



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 356

от 10 июня 2020 г.

Кишинэу

**О проекте закона о внесении изменений в Закон № 1543/1998
о кадастре недвижимого имущества**

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Одобрить и представить Парламенту на рассмотрение проект закона о внесении изменений в Закон № 1543/1998 о кадастре недвижимого имущества.

Премьер-министр

ИОН КИКУ

Контрасигнует:

Министр юстиции

Фадей Нагачевски

ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**ЗАКОН****о внесении изменений в Закон № 1543/1998 о кадастре
недвижимого имущества**

Парламент принимает настоящий закон.

Ст. I – В Закон № 1543/1998 о кадастре недвижимого имущества (Официальный монитор Республики Молдова, 1998 г., № 44-46, ст. 318), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. В статье 2:

в понятии *«специализированный кадастр»* слова *«недвижимом имуществе»* заменить словами *«объектах регистрации»*;

в понятии *«строение»* текст *«, прочно связанное с землей, перемещение которого невозможно без ущерба его назначению»* заменить словами *«капитального характера»*;

в понятии *«геометрический план»* слова *«на местности»* заменить словами *«в поле или на базе картографического или топографогеодезического материала»*;

понятие *«государственная регистрация имущественных прав на объект недвижимого имущества»* изложить в следующей редакции:

«государственная регистрация имущественных прав на объект недвижимого имущества – внесение в реестр недвижимого имущества записи об объекте недвижимого имущества, его составных частях, регистрации прав, записи о правообладателях, о других правах, фактах или делах, внесение изменений в реестр недвижимого имущества»;

в понятии *«реестр недвижимого имущества»* слова *«имущественных прав на них»* заменить словами *«о правах, которые подлежат регистрации, о других правах, фактах или сделках, предусмотренные законом»*;

в понятии *«реестр недвижимого имущества»* слова *«имущественных прав на них»* заменить словами *«о правах, подлежащих регистрации, о других правах, фактах и сделках, предусмотренных законодательством»*;

понятие *«текущая государственная регистрация»* изложить в следующей редакции:

«текущая государственная регистрация – регистрация права собственности после первой регистрации, регистрация других прав, подлежащих регистрации, внесение отметок о других правах, фактах, правовых отношениях, предусмотренных законом»;

после понятия *«текущая государственная регистрация»* дополнить понятием *«внесение изменений в реестр недвижимого имущества»* следующего содержания:

«внесение изменений в реестр недвижимого имущества – любая запись, внесенная в реестр недвижимого имущества, кроме первичной государственной регистрации и текущей государственной регистрации, а также удаление записей»;

в понятии *«регистратор»* текст *«объекта недвижимого имущества и прав на него, в установленном порядке вносить записи в реестр недвижимого имущества и исправлять их»* заменить словами *«прав на объекты недвижимого имущества»;*

дополнить статью двумя абзацами следующего содержания:

«заинтересованное лицо - лицо, имеющее или имевшее зарегистрированное право в реестре недвижимого имущества, включая его наследников, право, которое было ущемлено внесением новой записи; лицо, которое не может зарегистрировать свое право, по причине существующей в реестре недвижимого имущества записи, записи, которая не соответствует реальной правовой ситуации; кредитор, который не может обратить взыскание на недвижимое имущество в связи с тем, что оно не зарегистрировано в реестре недвижимого имущества или зарегистрировано на имя другого лица»;

центральный банк данных кадастра недвижимого имущества – содержит информацию и данные о объектах недвижимого имущества и имущественных правах, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества, о стоимости объектов недвижимости в целях налогообложения, информацию из цифрового кадастрового плана и информацию из Государственного реестра административно-территориальных единиц и адресов.»

2. В статье 4:

часть (2) изложить в следующей редакции:

(2) Объектами регистрации являются недвижимое имущество, его составные части, предусмотренные настоящим законом, вещные права на объекты недвижимого имущества, другие права, факты и сделки, предусмотренные законом.»;

дополнить статью частью (2¹) следующего содержания:

«(2¹) К недвижимому имуществу, в целях настоящего закона, относятся как объекты недвижимого имущества, которые определены таковыми Гражданским кодексом, так и изолированные помещения,

зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, парковочные места в здании, разграниченные согласно инструкциям по выполнению кадастровых работ.»;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Обязательной регистрации в реестре недвижимого имущества подлежат:

- а) земельные участки;
- б) здания и другие главные строения капитального характера;
- с) изолированные помещения, в том числе единицы кондоминиума, вместе с соответствующей долей в праве собственности или в праве суперфиции на землю и на общие части здания.»;

часть (4) после слов «могут быть зарегистрированы» дополнить словами «здания, которые являются принадлежностью», а слова «обособленные водные объекты» исключить;

дополнить статью частью (4¹) следующего содержания:

«(4¹) Право собственности на многолетнее насаждение в пользу другого лица, не собственника земли, регистрируется после или одновременно с регистрацией права суперфиции, за исключением правоотношений, возникших до 1 марта 2019 года»;

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) В реестре недвижимого имущества также могут быть зарегистрированы право управления, хозяйственное ведение, право пользования на земельные участки государства или административно-территориальных единиц, концессия.»;

дополнить статью частями (5¹) и (5²) следующего содержания:

«(5¹) В предусмотренных законом случаях подлежат отметке права, сделки, факты или правоотношения, связанные с недвижимостью, зарегистрированной в реестре недвижимого имущества.

