



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 26/1-01- *6831*

Chișinău

28 iunie 2023

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. 432/2023.

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 – 3 file și în limba rusă – 3 file*);
3. Nota informativă la proiectul de lege (*2 file*);
4. Avizele recepționate în procesul avizării (*11 file*);
5. Sinteza obiecțiilor și propunerilor (*6 file*);
6. Expertiza juridică a Ministerului Justiției (*3 file*);
6. Raportul de expertiză anticorupție (*6 file*);
7. Tabelul comparativ (*6 file*).

Secretar general adjunct
al Guvernului

Igor PȘENICINÎ

Ex: M. Șendilă
tel.022250295

Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 101

Fax:
+ 373 22 242696

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr.	<i>211</i>	
" <i>29</i> "	<i>06</i>	<i>2023</i>
Ora		



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. 432

din 28 iunie 2023

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:

DORIN RECEAN

Ministrul justiției

Veronica Mihailov-Moraru

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**LEGE****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 să fie numerotate și șnuruite, fie capsate, fie broșate, astfel ca să asigure integritatea documentului. Excepție fac actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire.”

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

3. 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).”

4. La articolul 40³:

alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul cererii contrasemnate de către toți semnarii actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului în care actul de constituire a condominiului este autentificat notarial. Cererea se depune de către persoana împuternicită de către toți proprietarii unităților din condominiu, la care se anexează actul privind constituirea condominiului, documentele ce confirmă dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului, dacă dreptul respectiv nu a fost înregistrat anterior în registrul bunurilor imobile, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă bunul a fost construit/reconstruit, actele

privind formarea bunurilor imobile, dacă unitățile în condominiu se constituie prin procedura de formare.”

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

„(1¹) În cazul în care condominiul se constituie referitor la o clădire a cărei proprietar deține un drept asupra terenului, apărut înainte de 1 martie 2019, altul decât proprietate sau superficie, din condominiu va face parte acel drept. În cazul în care condominiul se constituie referitor la o clădire a cărui proprietar deține un drept de superficie legală neînregistrat în registrul bunurilor imobile, dobândit potrivit art. 27 și art. 29 din Legea nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire. Dacă la momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii înregistrate nu deține niciun drept asupra terenului, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire.”

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

„(3) În cazul în care proprietarii sunt organizați în asociație de proprietari din condominiu, la cererea administratorului asociației de proprietari din condominiu, în registrul bunurilor imobile la capitolele A și B (terenul și construcția condominiului) se notează asociația.

(4) Concomitent cu înregistrarea condominiului, la cererea proprietarilor, în registrul bunurilor imobile se vor înregistra unitățile în condominiu și dreptul de proprietate asupra lor, potrivit actelor justificative, precum și cota-parte din părțile comune.”

alineatul (7) va avea următorul cuprins:

„(7) Actul de constituire a condominiului, încheiat potrivit art. 86 alin. (10) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și actul de modificare a actului de constituire a condominiului, poate fi depus la organul cadastral teritorial de către asociația de proprietari din condominiu, cererea fiind semnată de către administratorul acesteia.”

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 către organul central de specialitate în domeniul cadastrului.”

5. 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 titularului de drepturi, clădirea și terenul se înregistrează sub formă de condominiu. În subcapitolul II al capitolelor A și B din registrul bunurilor imobile se înscrie „condominiu”, totodată datele despre proprietarul terenului și a construcției viitoare nu se înscriu. În cazul în care potrivit actului de constituire a condominiului, din condominiu face parte doar dreptul de superficie, dreptul

proprietarului terenului rămâne înscris, iar „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”;

la alineatul (7²), textul „și declarația în condominiu care să includă modificările, inclusiv recalcularea cotelor-părți din bunurile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul” se substituie cu textul „o nouă autorizație de construire pentru cazurile prevăzute în art. 16 din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, 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”;

la alineatul (8), cuvintele „inclusiv asupra încăperilor izolate din cadrul acestora” se substituie cu textul „iar dacă construcția a fost înregistrată sub formă de condominiu, atunci transferul dreptului asupra unităților”

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

Președintele Parlamentului

Notă informativă
la proiectul Legii pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998
(număr unic 148/ARFC/2023)

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

Proiectul Hotărârii Guvernului "Cu privire la aprobarea proiectului 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

La data de 14 iulie 2022, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 187 cu privire la condominiu, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova la 29.07.2022. Potrivit articolului 104 din Legea nr. 187/2022, Guvernul are sarcina în termen de 6 luni de la data publicării legii să prezinte Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în concordanță cu legea dată. Astfel, proiectul a fost elaborat în special în vederea ajustării reglementărilor din Legea cadastrului bunurilor imobile ce vizează înregistrarea bunurilor din condominiu cu prevederile noi legi. Concomitent se propune ajustarea unor norme a Legii nr. 1543/1998 pentru a fi în concordanță cu reglementările din alte acte legislative, a căror modificare a intervenit pe parcurs.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.

