

Tabel comparativ la proiectul de hotărâre a Guvernului „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”

Nr. d/o	Text în vigoare: Legea nr.1543/1998	Propuneri de modificare	Text după modificare
1.	<p>Articolul 29. Exigențele față de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor</p> <p>(4) În cazul în care documentul are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate și șnuruite.</p>	<p>La articolul 29, alineatul (4) va avea următorul cuprins:</p> <p>„(4) În cazul în care, documentul prezentat de solicitant are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate și șnuruite, fie capsate sau broșate astfel, ca să asigure integritatea documentului. Excepție fac actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire.”</p>	<p>Articolul 29 Exigențele față de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor</p> <p>(4) În cazul în care, documentul prezentat de solicitant are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate și șnuruite, fie capsate sau broșate astfel, ca să asigure integritatea documentului. Excepție fac actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire.</p>
2.	<p>Articolul 32. Termenul de examinare a cererii</p> <p>(3) Termenul de examinare a cererii poate fi prelungit la decizia registratorului, dar cel mult cu 40 de zile, în cazul în care este necesară înlocuirea documentelor sau primirea unor documente suplimentare de la solicitant, de la autoritățile publice și de la alte persoane.</p>	<p>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.”</p>	<p>Articolul 32. Termenul de examinare a cererii</p> <p>(3) Termenul de examinare a cererii poate fi prelungit la decizia registratorului, dar cel mult cu 40 de zile, în cazul în care este necesară înlocuirea documentelor sau primirea unor documente suplimentare de la solicitant, de la autoritățile publice și de la alte persoane. 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.</p>
3.	<p>Articolul 39. Înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie</p> <p>(4) La înregistrarea primară a dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra</p>	<p>La articolul 39, alineatul (4), textul „extrasul din Registrul gospodăriilor țărănești (de fermier), eliberat de autoritatea administrației publice locale” se</p>	<p>Articolul 39. Înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie</p> <p>(4) La înregistrarea primară a dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra</p>

	<p>bunurilor imobile care aparțin fie membrilor fostei gospodării de colhoznic, fie membrilor fostei gospodării țărănești (de fermier), în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor membrilor gospodăriei, inclusiv ale minorilor și celor inapți pentru muncă, conform extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor sau certificatului eliberat de autoritatea administrației publice locale. Bunurile imobile procurate sau create în urma activității în comun a membrilor gospodăriei țărănești (de fermier) se înregistrează cu drept de proprietate comună în devălmășie a membrilor acestei gospodării, enumerați în extrasul din Registrul gospodăriilor țărănești (de fermier), eliberat de autoritatea administrației publice locale, dacă contractul încheiat între membrii gospodăriei (de fermier) sau hotărârea instanței de judecată nu prevede proprietatea comună în diviziune.</p>	<p>substituie cu textul „extrasul din Registrul de stat al gospodăriilor țărănești (de fermier).”</p>	<p>bunurilor imobile care aparțin fie membrilor fostei gospodării de colhoznic, fie membrilor fostei gospodării țărănești (de fermier), în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor membrilor gospodăriei, inclusiv ale minorilor și celor inapți pentru muncă, conform extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor sau certificatului eliberat de autoritatea administrației publice locale. Bunurile imobile procurate sau create în urma activității în comun a membrilor gospodăriei țărănești (de fermier) se înregistrează cu drept de proprietate comună în devălmășie a membrilor acestei gospodării, enumerați în extrasul din Registrul de stat al gospodăriilor țărănești (de fermier), dacă contractul încheiat între membrii gospodăriei țărănești (de fermier) sau hotărârea instanței de judecată nu prevede proprietatea comună în diviziune.</p>
4.	<p>Articolul 40³. Înregistrarea condominiului</p> <p>(1) La înregistrarea condominiului, în cazul construcțiilor date în exploatare, cererea de înregistrare se depune de asociația de coproprietari sau de către toți proprietarii unităților din condominiu. La cerere se anexează documentele ce confirmă drepturile asupra terenului condominiului, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă nu au fost prezentate anterior, actele privind transmiterea bunurilor în condominiu sau actul privind constituirea condominiului, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unitățile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare.</p>	<p>La articolul 40³ :</p> <p>alineatul (1) va avea următorul cuprins:</p> <p>„(1) Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile, se efectuează în temeiul actului de constituire a condominiului. La actul privind constituirea condominiului se anexează documentele ce confirmă dreptul de proprietate sau suprafața 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.”</p> <p>articolul se completează cu alineatul (1¹) cu următorul cuprins:</p>	<p>Articolul 40³. Înregistrarea condominiului</p> <p>(1) Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile, se efectuează în temeiul actului de constituire a condominiului. La actul privind constituirea condominiului se anexează documentele ce confirmă dreptul de proprietate sau suprafața 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.”</p>

	<p>(3) La cerere, cu prezentarea actelor justificative, se înregistrează dreptul asociației de coproprietari de administrare a bunurilor aflate în condominiu.</p> <p>(4) La solicitarea proprietarilor, în registrul bunurilor imobile capitolul C se va înregistra, conform normelor generale, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate sau locurilor de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, la care, suplimentar, se va indica cota respectivă deținută în bunurile comune ale condominiului. Nesolicitarea înregistrării bunurilor condominiului aflate în proprietate comună nu constituie temei pentru refuzul înregistrării dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate sau locurilor de parcare din clădire.</p>	<p>articolul se completează cu alineatul (1¹) cu următorul cuprins:</p> <p>„(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 suprafață, din condominiu va face parte acel drept. În cazul în care condominiul se constituie referitor la o clădire a cărei proprietar deține un drept de suprafață legală neînregistrată 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, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădire. Dacă la momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii drept asupra terenului, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădire.”</p> <p>alineatele (3) și (4) vor avea următorul cuprins:</p> <p>„(3) În cazul în care proprietarii sunt organizați în Asociația 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.</p> <p>(4) Concomitent cu înregistrarea cererii 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.”</p>	<p>(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 suprafață, din condominiu va face parte acel drept. În cazul în care condominiul se constituie referitor la o clădire a cărei proprietar deține un drept de suprafață legală neînregistrată 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, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădire. Dacă la momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii înregistrate nu deține nici un drept asupra terenului, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădire.</p> <p>(3) În cazul în care proprietarii sunt organizați în Asociația 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.</p> <p>(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.</p>
--	--	---	--

	<p>(7) Pentru înregistrarea modificării unităților existente sau pentru înregistrarea unităților noi ca rezultat al reconstrucției, inclusiv supraetajării, construcției înregistrate în condominiu, se prezintă:</p> <p>a) contractul de societate civilă autentificat notarial, încheiat între asociația de coproprietari în condominiu, sau, în cazul în care nu a fost creată, de către toți proprietarii unităților înregistrate și dobânditorii noilor unități; și</p> <p>b) documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție;</p> <p>c) alte acte, după caz, care confirmă dreptul asupra unităților noi sau modificării unităților existente.</p>	<p>alineatul (7) va avea următorul cuprins:</p> <p>”(7) Actul de constituire a condominiului, încheiat potrivit art. 86 alin. (10) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, precum și actul de modificarea 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.”</p> <p>articolul se completează cu alineatul (8) cu următorul cuprins:</p> <p>”(8) Particularitățile efectuării înscrisurilor în bunurilor imobile în funcție de modul de constituire a condominiului sunt stabilite de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.”</p>	<p>(7) Actul de constituire a condominiului, încheiat potrivit art. 86 alin. (10) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, precum și actul de modificarea 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.</p> <p>(8) Particularitățile efectuării înscrisurilor în registrul bunurilor imobile în funcție de modul de constituire a condominiului sunt stabilite de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.</p>
5.	<p>Articolul 40⁵. Înregistrarea bunurilor imobile în proces de construcție</p> <p>(2) Construcțiile viitoare care, conform proiectului, sînt divizate în încăperi izolate, la solicitarea titularului de drepturi, se înregistrează sub formă de condominiu. În subcapitolul II al capitolelor A și B din registrul bunurilor imobile se aplică mențiunea „condominiu”, totodată datele despre proprietarul construcției viitoare nu se înregistrează.</p>	<p>La articolul 40⁵:</p> <p>alineatul (2) va avea următorul cuprins:</p> <p>„(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 înregistrează datele despre proprietarul terenului și a construcției viitoare nu se înregistrează. În cazul în care potrivit actului de constituire a condominiului, din condominiu face parte doar dreptul de suprafață, dreptul proprietarului terenului rămîne înscris, iar „condominiu” se înregistrează în subcapitolul III.”</p>	<p>Articolul 40⁵. Înregistrarea bunurilor imobile în proces de construcție</p> <p>(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 înregistrează datele despre proprietarul terenului și a construcției viitoare nu se înregistrează. În cazul în care potrivit actului de constituire a condominiului, din condominiu face parte doar dreptul de suprafață, dreptul proprietarului terenului rămîne înscris, iar „condominiu” se înregistrează în subcapitolul III.</p>
	<p>(6) Construcția viitoare se înregistrează, după înregistrarea dreptului asupra terenului în condițiile prevăzute la art. 40⁴ alin. (1) - (1²), la prezentarea autorizației de construire și a</p>	<p>la alineatul (6), textul „(declarația în condominiu), întocmit de beneficiarul construcției” se exclude.</p>	<p>(6) Construcția viitoare se înregistrează, după înregistrarea dreptului asupra terenului în condițiile prevăzute la art. 40⁴ alin. (1) - (1²), la</p>

<p>planului general din proiectul de execuție. În cazul în care se solicită înregistrarea încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare, se prezintă și proiectul construcției, care conține planurile pe etaje ale încăperilor, aprobat în modul stabilit, și actul de constituire a condominiului (declarația în condominiul), întocmit de beneficiarul construcției.</p> <p>(7) Declarația în condominiul va conține informația cu privire la:</p> <p>a) descrierea bunului, inclusiv a fiecărui etaj al acestuia;</p> <p>b) descrierea și indicarea hotarelor între încăperile izolate, precum și între acestea și spațiile comune;</p> <p>c) distribuirea cotelor din bunurile comune în condominiul.</p> <p>(7¹) În cazul în care terenul este deținut de beneficiarul cu drept de suprafață, declarația în condominiul se semnează de suprafațiar, fără a fi necesară semnarea acesteia de către proprietarul terenului.</p> <p>(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, și declarația în condominiul care să includă modificările, inclusiv recalcularea cotelor-părți din bunurile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul.</p>	<p>alineatul (7) va avea următorul cuprins:</p> <p>„(7) Actul de constituire a condominiului va conține informația prevăzută de Legea cu privire la condominiul nr. 187/2022.”</p> <p>la alineatul (7¹), cuvintele „declarația în condominiul” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”;</p> <p>la alineatul (7²), textul „și declarația în condominiul 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 de art. 16 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163/2010, actul de modificare a condominiului, care să includă modificările, inclusiv, recalcularea cotelor-părți din părțile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul”.</p>	<p>prezentarea autorizației de construire și a planului general din proiectul de execuție. În cazul în care se solicită înregistrarea încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare, se prezintă și proiectul construcției, care conține planurile pe etaje ale încăperilor, aprobat în modul stabilit, și actul de constituire a condominiului.</p> <p>(7) Actul de constituire a condominiului va conține informația prevăzută de Legea cu privire la condominiul nr. 187/2022.</p> <p>(7¹) În cazul în care terenul este deținut de beneficiarul cu drept de suprafață, actul de constituire a condominiului se semnează de suprafațiar, fără a fi necesară semnarea acesteia de către proprietarul terenului.</p> <p>(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 de art. 16 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163/2010, actul de modificare a condominiului, care să includă modificările, inclusiv, recalcularea cotelor-părți din părțile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul.</p>
--	---	---

	<p>(8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor viitoare, inclusiv asupra încăperilor izolate din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.</p>	<p>la alin. (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”</p>	<p>(8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor viitoare, iar dacă construcția a fost înregistrată sub formă de condominiu, atunci transferul dreptului asupra unităților, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.</p>
6.	<p>Articolul 44. Înregistrarea ipotecii (7) În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a executării dreptului de ipotecă, ipoteca, sechestrul și interdicțiile aplicate de judecată în litigiile legate de executarea dreptului de ipotecă, aplicate de executori judecătorești sau de alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de executarea dreptului de ipotecă, cu excepția măsurilor de asigurare aplicate de organele de urmărire penală, se radiază la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Radierea se face în temeiul confirmării vânzării, emisă de către creditorul ipotecar, care conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins în urma vânzării.</p>	<p>Articolul 44, alineatul (7) după cuvintele „În cazul vânzării bunului ipotecat” se completează cu cuvintele „sau a achiziționării bunului de către creditorul ipotecar,”</p>	<p>Articolul 44. Înregistrarea ipotecii (7) În cazul vânzării bunului ipotecat sau a achiziționării bunului de către creditorul ipotecar, ca urmare a executării dreptului de ipotecă, ipoteca, sechestrul și interdicțiile aplicate de instanțele de judecată în litigiile legate de executarea dreptului de ipotecă, aplicate de executori judecătorești sau de alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de executarea dreptului de ipotecă, cu excepția măsurilor de asigurare aplicate de organele de urmărire penală, se radiază la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Radierea se face în temeiul confirmării vânzării, emisă de către creditorul ipotecar, care conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins în urma vânzării.</p>