(5²) Каждому объекту недвижимого имущества, который является объектом регистрации, присваивается кадастровый номер. Кадастровый номер присваивается и строениям, многолетним насаждениям, даже если являются составной частью объекта недвижимого имущества.»;

часть (6) после слова «ларьки» дополнить словами «, другие строения временного характера».

3. В статье 5 часть (1) признать утратившей силу.

4. В статье (6):

в части (1) текст «любому физическому лицу, которое идентифицировало и подало письменный запрос, и любому юридическому лицу, которое официально уведомило запрошенную информацию обо всех правах любому физическому лицу, предъявившему документ, удостоверяющий его личность, по письменному заявлению этого лица, и

любому юридическому лицу по его официальному запросу» заменить текстом «любому лицу, которое предъявило удостоверяющий документ и подало в письменном или электронном виде (как электронный документ) заявление, и любому органу власти, государственному учреждению по официальному запросу»;

в части (1¹) слова «а также о стоимости обязательства, обеспеченного ипотекой» исключить;

часть (2) после первого предложения дополнить текстом «Копии обосновывающих документов, которые послужили основанием для регистрации прав, за исключением договоров, предоставляются и нынешнему собственнику объекта, даже если он не указан в документе. Копии обосновывающих документов, послуживших основанием для регистрации прав, предоставляются и наследникам, а также тем, кому были уступлены права. Копии обосновывающих документов, которые послужили основанием для регистрации прав одного из супруга, могут предоставляться супругу, в пользу которого внесена отметка о статусе зарегистрированного права как права общего имущества супругов. Копии документов, на основании которых внесена отметка о положении мер обеспечения, предоставляются и правообладателям зарегистрированных прав или права которых подлежат регистрации. Копии документов на строительство или реконструкцию зданий предоставляются и управляющему зданием.»;

в части (2⁴) текст «в пунктах b) – k) части (2³)» заменить текстом «в пунктах b) – l) части (2³)», а текст «Лицам, указанным в пункте а) части (2³)» – текстом «Лицам, указанным в пунктах а) и f) части (2³)».

5. В статье (7) часть (3) признать утратившей силу.

6. В статье (8):

часть (3) после слов «судебных исполнителей» дополнить словами «, авторизованных управляющих, нотариусов»;

дополнить статью частью (3¹) следующего содержания:

«(3¹) По запросу органов местного публичного управления, кадастровый план населенного пункта и систематизированная информация о земельных участках и правах собственности на них, зарегистрированных в границах соответствующей административно-территориальной единицы, предоставляется в электронном виде один раз в квартал бесплатно.».

7. В статье 11:

в пункте d) части (2) слово «предприятия» заменить словами «Агентства государственных услуг»;

в части (3):

в пункте б) слова «и геометрического планов» заменить словом «плана»;

пункт д) изложить в следующей редакции:

«д) осуществляют государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества;»

8. В статье 12 часть (7) дополнить пунктом е) следующего содержания:

«е) осуществляет действия по включению вынесенных решений и документов в кадастровое дело.»

9. В пункте а) части (1) статьи 14 слова «и разграничение их с помощью ориентиров» исключить.

10. В статье 15 часть (2) после слов «Службы информации и безопасности» дополнить словами «Национальной пенитенциарной администрации», слова «указанными министерствами» заменить словами «указанными учреждениями».

11. В статье 18:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Кадастровый план содержит в обязательном порядке границы, кадастровые номера и другие характеристики земельного участка, главные строения и может содержать и другие данные. Кадастровый план ведется в электронной форме и представляет собой набор пространственных и атрибутивных данных, которые идентифицируют пространственное позиционирование, форму и параметры одного или более объектов недвижимого имущества и их место по отношению к другим пространственным объектам.»;

в части (6) слово «исправлений» заменить словом «изменений».

12. В статье 20:

в части (1) слова «включая разделение на два или более недвижимых имущества или слияние двух или более недвижимых имуществ» заменить словами «при формировании объектов недвижимого имущества», а второе предложение исключить;

часть (5) дополнить следующим текстом: «Принятие из архива оригинала кадастрового дела осуществляется органом, который распорядился об изъятии. Ответственность за целостность оригинала кадастрового дела за период изъятия несет орган, распорядившийся об изъятии, который также отвечает за своевременное возвращение дела, как только отпадает необходимость в его удержании.»;

в части (7) слово «офиса» заменить словом «органа».

13. В статье 21 часть (1) после слова «объектов недвижимого имущества» дополнить словами «и их составных частей».

14. В части (1) статьи 23:

в пункте б) слова «строениях и других объектах недвижимого имущества, расположенных на участке» заменить текстом «строениях капитального характера, вне зависимости от того, если являются объектами недвижимого имущества или составными частями земельного участка, многолетних насаждениях»;

в пункте с) второе предложение исключить.

