

**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

MD 2012, or. Chişinău, str. 31 August 1989, nr. 82

MD-2012, г. Кишинев, ул. 31 Август 1989 №82
 тел. 23-47-95, факс 23-47-96
**AGENTIA RELATI PUNCIARE
 SI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA**

tel. 23-47-95, fax 23-47-97

25.06.15 nr. 03/4394
La nr. 36/01-06/969 din 10.06.2015

Intrare nr. 1724
"30" Wille 25/

Agencia Relatii Funciare si Cadastru

Examinînd proiectul Legii pentru modificarea și completarea Legii nr. 354-XV din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și proiectul hotărîrii Guvernului de aprobare a acestuia, expunem următoarele.

✓ I. La proiectul hotărârii Guvernului, în partea dispozitivă, se va indica sursa de publicare a Legii nr. 354-XV din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, după următoarea schemă: (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, anul publicării, numărul Monitorului, numărul articolului).

II. La proiectul Legii:

V 1. În titlu și în Articol unic, luna adoptării Legii nr. 354-XV cu privire la formarea bunurilor imobile, se va scrie cu litere.

2. La art. 1 alin. (2) și art. 9 atragem atenția, că potrivit art. 35 alin. (1) din Legea privind actele legislative nr. 780-XV din 27 decembrie 2001, modificarea actului legislativ este, de regulă, expresă, constând în înlocuirea unui text cu un altul. Prin urmare, redacția modificărilor propuse la articolele respective se va prezenta în modul cum se va integra în actul supus modificării (cu indicarea inclusiv a virgulei).

3. La art. 3 completarea propusă poate aduce la interpretări echivoce, cu atât mai mult că nu este precizat în ce context administratorii și lichidatorii își vor exercita acele drepturi. Astfel, aici trebuie de menționat că administratorii insolvenței și lichidatorii acționează din numele proprietarilor terenurilor respective, ei fiind confirmați de instanță în calitate de organe administrative exclusive sau parțiale, în dependență de împuternicirile oferite de instanța de insolvență, ale întreprinderilor pe care le administrează/lichidează. Astfel, aceștia nu acționează din nume propriu, ci din numele întreprinderilor pe care le administrează în cadrul procesului de insolvență sau a procesului de dizolvare.

4. La art. 8, alineatul (4), trebuie de clarificat că „cota-parte aferentă fiecărei încăperi” nu înseamnă că încăperea propriu-zisă va avea coproprietari, care o vor deține în cote-părți, ci, din contra, în Capitolul C, subcapitolul I (Bunul imobil) din Registrul bunurilor imobile se va face o „mențiune” că încăperea reprezintă cota-parte X din construcție. Totodată, rămâne nerezolvată întrebarea dacă proprietarii încăperilor izolate sunt coproprietari, în acele cote-părți, ai construcției (în Capitolul B).

5. La art. 11 nu este suficient argumentată necesitatea modificărilor propuse. Astfel, potrivit practicii actuale, notarii eliberează certificate de determinare a cotei ideale din bunul proprietate comună în baza cererilor scrise ale tuturor coproprietarilor, așa-numite certificate cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie. Aceste certificate sunt utilizate în cadrul procedurii de stabilire și înregistrare în Registrul bunurilor imobile a proprietății comune în diviziune sau pe cote-părți, reglementate de art. 40 a Legii

ms. accept.

cadastrului bunurilor imobile nr 1543 și art. 346 Cod civil. Distincția majoră, însă este că determinarea cotelor părți nu este decât prima etapă în procesul de divizare și formare a unor noi bunuri imobile. În Codul civil această procedură poartă denumirea de împărțire și este reglementată de art. 357 - 365 Cod civil. Important este, că deși Codul civil nu face trimitere expresă la un contract de împărțire sau contract de încetare a proprietății comune pe cote-părți, totuși la art. 357 alin.(3) prevede că împărțirea poate fi făcută la înțelegerea părților. Totuși, un element important al împărțirii, după cum rezultă și din conținutul alin. (1) art. 357 Cod civil, este efectul de încetare prin împărțire a proprietății comune pe cote părți. Din punct de vedere al tehnicii legislative, schimbarea în textul legii al denumirii contractului nu determină și schimbarea esenței acestuia, deoarece orice modificare de acest gen trebuie să imprime și un efect juridic amendamentului. Conținutul contractului respectiv nu rezultă din denumirea acestuia ci din clauzele înserate în el, de aceea propunem ca legea să stipuleaze expres că acest contract trebuie să fie autentificat notarial, fiind vorba despre un acord asupra unui bun imobil.

6. La art. 12 alin. (3), necesitatea modificării propuse urmează a fi argumentată în nota informativă.

7. La art. 13¹, se menționează, că se cere acordul scris al participanților. Astfel, atragem atenția, că art. 212 lit. a) din Codul civil impune forma autentică pentru înstrăinarea proprietății asupra bunului imobil. Reparcelarea la care participă mai multe persoane, de fapt înseamnă un schimb reciproc de cote-părți în imobilele care participă la reparcelare. Prin urmare, aici trebuie aplicate regulile schimbului combinate cu art. 212 lit. a) din Cod civil.

Suplimentar, atragem atenția, că Codul civil nu prevede o atare modalitate de formare a bunurilor imobile - reparcelare.

8. La art. 14:

~~a)~~ la alin. (1) lit. e) se va revedea completarea propusă prin prisma obiecției expuse la pct. 3 din aviz;

b) la alin. (3) nu s-a indicat ce va fi cu sumele plătite pentru formarea bunului imobil în cazul încetării procedurii de formare.

9. La art. 15 alin. (2) lit. a) cuvântul "inițial" este inutil, deoarece acesta se subînțelege.

10. La art. 20 și 21 se vor exclude cuvintele "Titlul și" ca nefiind necesare, or, titlul articolului este parte componentă a articolului respectiv.

Totodată, expunem necesitatea revizuirii art. 20, or din redacția propusă, nu este clar care documente necesită a fi prezentate la recepția lucrărilor de formare a bunului imobil.

11. La art. 22 alin. 7¹, numărul alineatului se va lua între paranteze rotunde (a se vedea art. 32 alin. (5) din Legea nr. 780-XV din 27 decembrie 2001).

Suplimentar, la alineatul dat se va specifica, care autoritate abilitată va comunica în termen de 30 de zile calendaristice despre acceptarea sau refuzul de a coordona proiectul de formare al bunului imobil.

Viceministru



Nicolae EȘANU