel. 250-677

Acest document conține date cu caracter personal, prelucrate în cadrul Registrului de evidență a corespondenței din cadrul Ministerului Economiei și Infrastructurii nr. 0000537-005, înregistrat în Registrul de evidență al operatorilor de date cu caracter personal www.registru.datepersonale.md. Prelucrarea ulterioară a acestor date poate fi efectuată numai în condițiile prevăzute de Legea nr. 133 din 08 iulie 2011 privind protecția datelor cu caracter personal.



MD-2005, Chisinau, 9 Constantin Tanase Str
Tel. 20 45 81; Fax 22 07 48, E-mail: madrm@madrm.gov.md, WEB: www.madrm.gov.md

17.03.2020 nr. 04/1-05/1410

La nr. 36/01-06/213 din 10.03.2020

Agencia Relatii Funciare si Cadastru

AVIZ

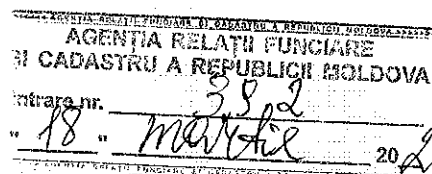
Examinând proiectul hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului de lege (în continuare *proiect*) pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (în continuare *lege*) (**număr unic 19/ARFC/2020**), definitivat în baza avizelor și tabelul de sinteză a obiecțiilor și propunerilor, comunicăm menținerea obiecțiilor înaintate vis-a-vis de modificările la art. 4 alin (4) al legii referitoare la obiectivele acvatice.

De asemenea, referitor la prevederile din proiect vizând art.43 alin.(3), lit. c), ne menținem poziția dat fiind faptul, că art.1084, 1085 Cod civil oferă părților contractante dreptul la rezoluțiune unilaterală prin preaviz, în temeiurile prevăzute de lege sau prin acordul părților. Nu este relevant cazului, în opinia noastră, invocarea ca argument contra a art. 359 Cod civil, deoarece această normă legală statuează că un act juridic unilateral nu produce efectele juridice avute în vedere de autorul său în măsura în care prin act se exercită un drept subiectiv care nu există ori pentru exercitarea căruia nu sînt întrunite toate condițiile prevăzute de lege sau actul juridic, în timp ce dreptul la rezolvirea unilaterală a contractelor este prevăzut de Codul civil.

Secretar de stat

Mihail MACHIDON

ex. Moisei Lepădatu
tel. (022) 204 578





CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
Str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
Tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md,
www.calm.md

Nr. 44 din 02 martie 2020

Agencia Relatii Funciare si Cadastru
str. str. Serghei Lazo, 48 mun. Chișinău

Copie: Cancelaria de Stat

Piața Marii Adunări Naționale, 1
mun. Chișinău
MD-2033

Aviz

**la proiectul Hotărîrii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru
modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998
(număr unic 19/ARFC/2020)**

1. Considerații generale

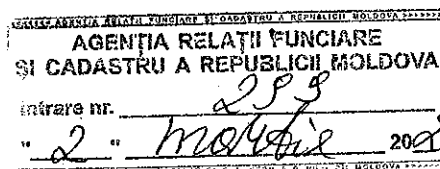
În adresa Congresului Autorităților Locale din Moldova (CALM) a parvenit adresarea Cancelariei de Stat cu solicitarea de a veni cu un aviz asupra prevederilor proiectului pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (în continuare - Lege).

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

2. Legislația aplicabilă

- Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985, publicată în ediția oficială "Tratate internaționale", 1999, volumul 14, pag.14
- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil, adoptat la 6 iunie 2002;
- Legea privind descentralizarea administrativă, nr. 435 din 28.12.2006;
- Legea privind administrația publică locală, nr. 436 din 28.12.2006;
- Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998;
- Legea cu privire la actele normative nr.100 din 22.12.2017;
- Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835/1996

În scopul îmbunătățirii cadrului legal de corectare a informației aferente bunurilor imobile înscrise în registrul bunurilor imobile, CALM vine cu următoarele propuneri/sugestii.



3. Constatări/propuneri/sugestii:

1. Pe parcursul textului Legii nr.1543/1998 este de mai multe ori utilizată noțiunea de „bancă centrală de date cadastrului” fără a fi clară noțiunea și informațiile cuprinse de această bază. Conform prevederilor art.54 alin. (5) al Legii cu privire la actele normative nr.100/2017, solicităm definirea noțiunii pentru a exclude posibilele interpretări.