1. În contextul reglementărilor din Legea cu privire la condominiu se propun ajustări, inclusiv a terminologiei folosite în articolele 40³, care reglementează înregistrarea bunurilor ce fac parte din condominiu, precum și în articolul 40⁵, care reglementează înregistrarea bunurilor în construcție. Astfel, alineatul (1) al articolului 40³ urmează să prevadă că „*Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile, se efectuează în temeiul actului de constituire a condominiului. La actul de constituire a condominiului se anexează documentele ce confirmă dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului, dacă dreptul respectiv nu a fost înregistrat anterior, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă bunul a fost construit/reconstruit, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unitățile în condominiu se constituie prin procedura de formare.*”

Alineatul începe cu sintagma "Dacă legea nu prevede altfel", or Legea cadastrului bunurilor imobile, în art. 40³, urmează să reglementeze procedura obișnuită de înregistrare a condominiilor ce se vor constitui. Totodată Legea cu privire la condominiu, în Capitolul VII, care va intra în vigoare după 12 luni de la data publicării Legii nr. 187/2022, prevede excepții pentru situațiile constituite până la intrarea în vigoare a Legii cu privire la condominiu. Respectiv, înregistrarea condominiului pentru cazurile descrise în capitolul VII al Legii nr. 187/2022 se va efectua potrivit normelor tranzitorii din acest capitol și nu potrivit art. 40³ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 40³ se completează cu un alineat nou (1¹) care vine să reglementeze înregistrarea bunurilor ce fac parte din condominiu în situația în care cel ce constituie condominiu a construit clădirea în baza unui drept apărut până la data de 1 martie 2019 (situație reglementată de articolele 23, 32 a Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova) sau cel ce constituie condominiu deține un drept de suprafață dobândit în baza legii, neînregistrat în registrul bunurilor imobile (art. 31 din Legea nr. 1125/2002).

2. Concomitent, proiectul prevede o redacție nouă a alineatului (4) al art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, care vine să detalieze că actele prezentate pentru înregistrare care au mai multe file, trebuie să fie numerotate și șnuruite, capsate sau broșate astfel, ca să asigure integritatea documentului. Modificarea este necesară pentru a fi în concordanță cu o prevedere similară din art. 19 al Legii privind procedura notarială nr. 246/2018, „*Actul notarial alcătuit din mai multe file va fi cusut, capsat sau broșat*”. Totodată, articolul dat prevede și o derogare de la regula expusă, și anume pentru actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire. Actele ce se expediază cu scrisoare de însoțire sunt, de regulă, actele prin care se aplică măsuri de asigurare, și evident că acestea nu se returnează pentru a fi cusute, ori executarea lor necesită a fi efectuată imediat.

3. Având în vedere că raporturile civile cu elemente de extraneitate iau amploare, inclusiv succesiunile potrivit noilor reglementări ale Codului civil modernizat (ex. includerea bunurilor imobile din Republica Moldova în capitalul social al societăților comerciale străine, moștenirile deschise în alte state), tot mai des se face necesară pentru luarea unei decizii conforme, a cunoașterii legii străine, în vederea aprecierii dacă actele emise/perfectate de către autoritățile unui stat străin sunt conforme și suficiente să ateste dreptul titularului asupra unui imobil amplasat în Republica Moldova. Astfel, ținând cont și de experiența altor state vecine (inclusiv România), care pentru atestarea conținutului legii străine solicită un aviz perfectat de către notarul acelui stat, al unui avocat sau al misiunii diplomatice străine acreditată în România, se propune o abordare similară în legislația națională din domeniul cadastrului. Respectiv, articolul 32 se completează cu un enunț care să prevadă că „În cazul actelor justificative, emise de autoritățile unui stat străin, pentru a stabili conținutul legii străine, prin intermediul Ministerului Justiției, poate înainta cerere de solicitare a informației privind conținutul legii străine sau solicitantul va prezenta un aviz al unui notar străin, avocat sau misiunii diplomatice, acreditate pe teritoriul Republicii Moldova.”

4. O altă modificare vizează art. 44 alineatul (7) din lege, completarea fiind propusă pentru a aduce în concordanță reglementarea din Legea cadastrului bunurilor imobile cu cea din Codul civil. Or, pornind de la prevederile art. 770, 771 și 772, reglementarea de la alineatul 7 al art. 44 este valabilă nu doar în cazul vânzării bunului ipotecat, ci și în cazul achiziționării bunului de către creditorul ipotecar.

5. Fundamentarea economico-financiară

Proiectul nu necesită cheltuieli suplimentare din contul bugetului de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Urmare modificării actului normativ menționat supra, nu va fi necesară modificarea altor acte.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul a fost plasat pe pagina web oficială a ARFC, www.arfc.gov.md, și supus avizării de către ministerele și autoritățile publice centrale care dispun de terenuri în administrare: Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale; Agenția Proprietății Publice, Agenția Servicii Publice, Congresul Autorităților Publice Locale.

8. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul a fost supus expertizei anticorupție: Raport de expertiză nr. ELO23/8743 din 22.05.2023. În cadrul procesului de elaborare au fost respectate prevederile legale cu privire la transparența în procesul decizional și proiectul corespunde normelor de tehnică legislativă. Proiectul corespunde interesului public general, deoarece va contribui la asigurarea unui cadru.

9. Constatările expertizei juridice

Proiectul a fost supus expertizei juridice de către Ministerul Justiției conform art. 37 din Legea 100/2017. Toate obiecțiile și propunerile au fost acceptate la definitivarea proiectului.

10. Constatările expertizei financiare

Proiectul nu necesită efectuarea expertizei financiare.

11. Alte expertize

Proiectul nu conține prevederi de reglementare a activității de întreprinzător în sensul Legii nr. 235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător. De asemenea, proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/2017.

Director general adjunct

Digitally signed by Crigan Ștefan
Date: 2023.05.30 14:11:37 GMT+02:00
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Ștefan CRIGAN