15. В статье 24:

в части (1):

пункт а) после слова «строения» дополнить текстом «, многолетнего насаждения»;

в пункте с) слова «адрес» заменить словами «данные об адресе»;

в пункте f¹) слова «земельных участков» заменить словом «объектов»;

в пункте г) слово «любые» исключить;

в части (2):

пункт е) изложить в следующей редакции:

«е) тип регистрации, если осуществляется временная регистрация;»;

в пункте f) слово «любые» исключить;

в части (3):

в пункте а) текст «других вещных прав (узуфрукт, право проживания, суперфиций, сервитут, обременяющий объект недвижимого имущества, ипотека, право пользования, концессия, хозяйственное ведение» заменить текстом «ограниченных вещных прав, а также касающиеся права управления, права хозяйственного ведения, права пользования земельными участками государства или административно-территориальных единиц, концессии»;

в пункте е) части (4) слово «любые» исключить.

16. В статье 26:

часть (3) дополнить текстом «Заявление, поданное физическим лицом, подписывается им лично или его представителем на основании нотариально заверенной доверенности или адвокатского ордера, за исключением случаев представительства на основании закона.»;

в части (6):

пункт б) исключить;

в пункте d) слова «или об отказе» заменить словами «или составляет решение об отказе»;

пункт е) изложить в следующей редакции:

«е) включение документов, представленных для регистрации прав, в кадастровое дело, составление/создание кадастрового дела в случае образования объекта недвижимого имущества;».

17. В статье 27:

части (1), (2) и (3) изложить в следующей редакции:

(1) В реестре недвижимого имущества производятся регистрация, предварительная регистрация и внесение отметок.

(2) Регистрируются вещные права, а так е имущественные права, указанные в части (5) статьи 4 (в дальнейшем – *права, подлежащие регистрации*).

(3) Подлежат предварительной регистрации права, подлежащие регистрации, приобретение которых обременено отлагательным или отменительным условием.»;

в части (4) слова «в связи с объектом недвижимого имущества» заменить словами «которые связаны с объектом недвижимого имущества»;

дополнить частью (4¹) следующего содержания:

«(4¹) Предварительная регистрация и внесение отметок осуществляются только в случаях, предусмотренных законом.»;

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) Преобразование предварительной регистрации в регистрацию осуществляется на основании документов, подтверждающих предварительную регистрацию:

а) если законом не установлено иное, в случае, когда право, подлежащее регистрации, обременено отлагательным или отменительным условием, а также в случае, если обе стороны согласились лишь на предварительную регистрацию, подтверждение предварительной регистрации осуществляется на основании декларации обладателя зарегистрированного права, подписанной перед регистратором или заверенной нотариально. Если предварительная регистрация была обусловлена снятием секвестра или запрета, предусмотренным сделкой по распоряжению, подтверждение производится на основании документов об отмене мер обеспечения. В случае предварительной регистрации права собственности на основании договора лизинга, подтверждение предварительной регистрации производится, по заявлению заинтересованного лица, на основании документа, выданного лизингодателем, подтверждающего полное исполнение обязательств, нотариальное заверение которого не является обязательным;

б) в случае предварительно зарегистрированного права на основании судебного решения, еще не вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению, подтверждение предварительной регистрации производится на основании вступившего в законную силу судебного решения;

с) в случае предварительно зарегистрированного права согласно решению суда, которым был удовлетворен иск о приобретательной давности, подтверждение предварительной регистрации производится на основании окончательного судебного решения;

д) в случае строящегося недвижимого имущества (будущее имущество), подтверждение предварительной регистрации производится на основании акта приема-передачи единицы, подписанного после сдачи в эксплуатацию, посредством которого продавец прямо подтверждает согласие на подтверждение предварительно зарегистрированного права покупателя, а если договор купли-продажи содержит оговорку о сохранении права собственности продавца до оплаты покупателем 95% суммы договора и подтверждении выплаты суммы;

е) в случае предварительно зарегистрированного права на основании того, что обременяет другое предварительно зарегистрированное право, подтверждение предварительной регистрации производится на основании акта, подтверждающего предварительно зарегистрированное право, которое обременяет.»;

дополнить частями (5¹) и (5²) следующего содержания:

«(5¹) Если законом не установлено иное, преобразование предварительной регистрации в регистрацию осуществляется по заявлению лица, право которого зарегистрировано предварительно, или другого заинтересованного лица. В случае подтверждения предварительной регистрации зарегистрированное право и все другие, предварительно зарегистрированные права в отношении зарегистрированного права, отметки в отношении зарегистрированного права, в том числе меры обеспечения, наложенные для обеспечения взыскания долгов, исключаются. Если в связи с предварительной записью внесены отметки о мерах обеспечения для взыскания долгов, подтверждение предварительной регистрации осуществляется с сохранением мер обеспечения. Если внесены отметки о мерах обеспечения в связи с аннулированием акта, который послужил основанием для предварительной регистрации, о мерах обеспечения, запрещающих внесение изменений в реестр недвижимого имущества, или других мерах обеспечения, препятствующих осуществлению регистрации, то регистрация осуществляется только после исключения мер обеспечения на основании актов, которые служат основанием для их исключения.

(5²) Если законом не установлено иное, в случае, когда предварительная регистрация не подтверждается, ее исключение осуществляется с согласия лица, право которого предварительно зарегистрировано, или на основании вступившего в законную силу судебного решения. Одновременно с исключением предварительно зарегистрированного права, которое не было подтверждено, регистратор исключает предварительные регистрации и отметки, обусловленные

подтверждением предварительной регистрации, в том числе отметки о мерах обеспечения в отношении предварительно зарегистрированного права.»

18. В статье 28:

часть (1):

дополнить пунктом b¹) следующего содержания:

«b¹) предварительный договор и заявление об осуществлении опциона, заверенное нотариально, с доказательством ее сообщения другой стороне до истечения срока, предусмотренного в предварительном договоре для осуществления опциона;»;

в пункте е) слово «принудительной» исключить;

часть (4) изложить в следующей редакции:

«(4) Данные об адресе перенимаются путем обеспечения обмена данными с Государственным реестром административно-территориальных единиц и адресов.»

19. В статье 29:

в части (2¹) слово «внесению» заменить словом «регистрации», слово «табулированного» – словом «регистрируемого», слова «внесению исправления в реестр недвижимого имущества» – словами «исправлению зарегистрированного права»;

в части (3) слово «табулярное» заменить словом «зарегистрированное».

20. В статье 30:

в части (2) слова «соответствующее лицо территориального кадастрового органа регистрирует заявление» заменить словами «заявление регистрируется»;

в части (3) слово «или» исключить.

21. В статье 31:

пункт h) части (1) дополнить словами «за исключением случая, когда сделка прямо предусматривает, что заключена под отлагательным условием снятия секвестра или запрета»;

часть (2) дополнить предложением «Копия заявления, в котором указаны основания отказа в его приеме, и копии документов, прилагаемых к заявлению, включаются в кадастровое дело.»

22. В статье 32:

в части (2) цифру «7» заменить цифрами «10»;

часть (4) после первого предложения дополнить предложением: «Второй экземпляр решения о продлении срока рассмотрения заявления включается в кадастровое дело.»

23. В статье 33:

в части (1) слова «В регистрации прав на основании документов, удостоверяющих право обладателя земель, не может быть отказано. В регистрации прав на основании других документов может быть отказано только в случае, если:» заменить словами «В регистрации прав может быть отказано только если:»;

пункт f) дополнить словами «за исключением случая, когда сделка прямо предусматривает, что заключена под отлагательным условием снятия секвестра или запрета»;

дополнить статью частью (1¹) следующего содержания:

«(1¹) Если в реестре недвижимого имущества супруг зарегистрирован как единственный обладатель зарегистрированного права, но имеется отметка о статусе права как общего имущества, отчуждение или обременение этого права регистрируется только с согласия другого супруга. Согласие может содержаться в правовом распорядительном документе или в нотариально заверенной или подписанной перед регистратором декларации.»;

в части (3) текст «статьями 505, 509 Гражданского кодекса» заменить текстом «статьями 439, 442 Гражданского кодекса».

24. Статью 33¹ признать утратившей силу.

25. В статье 34:

в части (1) слова «табулировано право» заменить словом «зарегистрировано право»;

часть (2) признать утратившей силу;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Отметка исключается с согласия ее владельца или на основании окончательного судебного решения, которым предусмотрено исправление, если законом не предусмотрено, что определенная отметка может быть исключена из реестра по заявлению заинтересованного лица или по инициативе держателя реестра на основании документов, предусмотренных законодательством, подтверждающих погашение права, прекращение действия фактов или правоотношений, о которых внесена отметка.»

26. В статье 36:

в части (4) слова «по письменному заявлению физического лица, предъявившего документ, удостоверяющий его личность, или по официальному запросу юридического лица, обратившегося в

территориальный кадастровый орган» заменить текстом «любого лица, которое предъявило удостоверяющий документ и подало в письменном или электронном виде (как электронный документ) заявление, и любому органу власти, государственному учреждению по официальному запросу»;

часть (5) после слов «для совершения правовых действий» дополнить текстом «а также лицу, имеющему статус наследника, супругу, право которого не зарегистрировано».

27. В статье 37¹:

название статьи изложить в следующей редакции:

«**Статья 37¹.** Установление или передача без регистрации прав, подлежащих регистрации»;

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Право собственности и другие вещные права устанавливаются или передаются без регистрации в реестре недвижимого имущества на основании наследования, роспуска юридического лица – обладателя зарегистрированного права, естественного присоединения, принудительной продажи/передачи, экспроприации для общественно полезных целей, судебного решения либо если приобретено на основании нормативного акта. Данное исключение применяется и по отношению к праву собственности, подтвержденному документом, удостоверяющим право обладателя земли, выданным при бесплатном распределении земли.»;

в части (2) текст «право собственности, приобретенное способами, указанными в части (1)» заменить текстом «а также чтобы правообладатель подлежащего регистрации права мог распорядиться им путем сделок, право приобретенное указанными в части (1) способами,»;

в части (3) слова «Если право собственности на объект недвижимого имущества» заменить словами «Если зарегистрированное право», слова «внесения записи о последовательности приобретения одновременно с регистрацией своего права» заменить словами «регистрацией своего права».

28. Статью 38 изложить в следующей редакции:

«**Статья 38.** Исправление записи, изменение и исправление материальных ошибок

(1) Исправление регистрации или предварительной регистрации осуществляется по заявлению заинтересованного лица на основании декларации правообладателя, право которого подлежит исключению или исправлению, нотариально заверенной или составленной перед регистратором, или на основании вступившего в законную силу судебного решения. Согласие органа власти на исправление может содержаться в письменном обращении данного органа. Если, согласно закону, для исправления необходимо согласие и других лиц, кроме правообладателя,

чье право подлежит исправлению, таких как администратор процесса несостоятельности, судебный исполнитель, который наложил меры обеспечения, их согласие выражается в письменном обращении.

(2) Если отметка об иске о внесении исправлений или об иске о регистрации внесена в реестр недвижимого имущества на основании вступившего в законную силу судебного решения об удовлетворении иска, по требованию заинтересованного лица, подлежат исключению/изменению, одновременно с правом их исполнителя, права всех лиц, которые приобрели подлежащее регистрации право или отметку после внесения отметки об иске, без необходимости согласия правообладателей данных прав.

(3) Исправление реестра путем регистрации общей совместной собственности, если право было зарегистрировано только на одного из супругов, осуществляется по заявлению супруга, с предоставлением согласия супруга, зарегистрированного как обладатель права, содержащееся в нотариально заверенной или составленной перед регистратором декларации. Регистратор осуществит исправление права, если из содержания свидетельства о браке, соотнесенного с указанным в реестре правовым положением этого права, следует, что зарегистрированное право приобретено во время брака и, согласно закону, это право не относится к категории личного имущества супруга, указанного в правоустанавливающем документе.

(4) В случае, если по заявлению заинтересованного лица решением суда установлены доли в общем имуществе, изменение записей может быть осуществлено по запросу заинтересованного лица на основании вступившего в законную силу судебного решения, которым были установлены доли.

(5) В случае, если внесена отметка о предварительном договоре, и впоследствии заключается окончательный договор, выгодоприобретатель может требовать исправления реестра недвижимого имущества путем регистрации своего права и исключения зарегистрированных прав третьих лиц, которые не могли быть зарегистрированы без согласия выгодоприобретателя, если выгодоприобретатель располагал своим правом на момент их регистрации.

(6) Если законом не предусмотрено, что определенная отметка может быть исключена из реестра по требованию любого заинтересованного лица или по собственной инициативе держателем реестра, исправление производится на основании нотариально заверенной или составленной перед регистратором декларации правообладателя, права которого подлежат исключению или исправлению, либо на основании окончательного судебного решения.

(7) Если право погашается в связи с расторжением договора в одностороннем порядке или вследствие отзыва, исключение регистрации

или отметки производится на основе согласия обладателя записанного права, подлежащего исключению, или на основании решения суда, которым определено внесение исправления в запись.

(8) Не является исправлением изменение записей в реестре недвижимого имущества, касающихся объекта недвижимого имущества (такие как изменение кадастрового номера, изменение адреса, изменение назначения, изменение площади объекта недвижимого имущества и других данных, записанных в подразделе I реестра недвижимого имущества), а также относящихся к правам, которые не затрагивают их существование (как изменение названия правообладателя-юридического лица, или изменение фамилии, имени правообладателя-физического лица). Изменение записей производится на основании обосновывающих документов по заявлению или по инициативе держателя реестра, как предусмотрено нормативными актами.

(9) Под материальными ошибками понимаются любые неточности в записях реестра недвижимого имущества, по отношению к документам, на основании которых была сделана запись, неточность, которая не затрагивает существования записанного права, факта или сделки, или возможность предъявить их третьим лицам (описки в словах, пропуски слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах и др.). Материальные ошибки исправляются по требованию или по инициативе держателя реестра, по решению регистратора.»

29. В статье 39:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) При регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество в реестре недвижимого имущества указываются данные обоих супругов, согласно обосновывающим документам, служившим основанием для регистрации. В случае, если в документе указан лишь один из супругов, регистрация права общей совместной собственности, если имущество было приобретено во время брака, осуществляется по письменному заявлению супруга, указанного в акте. Регистратор принимает решение о регистрации общего права по заявлению супруга, указанного в акте, если из содержания свидетельства о браке, соотнесенного с правовым положением этого права, следует, что право собственности приобретено во время брака и, согласно закону, это право не относится к категории личного имущества супруга, указанного в обосновывающем документе.

Тот факт, что в реестре недвижимого имущества не указаны данные другого супруга, не влечет за собой потерю этим супругом права собственности на объекты, приобретенные в период нахождения в браке.»;

часть (3) исключить.

30. В статье 40:

в части (1) слова «в имуществе» исключить;

часть (3) дополнить текстом «или заверенная нотариально либо подписанная перед регистратором декларация собственника, не участвовавшего в реконструкции или частичном сносе строения, которой выражает согласие на внесение изменений в записи подраздела I (об имуществе) реестра объектов недвижимости, без изменения долей участия.»

31. В статье 40² текст «частью (3) статьи 328» заменить текстом «частью (3) статьи 520».

32. В статье 40³:

в части (1) слова «подается ассоциацией совладельцев» заменить словами «подается ассоциацией совладельцев или всеми собственниками единиц кондоминиума», слова «и акты о сдаче в эксплуатацию строений» заменить текстом «, документы, подтверждающие ввод в эксплуатацию строения, если не были представлены ранее, акты о передаче объектов в кондоминиум или учредительный документ кондоминиума, документы о формировании объектов недвижимого имущества, если единицы кондоминиума созданы через процедуру формирования.»;

часть (2) после первого предложения дополнить предложением «Запись “кондоминиум” производится в подразделе III раздела А, если собственники единиц кондоминиума обладают на землю кондоминиума только правом суперфиция.», после слова «собственниках» дополнить словом «суперфициариями»;

в части (3) слова «Одновременно с регистрацией кондоминиума» заменить текстом «По заявлению, с предоставлением обосновывающих документов.»;

в части (6) слова «или незавершенного строительством» исключить, текст «со статьями 40⁴ и 40⁵» заменить текстом «со статьей 40⁵»;

дополнить частью (7) следующего содержания:

«(7) Для регистрации изменений в существующие единицы или регистрации новых единиц вследствие реконструкции здания, зарегистрированного в форме кондоминиума, включая надстройку этажей, представляется:

а) удостоверенный нотариально договор простого товарищества, заключенный между ассоциацией совладельцев в кондоминиуме, или, в случае ее отсутствия, всеми собственниками зарегистрированных единиц и приобретателем новых единиц, и

б) документы, подтверждающие приемку строительных работ,

с) другие документы, по необходимости, которые подтверждают право на новые единицы или изменения существующих единиц.»

33. В статье 40⁴:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Построенное строение регистрируется как собственность бенефициара (инвестора) строительства, если ранее или одновременно регистрируется право собственности или суперфиция на земельный участок бенефициара (инвестора) строительства и представляются документы, подтверждающие приемку строительных работ.»:

дополнить статью частями (1¹) - (1³) следующего содержания:

«(1¹) Право собственности участника простого товарищества на строение, приобретенное в результате деятельности, осуществляемой в простом товариществе, регистрируется, если ранее или одновременно регистрируется его право собственности или суперфиция на земельный участок.

(1²) Строение, построенное лицом, не являющимся собственником зарегистрированного земельного участка, на основании права, возникшего до 1 марта 2019 года, независимо от того, когда было сдано строение в эксплуатацию, до или после этой даты, может быть зарегистрировано и регистрируется и право собственности бенефициара (инвестора) на строение, если дополнительно к документам, подтверждающим приемку:

а) представляются документы об отводе земельного участка под строительство, составленные до 1 марта 2019 года, предусмотренные законодательством на момент отвода земли, если согласно этим документам не требовалось заключения договора, или

б) если в пользу бенефициара (инвестора) строения ранее зарегистрировано или одновременно регистрируется право на земельный участок (право пользования, найм с правом строительства) на основании административного акта или договора, принятого либо заключенного до 1 марта 2019 года.

(1³) Строение, построенное одним или несколькими собственниками земельного участка, регистрируется как собственность сособственника, указанного в документе, подтверждающем приемку строительных работ, как инвестор, если документ, подтверждающий приемку строительных работ составлен до 1 марта 2019 года, или разрешение на строительство выдано до этой даты. Для регистрации строения, построенного после 1 марта 2019 года как собственность одного или несколько сособственников земельного участка, на основании документов, составленных после этой даты, представляется и декларация об отказе остальных сособственников земельного участка, права которых зарегистрированы в реестре недвижимого имущества, от права ссылаться на присоединение.»;

в части (2) текст «Регистрация права на объект незавершенного строительства может быть произведена по требованию правообладателя на основании документов, подтверждающих право бенефициара (инвестора)

строения на земельный участок,» заменить текстом «Регистрация права на объект незавершенного строительства производится с соблюдением условий, предусмотренных частями (1), (1¹), (1²) и соответственно частью (1³), касающихся земельного участка, с предоставлением», последнее предложение исключить.

34. В статье 40⁵:

название статьи изложить в следующей редакции:

«Статья 40⁵. Регистрация строящегося недвижимого имущества»;

в части (1) слова «изолированных помещений в его составе» заменить словами «единиц кондоминиума (изолированных помещений) в его составе», слова «изолированным помещениям» – словами «единицам кондоминиума», слова «изолированных помещений» – словами «единиц кондоминиума», слово «временные» исключить;

часть (3) после слов «бенефициара строения» дополнить текстом «(тот, кто обеспечивает строительство объекта)»;

в части (4):

слова «Сделки, предметом которых являются изолированные помещения» заменить словами «Сделки относительно изолированных помещений», слова «регистрации строения в форме кондоминиума» – словами «их регистрации под отдельным кадастровым номером в разделе С»;

дополнить часть предложением следующего содержания: «При продаже бенефициаром изолированных помещений право покупателя регистрируется предварительно.»;

в части (5) слова «изолированных помещений» заменить словами «единиц кондоминиума», после слов «в общей собственности в кондоминиуме» дополнить словами «если размер доли установлен»;

часть (6) изложить в следующей редакции:

«(6) Будущее строение регистрируется после регистрации права на земельный участок согласно условиям, предусмотренным частями (1), (1¹) и (1²) статьи 40⁴, при предоставлении разрешения на строительство и генерального плана из рабочего проекта. В случае, если запрашивается регистрация изолированных помещений в составе будущего строения дополнительно прилагаются проект строения и учредительный документ кондоминиума (декларация о кондоминиуме), составленный бенефициаром строения.»;

дополнить статью частями (7¹) и (7²) следующего содержания:

«(7¹) В случае если бенефициар обладает правом суперфиция на земельный участок, декларация о кондоминиуме подписывается суперфициарием, без необходимости в подписи собственника земельного участка.

(7²) Для регистрации новых единиц изменение или исключение записей в результате изменений проекта строения, бенефициар строения представляет измененный проект строения, утвержденный в установленном порядке, и измененную декларацию о кондоминиуме, включающую изменения, в том числе о пересчете долей общего имущества, относящегося к каждой единице кондоминиума, по необходимости.»

35. Дополнить закон статьями 40⁸ и 40⁹ следующего содержания:

«Статья 40⁸. Регистрация суперфиция

(1) Суперфиций регистрируется на основании:

а) нотариально удостоверенной сделки, вступившего в законную силу судебного решения, свидетельства о праве на наследство или административного акта в случаях, предусмотренных законом, которым разрешается учреждение, изменение или передача суперфиция;

б) нотариально удостоверенной сделки, в соответствии с которой собственник земельного участка и строения, расположенного на нем, передал только строение;

в) нотариально удостоверенной сделки, в соответствии с которой собственник земельного участка и строения, расположенного на нем, передал как земельный участок, так и строение, но в пользу разных лиц;

г) нотариально заверенной декларации, согласно которой собственник земельного участка отказался от права ссылаться на присоединение в случае строительства на его участке кем-либо другим. Суперфиций регистрируется в пользу бенефициара строения (инвестора) или того, кому бенефициар передал право собственности на строение.

(2) В случаях, предусмотренных пунктами б), в) и г) части (1), суперфиций регистрируется, даже если установление суперфиция не было прямо предусмотрено в подтверждающем акте. Регистрация суперфиция в случаях, предусмотренных в пунктах б), в) и г) части (1), производится по письменному заявлению заявителя, с представлением геометрического плана, на котором указана часть, на которую устанавливается суперфиций, принятого в установленном порядке, либо согласно декларации собственника земельного участка об обременении всего земельного участка суперфицием.

(3) Суперфиций регистрируется с указанием в реестре недвижимого имущества срока, на который он был учрежден.

(4) В случае, если суперфициарий отчуждает строение третьему лицу, одновременно с регистрацией права собственности нового обладателя регистрируется и суперфиций при оплате тарифа за регистрацию, даже если подтверждающий акт прямо не предусматривает передачу суперфиция. Если суперфициарий не отчуждает все зарегистрированные строения, для регистрации суперфиция нового правообладателя и

изменения данных о суперфиции первого правообладателя представляется геометрический план земельного участка с указанием частей земельного участка, обремененными суперфицием.

(5) Суперфиций исключается:

а) по заявлению заинтересованного лица в случае прекращения права суперфиция по истечении его срока или с согласия суперфициария в случае расторжения договора, которым установлен суперфиций. Если зарегистрирована ипотека на право суперфиция, на строение, зарегистрированное как собственность суперфициария, ипотека исключается с согласия ипотечного кредитора. Если представлен юридический акт, согласно которому собственник земельного участка берет на себя обязательства по договору ипотеки, запись об ипотеке переносится на земельный участок с теми же данными. Другие ограниченные вещные права исключаются одновременно с исключением суперфиция, если никакие другие документы не представлены. Отметки о договорах найма, аренды, заключенных суперфициарием, остаются;

б) одновременно с регистрацией приобретения права собственности на земельный участок суперфициарием или приобретения права собственности на строение собственником земельного участка либо приобретением третьим лицом обоих объектов. Основанием для исключения права суперфиция служат документы, на основании которых была приобретена собственность. Зарегистрированные права ипотеки остаются без изменений;

с) одновременно с исключением записи о строении в результате гибели (сноса), если документ, посредством которого был установлен суперфиций, прямо предусматривает прекращение суперфиция в случае гибели строения.

(6) Положения о регистрации суперфиция применяются соответственно, когда запрашивается регистрация права собственности на многолетнее насаждение за лицом, которое ее посадило, не являющемся собственником земельного участка.

(7) Суперфиций в силу закона, установленный согласно статье 27 Закона № 1125/2002 о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова на земельный участок частной собственности в пользу собственника недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В (кроме временных строений), регистрируется на следующих условиях:

а) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В на 1 марта 2019 года обладает правом владения, пользования (найма, аренды) на основании закона или договора, иного, чем право суперфиция. Если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, имеет указанное право только в отношении части земельного участка, суперфиций регистрируется лишь на

эту часть земельного участка, согласно принятому в установленном порядке геометрическому плану с указанием части. Если право владения, пользования зарегистрировано, одновременно с регистрацией суперфиция указанное право исключается. Право владения и пользования должно существовать на 1 марта 2019 года, даже если на дату подачи заявления погашено. Если договор, в соответствии с которым возникло право владения или пользования, или закон устанавливают, что по истечении срока, предусмотренного договором или законом, собственник земельного участка становится собственником недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, данный срок указывается в реестре как срок права суперфиция. По истечении срока по заявлению право суперфиция исключается, недвижимое имущество, отдельно зарегистрированное в разделе В, регистрируется как собственность собственника земельного участка;

b) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, не имеет никакого права на земельный участок, для регистрации суперфиция представляется геометрический план земельного участка с указанием части земельного участка, на который устанавливается суперфиций, подписанный собственником земельного участка и принятый в установленном порядке, или же представляется декларация, нотариально заверенная или подписанная перед регистратором, согласно которому собственник земельного участка соглашается с тем, что право суперфиция устанавливается на весь земельный участок.