2. Art. 8 alin. (3) din Legea nr.1543/1998 urmează a fi completat în final cu următorul text: „Furnizarea informației sistematizate din cadastru pentru autoritățile publice locale în format digital pe suportul electronic acestora sau prin intermediul serviciilor de rețea, se asigură în mod gratuit”. Această solicitare este argumentată pentru asigurarea utilizării datelor din sistemul public pentru realizarea competențelor și prestarea serviciilor publice locale.

3. La art.11 alin. (3) lit. b) din Legea nr.1543/1998 textul „și planul geometric” urmează a fi excluse. Litera a) din aceeași normă stabilește că structurile teritoriale ale Agenției Servicii Publice (în continuare ASP).

4. Propunem suplinirea pct.8 din proiect cu încă o modificare. Din textul art.14 alin. (1) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 urmează a fi excluse prevederile referitoare la stabilirea hotarelor intravilanului localităților. Această modificare este justificată prin prevederile speciale ale Legii privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr.835/1996, unde în art.1 alin. (10) intravilanul este definit drept „teritoriul localității ale cărei hotare sunt stabilite în planul urbanistic general”. Mai mult ca atât, în art.13 alin. (4) lit.a) din legea nominalizată stabilește componenta reglementatoare a planului urbanistic general, care cuprinde prevederi ce vizează inclusiv delimitarea intravilanului localității. Prin urmare, delimitarea hotarului intravilanului localităților nu se încadrează în noțiunea lucrărilor cadastrale. Din propunerea dată rezultă necesitatea modificării art.15¹ alin. (2), (3) din Legea nr. 1543/1998 prin excluderea textului „și a hotarelor intravilanului localităților”.

La art.14 alin. (1) lit. d) din legea propusă a fi modificată urmează să fie exclus textul „și a planului geometric” din motiv că scopul final al lucrărilor cadastrale este crearea sau actualizarea planului cadastral, planul geometric fiind un document tehnic cu statut de proiect, putând fi modificat la orice etapă de executare a lucrărilor cadastrale pînă la momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Tot aici art.14 alin. (2) cuvintele „organele cadastrale în modul stabilit de” se exclud din textul actual al legii.

5. Pct.11 din proiect nu corespunde cerințelor instituite de legiuitor în art.54 alin. (1) lit.a) din Legea cu privire la actele normative nr.100/2017. Astfel, pentru a exclude orice echivoc, solicităm reproducerea cuprinsului planului cadastral prin utilizarea unei liste exhaustive a elementelor obligatorii a fi prezente într-un plan. În varianta propusă spre avizare cuvintele „și alte caracteristici ale terenului”, „și poate conține și alte date” permit fie includerea unor informații lipsite de necesitate în componența planului cadastral, fie evitarea includerii a celor cu adevărat necesare sau importante.

6. Solicităm excluderea alineatelor (1¹) din art.15 al Legii nr.1543/1998 pe motiv că acestea contravin prevederilor propuse la pct.1 din proiect art.2 alineatul 14. Astfel, înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunului imobil presupune înregistrarea bunului, a componentelor acestuia, procedura de recepție fiind una improprie și neacoperită de cadrul legal.

7. Avînd în vedere argumentele expuse în pct. 4 din prezentul aviz și pe motiv că actualele prevederi ale art.15¹ din Legea nr.1543/1998 contravin cadrului normativ sus citat, propunem reformularea acestuia. Astfel, articolul va avea următorul cuprins:

„Articolul 15¹. Stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale

- (1) În cazul în care, în urma examinării complexe a datelor din cadastrul funciar, a bazei de date grafice a cadastrului, a registrului bunurilor imobile, a materialelor cartografice și a ortofotoplanurilor, la delimitarea terenurilor proprietate publică, sau executarea altor lucrări cadastrale, sînt depistate erori în reprezentarea grafică a hotarului unităților administrativ-teritoriale, acestea vor fi corectate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
- (2) Executantul lucrărilor cadastrale în comun cu reprezentanții unităților administrativ-teritoriale, hotarul cărora urmează a fi modificat, determină hotarul unităților administrativ-teritoriale și elaborează actul și planul de stabilire a hotarului unităților administrativ-teritoriale (document tehnic care conține reprezentarea grafică și caracteristicile tehnice ale hotarului și se coordonează de comisia de delimitare).
- (3) Determinarea și stabilirea hotarului unităților administrativ-teritoriale se efectuează în birou, în baza materialelor cartografice acumulate (cadastrul funciar, a bazei de date grafice a cadastrului, a registrului bunurilor imobile, a materialelor cartografice și a ortofotoplanurilor), sau pe teren, în cazul în care hotarul nu poate fi clar definit pe ortofotoplan sau este necesară verificarea pe teren a hotarului. În cazul determinării hotarului pe teren, executantul lucrărilor în comun cu reprezentanții unităților administrativ-teritoriale întocmesc schema de stabilire a porțiunii hotarului, care se anexează la planul de stabilire;
- (4) Înregistrarea, în Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor, a hotarului unităților administrativ-teritoriale, modificat, se efectuează în temeiul deciziilor autorităților deliberative a administrațiilor publice locale, hotarul cărora a fost modificat.”

8. La pct.28 prin care art.38 din Legea nr.1543/1998 se dă într-o redacție nouă, considerăm necesar a reformula alineatul (7) cu descrierea posibilității radierii dreptului urmare a rezilierii unilaterale a contractului de către partea care a cerut rezoluțiunea contractului, cu condiția respectării condițiilor de informare a celeilalte părți contractante. Proiectul transmis spre avizare are drept scop ajustarea prevederilor Legii nr.1543/1998 reglementărilor Codului civil, iar legiuitorul modernizînd codul a oferit un rol deosebit bunei-credințe. Prin inflexibilitatea condițiilor în care poate fi solicitată radierea notării expuse în varianta din proiect, în condiția în care art.442 alin. (2) Cod civil și art.34 alin (3) din proiect admite posibilitatea ca radierea să fie efectuată la cererea persoanei interesate, dacă o atare reglementare este stipulată în lege, autorii proiectului neglijează șansa oferită de legiuitor și neagă de fapt principiul bunei-credințe de care se conduc părțile. Prevederile actuale nu valorifică relațiile juridico-civile între părțile contractante, neglijează libertatea contractului și recunosc doar rezoluțiunea pe cale judecătorească a contractului.

Formulările propuse în alineat (8) din proiect vin să lărgescă spectrul rectificărilor aduse înscrierilor în registrul bunurilor imobile pentru care nu este necesar acordul titularului dreptului înscris. Autorii susțin că aceste modificări nu afectează dreptul înscris, dar considerăm că astfel de formulări, inclusiv interpretative („altor date înscrise în subcapitolul I”) aduc atingere directă dreptului înscris, or prezumția expusă în art.416 alin. (1) Cod civil potrivit căreia un drept [...] înregistrat într-un registru public există, „cît timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii”. Solicităm excluderea alineatului nominalizat din proiect.

9. Pct.35 art.40⁸ alin. (5) lit. a), pct.38 art.43 alin. (3) lit.c) din proiect - a se vedea argumentarea din pct.3 din prezentul aviz.

Pct.35 art.40⁸ alin. (12) trimiterea legală urmează a fi corectată din „art.57” în „art.53 alin (2)”.

10. La pct.40 art.45 alin. (5) din proiect, în ordinea ideilor expuse în pct.3,4 din prezentul aviz propune completarea alineatului cu o nouă literă cu următorul conținut: „d) în baza cererii motivate a autorității publice executive sau a subdiviziunii specializate a administrației publice locale, în cazul în care servitutea a fost instituită prin act administrativ”.

11. La pct.44, 45 din proiect este inadmisibilă modificarea textului art.47 alin. (2) și art.47¹ alin. (2) din lege prin substituirea răspunderii „structurilor teritoriale” cu răspunderea „persoanelor responsabile”, or solicitantii serviciilor prestate de structurile teritoriale ale ASP se adresează instituției ca atare și nu persoanei care este angajată pentru executarea anumitor lucrări. Prin urmare, interesul de reparare a prejudiciului sau de răspundere urmează să fie pe umerii ASP și structurile sale teritoriale.

În aceeași ordine de idei, pentru punerea în aplicare a principiului egalității urmează a fi exclusă ultima propoziție din art.15 alin. (1) Legea nr.1543/1998, or aceasta instituie o inechitate în raport cu norma specificată în alin. (1) din același articol. Calitatea lucrărilor executate este asigurată de instituție, care poartă răspundere pentru corectitudinea acestora, iar în prevederea actuală în cazul ASP această răspundere este pasată persoanelor fizice care execută lucrări creînd în așa fel o dualitate a percepției răspunderii.

12. La pct.43 din proiect solicităm modificarea alin. (3⁶) al art.55 prin specificarea că identificarea posesorului de fapt a bunului se va efectua doar după finalizarea fără succes a procedurii de identificare a proprietarului, or formularea actuală admite identificarea fie a proprietarului, fie a posesorului, afectînd în așa mod dreptul de proprietate.

13. Totodată, propunem revizuirea prevederilor legale referitoare la stabilirea hotarelor, clarificarea noțiunilor de „plan cadastral”, „plan geometric”, cît și prevederile referitoare la hotarele fixe și hotarele generale ale terenurilor (art.15²-art.19 Legea nr.1543/1998). În acest sens solicităm convocarea unui grup îngust de lucru pentru realizarea acestei sarcini.

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

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM

