



**Comisia agricultură
și industrie alimentară**

R A P O R T
la proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor
imobile nr. 1543/1998

nr. 211 din 29.06.2023
(lectură finală)

Comisia agricultură și industrie alimentară, în conformitate cu prevederile art.27 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797/1996, a examinat proiectul de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, înaintat de către Guvernul Republicii Moldova și relevă următoarele.

Proiectul de lege a fost examinat și aprobat în lectura a doua în cadrul ședinței Parlamentului din 30.11.2023, iar la definitivarea acestuia pentru lectură finală, au fost luate în considerare recomandările Direcției Documentare Parlamentară și Direcției generale juridice a Secretariatului Parlamentului, în partea ce se referă la aducerea în concordanță a proiectului cu unele prevederi din Legea nr. 349/2023, recent adoptată și anume, substituirea textului „*organul central de specialitate în domeniul cadastrului*” de la p.3 al Articolului unic, cu textul „*autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile*”.

În consecință, proiectul de lege a fost definitivat și redactat, fiind expus în Anexa la prezentul raport.

Ca urmare a dezbaterilor, Comisia agricultură și industrie alimentară, cu votul unanim a celor prezenți (7 voturi pentru), propune proiectul de lege nr. 211 din 29.06.2023 spre adoptare în lectură finală.

Alexandr TRUBCA
Președintele Comisiei

L E G E

pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Articol unic. – Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2021, nr. 88–95, art. 79), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 29, alineatul (4) va avea următorul cuprins:

„(4) În cazul în care documentul prezentat de solicitant are două sau mai multe file, acestea trebuie numerotate și șnuruite, fie capsate, fie broșate, astfel încât să se asigure integritatea documentului. Excepție fac actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire.”

2. La articolul 32, alineatul (3) se completează cu următorul enunț: „În cazul actelor justificative emise de autoritățile unui stat străin, pentru a stabili conținutul legii străine, registratorul, prin intermediul Ministerului Justiției, poate înainta o cerere de solicitare a informației privind conținutul legii străine sau, după caz, solicitantul va prezenta un aviz al unui notar străin, al unui avocat sau al misiunii diplomatice acreditate pe teritoriul Republicii Moldova.”

3. La articolul 35 alineatul (5), cuvintele „autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile” se substituie cu cuvântul „Guvern”.

4. La articolul 39 alineatul (4), textul „extrasul din Registrul gospodăriilor țărănești (de fermier), eliberat de autoritatea administrației publice locale” se substituie cu textul „extrasul din Registrul de stat al gospodăriilor țărănești (de fermier).”

5. La articolul 40³:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul actului de constituire a condominiului, încheiat conform art. 5 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu. Dacă legea nu prevede altfel, cererea este depusă de către persoana desemnată de semnatarii actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului în care actul de constituire a condominiului este autentificat notarial. La cerere se anexează actul privind constituirea condominiului, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, în cazul în care bunul a fost construit/reconstruit, de asemenea actele privind formarea bunurilor imobile, în cazul în care unitățile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare.”

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

„(1¹) Dacă, în momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii înregistrate nu deține niciun drept înregistrat asupra terenului, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire.”

alineatele (3), (4) și (7) vor avea următorul cuprins:

„(3) În cazul în care proprietarii din condominiu sunt organizați într-o asociație de proprietari, la cererea persoanei desemnate de statut sau de adunarea generală a proprietarilor din condominiu, asociația se notează în registrul bunurilor imobile la capitolele A și B (terenul și construcția condominiului).

(4) Concomitent cu înregistrarea condominiului, la cererea proprietarilor, în registrul bunurilor imobile se înregistrează unitățile din condominiu și dreptul de proprietate asupra acestora, potrivit actelor justificative, precum și cotele-părți din părțile comune.”

„(7) Cererea privind înregistrarea actului de constituire a condominiului, încheiat potrivit art. 86 alin. (10) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și a actului de modificare a actului de constituire a condominiului, poate fi depusă la organul cadastral teritorial de către persoana desemnată de semnatarii actului de constituire a condominiului.”

articolul se completează cu alineatul (8) cu următorul cuprins:

„(8) Particularitățile efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile, în funcție de modul de constituire a condominiului, sunt stabilite de Guvern.”

6. La articolul 40⁵:

alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Dacă, potrivit autorizației de construire și documentației de proiect, s-a autorizat construirea unei clădiri cu încăperi izolate, la solicitarea proprietarului sau a superficiarului, clădirea și terenul aferent se înregistrează sub formă de condominiu. În subcapitolul II al capitolelor A și B din registrul bunurilor imobile se înscrie mențiunea „condominiu”, totodată datele privind proprietarul construcției viitoare nu se înscriu. În cazul în care, potrivit actului de constituire a condominiului, din condominiu face parte doar dreptul de suprafață, dreptul proprietarului terenului rămâne înscris, iar mențiunea „condominiu” se înscrie în subcapitolul III.”

la alineatul (6), textul „(declarația în condominiu), întocmit de beneficiarul construcției” se exclude;

alineatul (7) va avea următorul cuprins:

„(7) Actul de constituire a condominiului va conține informația prevăzută de Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.”

la alineatul (7¹), cuvintele „declarația în condominiu” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”;

alineatele (7²) și (8) vor avea următorul cuprins:

„(7²) Pentru înregistrarea noilor unități, pentru modificarea sau radierea celor înscrise ca rezultat al modificării proiectului construcției, beneficiarul construcției prezintă proiectul modificat al acesteia, aprobat în modul stabilit, o nouă autorizație de construire pentru cazurile prevăzute la art. 16 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și actul de modificare a actului de constituire a condominiului, care să includă modificările, inclusiv recalcularea cotelor-părți din părțile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul.

(8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcției viitoare/construcției înregistrate sub formă de condominiu, inclusiv asupra încăperilor izolate/unităților din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.”

7. La articolul 44 alineatul (7), după cuvintele „În cazul vânzării bunului ipotecat” se introduce textul „sau al achiziționării bunului de către creditorul ipotecar,”.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

ЗАКОН

о внесении изменений в Закон о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998

Парламент принимает настоящий органический закон.

Единая статья. – В Закон о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2021 г., № 88–95, ст. 79), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. Часть (4) статьи 29 изложить в следующей редакции:

«(4) В случае, если представляемый заявителем документ состоит из двух или более листов, они должны быть либо пронумерованы и прошиты, либо скреплены, либо сброшюрованы таким образом, чтобы обеспечить целостность документа. Исключение составляют документы органов публичной власти, отправляемые с сопроводительным письмом.».

2. Часть (3) статьи 32 дополнить следующим предложением: «В случае подтверждающих документов, выданных органами власти иностранного государства, в целях установления содержания иностранного закона регистратор через Министерство юстиции может подать запрос о предоставлении информации о содержании иностранного закона или, по обстоятельствам, заявитель представляет заключение иностранного нотариуса, адвоката или дипломатического представительства, аккредитованного на территории Республики Молдова.».

3. В части (5) статьи 35 слова «центральным административным органом в области кадастра недвижимого имущества.» заменить словом «Правительством.».

4. В части (4) статьи 39 слова «в выписке из Регистра крестьянских (фермерских) хозяйств, выданной органом местного публичного управления,» заменить словами «в выписке из Государственного регистра крестьянских (фермерских) хозяйств,».

5. В статье 40³:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Регистрация condominiuma в реестре недвижимого имущества осуществляется на основании акта об учреждении condominiuma, заключенного согласно статье 5 Закона о condominiume № 187/2022. Если законом не предусмотрено иное, заявление подается лицом, назначенным лицами, подписавшими акт об учреждении condominiuma, за исключением случая, когда акт об учреждении condominiuma заверен нотариально. К заявлению прилагаются акт об учреждении condominiuma, документы, подтверждающие приемку строительных работ, если объект был построен/реконструирован, а также документы о формировании объектов недвижимого имущества, если единицы в condominiume созданы путем процедуры формирования.»;

дополнить статью частью (1¹) следующего содержания:

«(1¹) Если на момент учреждения condominiuma собственник зарегистрированного здания не обладает никаким зарегистрированным правом на земельный участок, то condominium может быть зарегистрирован в отношении здания.»;

части (3), (4) и (7) изложить в следующей редакции:

«(3) Если собственники в condominiume объединены в ассоциацию собственников, по запросу лица, назначенного по уставу или общим собранием собственников в condominiume, в разделах А и В (земельный участок и строение condominiuma) реестра недвижимого имущества производится отметка об ассоциации.

(4) Одновременно с регистрацией condominiuma по заявлению собственников в реестре недвижимого имущества регистрируются единицы в condominiume и право собственности на них согласно подтверждающим документам, а также доли участия из общих частей.»;

«(7²) Для регистрации новых единиц, изменения или исключения записей о них в результате изменения проекта строения бенефициар строения представляет измененный проект строения, утвержденный в установленном порядке, новое разрешение на строительство для случаев, предусмотренных статьей 16 Закона о разрешении выполнения строительных работ № 163/2010, и акт о внесении изменений в акт об учреждении кондоминиума, содержащий изменения, в том числе пересчет долей участия в общих частях, принадлежащих каждой единице в кондоминиуме, по необходимости.

(8) Передача права собственности на будущее строение/строение, зарегистрированное в форме кондоминиума, в том числе на изолированные помещения/единицы в их составе, должна быть зарегистрирована в реестре недвижимого имущества.».

7. Часть (7) статьи 44 после слов «В случае продажи обремененного ипотекой имущества» дополнить словами «или приобретения имущества ипотечным кредитором».

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА