



## **Comisia agricultură și industrie alimentară**

### **RAPORT**

#### **asupra demersului Președintelui Republicii Moldova privind remiterea spre reexaminare a Legii nr. 52/2021 pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998**

(nr. 1135 din 19 mai 2021)

Comisia agricultură și industrie alimentară a examinat demersul Președintelui Republicii Moldova privind remiterea spre reexaminare a Legii nr. 52/2021 pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și comunică următoarele.

La data de 9 aprilie 2021 Parlamentul a adoptat Legea nr. 52/2021 care prevede îmbunătățirea cadrului normativ în domeniul activităților cadastrale, în special în partea ce se referă la stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a celor ale terenurilor, la identificarea bunurilor imobile, la stabilirea exactă a modului de ținere a planului cadastral și a planului geometric, precum și la stabilirea hotarelor fixe și hotarelor generale ale terenurilor.

Evidențiem faptul că Președintele Republicii Moldova susține necesitatea ajustării cadrului normativ din domeniul cadastrului bunurilor imobile, îndeosebi îmbunătățirea acestuia prin ajustarea informației aferente bunurilor imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, și menționează necesitatea noilor prevederi.

Cu toate acestea, în demersul Președintelui Republicii Moldova este indicat că *„unele prevederi ale Legii nr. 52/2021 sunt reglementate contradictoriu în raport cu alte acte normative conexe, în speță, fiind vorba despre Legea nr. 1308/1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare al pământului, ceea ce este contrar Legii nr. 100/2017, potrivit căreia, la elaborarea actelor normative, trebuie să se asigure echilibrul între reglementările concurente, precum și actul normativ trebuie să se integreze organic în cadrul normativ în vigoare și să coreleze cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.*

*Astfel, prin Legea nr. 52/2021 se modifică și art. 15<sup>2</sup> din Legea nr. 1543/1998, unde este descrisă procedura de stabilire a hotarelor terenurilor, inclusiv a loturilor de pe lângă casă, precum și situația constatării surplusului de suprafață și devierile maxime admisibile a suprafețelor de teren, la stabilirea hotarelor acestora. În acest sens, prevederile art. 15<sup>2</sup>, în redacția Legii nr. 52/2021, cu referire la atribuirea în proprietate a surplusului de suprafață, pe de o parte, deja formează obiect de*

*reglementare a Legii nr. 1308/1997 și dublează reglementările deja existente, iar pe de altă parte acestea oferă soluții diferite”.*

În acest sens, menționăm că art. 4 alin. (10) din Legea nr. 1308/1997 conține norme generale, conform cărora terenul de pe lângă casă atribuit în folosință temporară și terenul cu care lotul de pământ de pe lângă casă depășește norma prevăzută de legislație se vând la prețul normativ, conform tarifului indicat la poziția I din anexă la legea respectivă, sau se dau în arendă persoanelor în a căror folosință se află.

Totodată, art. 55 alin. (3<sup>5</sup>) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 conține norme derogatorii, care prevăd că *„prin derogare de la alte prevederi legislative, terenurile, loturi de teren de pe lângă casă, care fac obiectul înregistrării primare masive, a căror suprafață depășește norma prevăzută de legislație și care, potrivit parametrilor și amplasării, nu pot fi formate ca bun imobil de sine stătător, precum și care nu pot fi separate ca în comun cu alte suprafețe să formeze bunuri de sine stătătoare, se transmit gratuit în proprietatea posesorilor de fapt de către autoritățile publice locale în procesul înregistrării primare masive”.*

În altă ordine de idei, aducem la cunoștință că, la ora actuală, este în plină desfășurare etapa finală a lucrărilor cadastrale în cadrul înregistrării primare masive, pentru crearea cadastrului bunurilor imobile, lucrări care sunt executate conform Acordului de credit nr. 6306-MD semnat cu Asociația Internațională pentru Dezvoltare. Finalizarea acestor lucrări se preconizează către sfârșitul anului 2023, însă până la încheierea lucrărilor respective, pentru efectuarea unor tranzacții, precum și în alte scopuri, o parte din proprietari doresc să-și perfecteze titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren din cont propriu, fără a aștepta finalizarea lucrărilor cadastrale masive.

Din acest motiv și pentru a evita discriminarea proprietarilor care doresc obținerea titlului respectiv în cadrul înregistrării primare selective, față de cei cărora li se vor elibera documentele corespunzătoare în cadrul înregistrării primare masive, a și fost propusă introducerea normelor prevăzute la art. 15<sup>2</sup> alin. (3) din proiectul de lege.

Totodată, Comisia este de acord cu faptul că art. 55 alin. (3<sup>5</sup>) din Legea cadastrului bunurilor imobile prevede clar terenurile, loturile de pe lângă casă ce se transmit gratuit în proprietatea posesorilor de fapt (*„Prin derogare de la alte prevederi legislative, terenurile, loturi de teren de pe lângă casă, care fac obiectul înregistrării primare masive”*), pe când la art. 15<sup>2</sup> alin. (3), introdus prin Legea nr. 52/2021 nepromulgată, nu se face o referire fără echivocuri, motiv pentru care, în unele condiții specifice, potrivit demersului Președintelui, ar putea apărea interpretări contradictorii în lumina prevederilor Legii nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și a celor ale Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

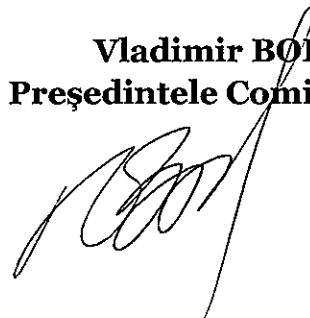
Astfel, pentru a nu lăsa loc interpretărilor diferite a normelor de drept, Comisia

propune excluderea prevederilor alin. (3) al art. 15<sup>2</sup> din Legea nr. 52/2021, întrucât acesta formează obiectul de reglementare al Legii nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Ținând cont de modificările propuse, Comisia agricultură și industrie alimentară cu votul majorității membrilor săi a decis propunerea Legii nr. 52/2021 pentru reexaminare și adoptare de către Parlament.

Proiectul de lege redactat este parte integrantă a prezentului raport.

**Vladimir BOLEA**  
**Președintele Comisiei**



**L E G E**

**pentru modificarea Legii cadastrului  
bunurilor imobile nr. 1543/1998**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I.** – Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 44–46, art. 318), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 14 va avea următorul cuprins:

„Articolul 14. Tipul și conținutul lucrărilor cadastrale

(1) Lucrările cadastrale sunt de următoarele tipuri:

- a) stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;
- b) identificarea bunului imobil;
- c) întocmirea documentației cadastrale în vederea înregistrării primare a bunului imobil;
- d) întocmirea documentației cadastrale la modificarea hotarelor terenurilor;
- e) întocmirea documentației cadastrale în cazul executării/desființării, al modernizării, al modificării, al transformării, al consolidării și/sau al restaurării construcțiilor;
- f) formarea bunului imobil.

(2) Conținutul lucrărilor cadastrale necesare colectării de informații și de date pentru cadastru este determinat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(3) La transmiterea sau grevarea drepturilor asupra bunului imobil, lucrările cadastrale se efectuează în baza cererii titularului de drepturi asupra bunului respectiv sau la cererea persoanei interesate, cu acordul scris al titularului de drepturi.”

2. La articolul 15, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Lucrările cadastrale se execută de către Agenția Servicii Publice și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private. Inginerul cadastral certificat din cadrul entității executante poartă răspundere pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale.”

3. Articolele 15<sup>1</sup>, 15<sup>2</sup>, 16, 18 și 19 vor avea următorul cuprins:

„Articolul 15<sup>1</sup>. Stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale

(1) Hotarele unităților administrativ-teritoriale se stabilesc în cazul:

- a) formării/desființării unității administrativ-teritoriale;
- b) schimbării statutului unității administrativ-teritoriale;
- c) transmiterii terenurilor dintr-o unitate administrativ-teritorială în alta;
- d) soluționării litigiilor apărute în legătură cu stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;
- e) lipsei sau distrugerii marcajelor și/sau bornelor de hotar ori lipsei documentației privind stabilirea hotarelor;
- f) în care întocmirea documentației privind stabilirea hotarelor este prevăzută de documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată.

(2) Hotarele unităților administrativ-teritoriale pot fi stabilite în baza materialelor cartografice sau în urma măsurărilor pe teren, dacă acestea nu pot fi determinate în baza materialelor cartografice. Modul de stabilire a hotarelor unităților administrativ-teritoriale și de întocmire a documentației cadastrale se stabilește de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(3) La cerere, punctele de cotitură ale hotarelor unităților administrativ-teritoriale pot fi marcate prin borne de hotar, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. Strămutarea și distrugerea bornelor de hotar de către persoane neautorizate se pedepsesc conform Codului contravențional.

(4) Cheltuielile pentru stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale sunt acoperite din bugetul de stat – în cazul executării lucrărilor cadastrale în cadrul programelor aprobate de Guvern, și din bugetul autorității administrației publice locale sau din alte surse legale – în cazul executării lucrărilor cadastrale în afara programelor respective.

(5) Litigiul apărut în legătură cu stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale se soluționează pe cale amiabilă sau în instanța judecătorească competentă.

Articolul 15<sup>2</sup>. Stabilirea hotarelor terenurilor

(1) Stabilirea hotarelor terenurilor la întocmirea documentației cadastrale în vederea înregistrării primare (cu excepția terenurilor proprietate publică) se efectuează de reprezentantul autorității administrației publice locale de nivelul întâi, luându-se în considerare hotarele de fapt ale terenurilor, documentația

(2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentației cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile și a planurilor cadastrale.

(3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmește actul de constatare pe teren, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, care să conțină informații despre măsura în care datele corespund și, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora.”

#### „Articolul 18. Planul cadastral și planul geometric

(1) Planul cadastral este păstrat în format electronic și include un set de date spațiale și de date descriptive ce identifică poziționarea, forma, parametrii și dimensiunile unui sau mai multor obiecte spațiale, precum și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale în hotarele țării. Planul cadastral se furnizează pe suport de hârtie și/sau în format electronic.

(2) Planul cadastral se modifică în temeiul planului geometric, care este întocmit în cadrul:

a) lucrărilor cadastrale executate în vederea înregistrării primare masive, în cazul programelor aprobate de Guvern, sau al celor executate în vederea înregistrării primare selective, la cererea titularului de drepturi;

b) modificării hotarelor terenului;

c) formării bunului imobil;

d) executării/desființării, al modernizării, al modificării, al transformării, al consolidării și/sau al restaurării construcției.

(3) Conținutul planului cadastral și cel al planului geometric, modul de întocmire și de modificare a acestora, precum și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, de construcții și de încăperi izolate se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(4) În cadrul lucrărilor cadastrale executate în vederea înregistrării primare masive, planul geometric se întocmește în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice și cartografice. La cererea titularului de drepturi, planul geometric se întocmește în urma măsurărilor pe teren.

#### Articolul 19. Hotarele generale și hotarele fixe ale terenului

(1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafața

terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă.

(2) Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul:

- a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului;
- b) executării unei hotărâri judecătorești definitive privind modificarea hotarelor terenului;
- c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern.

(3) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiția că acțiunile respective nu contribuie la tănuirea tranzacțiilor cu terenuri.

(4) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc la cererea și din contul titularului de drepturi asupra terenului.

(5) La stabilirea hotarelor fixe ale terenului, executantul lucrărilor cadastrale întocmește planul geometric al terenului și actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziționării punctelor de cotitură ale hotarelor față de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) și/sau față de construcțiile capitale din apropiere.”

4. La articolul 55 alineatul (3), cuvintele „planul cadastral al teritoriului” se substituie cu cuvintele „planul geometric”.

5. La articolul 56, alineatele (2) și (4) se abrogă.

**Art. II.** – Guvernul, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi:

- a) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- b) va asigura elaborarea și aprobarea actelor normative necesare pentru aplicarea prevederilor prezentei legi.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

**IGOR GROSU**

**Chișinău, \_\_\_\_\_ 2021.**

**Nr. 52**