(8) Срок, на который устанавливается суперфиций в силу закона согласно статье 27 Закона № 1125/2002 о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова, указывается в реестре при представлении подтверждающего акта, предусматривающего срок суперфиция, за исключением случая, предусмотренного в пункте а) части (7).

(9) Суперфиций в силу закона, установленный в соответствии со статьей 29 Закона № 1125/2002 о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова на земельный участок, являющийся собственностью государства или административно-территориальной единицы, в пользу собственника недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В (за исключением временных строений), регистрируется на следующих условиях:

a) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, на 1 марта 2019 года обладает правом найма с правом строительства на земельном участке, концессии, пользования или владения земельным участком. Если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, имеет указанное право только на часть земельного участка, суперфиций

регистрируется только на эту часть земельного участка, согласно принятому в установленном порядке геометрическому плану с указанием части. Если договор, административный акт или закон устанавливает, что после истечения срока, указанного в акте или законе, собственник земельного участка становится собственником недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, данный срок указывается в реестре как срок суперфиция. Право владения и пользования должно существовать на 1 марта 2019 года, даже если на дату подачи заявления оно погашено. Если право найма, пользования или владения не зарегистрировано, для регистрации права суперфиция в силу закона представляется оригинал подтверждающего документа о найме, концессии, пользовании, владении и письменное подтверждение органа, управляющего земельным участком публичной собственности, о существовании правоотношений на 1 марта 2019 года. Для регистрации суперфиция данные из документов, подтверждающих право, которое не было зарегистрировано, о площади, расположении земельного участка должны соответствовать зарегистрированному земельному участку, в противном случае суперфиций регистрируется в соответствии с условиями, изложенными в пункте б);

б) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В не имеет никаких прав на земельный участок, суперфиций регистрируется при предоставлении принятого в установленном порядке геометрического плана земельного участка с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций, подписанного органом местного публичного управления в случае земельного участка административно-территориальной единицы или органом центрального публичного управления, управляющим земельным участком государства. В случае если суперфиций устанавливается на весь земельный участок, представляется письменное подтверждение от указанного органа. Если земельный участок зарегистрирован на уровне цокольного этажа здания, данное подтверждение не требуется.

(10) Если на земельном участке расположено несколько строений, находящихся в собственности разных собственников, для регистрации суперфиция представляется геометрический план земельного участка с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций.

(11) Если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В на 1 марта 2019 года, отчуждает объект после этой даты, не затребовав регистрации суперфиция, приобретатель недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, может затребовать регистрацию суперфиция в силу закона на условиях, которым соответствует.

(12) При условиях, описанных в пункте б) части (9), суперфиций в силу закона регистрируется в случае, если собственники приватизированного имущества или частных предприятий обладают документами на владение и пользование прилегающими земельными участками, аннулированными Законом № 121/2007 об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (часть (2) статьи 53).

(13) Регистрация суперфиция в силу закона в пользу собственников изолированных помещений, парковочных мест, зарегистрированных в разделе С, осуществляется по заявлению ассоциации собственников в кондоминиуме или по требованию, по крайней мере, одного собственника недвижимого имущества, зарегистрированного в разделе С, при условии, что в разделе В строение зарегистрировано в форме кондоминиума. Положения частей (7) – (12) применяются соответственно. Запись в реестре недвижимого имущества осуществляется согласно части (2) статьи 40³.

Статья 40⁹. Регистрация прав на основании договора простого товарищества

(1) Для регистрации на основании договора простого товарищества прав, подлежащих регистрации, договор должен быть нотариально удостоверен.

(2) Если вклад в товарищество состоит из зарегистрированных прав, за исключением случая, когда договор предусматривает иное, право регистрируется в пользу всех участников согласно установленным договором долям.»

36. В статье 41:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Если законом не установлено иное, регистрация права собственности и других имущественных прав на объекты недвижимого имущества созданного юридического лица осуществляется на основании учредительных документов, которые предусматривают передачу объекта недвижимого имущества или имущественного права в состав имущества юридического лица, акта приема-передачи и решения о регистрации юридического лица, если законом предусмотрена регистрация юридического лица в реестре.»;

в части (2) текст «Право на объект недвижимого имущества юридического лица, созданного в результате реорганизации другого юридического лица» заменить текстом «Объект недвижимого имущества или имущественное право, которое приобретено в результате реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) юридического лица», после слов «разделительного баланса» дополнить текстом «, которые идентифицируют приобретенные объекты недвижимого имущества или имущественные права и решения о

регистрации юридического лица, если законом предусмотрена регистрация юридического лица в реестре»;

в части (3):

слово «ликвидации» заменить словом «ропуска» в соответствующем падеже;

дополнить часть следующим текстом: «Если законом не установлено иное, регистрация прав на объекты недвижимого имущества, распределенные участникам юридического лица при его роспуске, производится, после исключения юридического лица из соответствующего публичного реестра, на основании акта, содержащего распределение активов, который индивидуализирует объекты недвижимого имущества или имущественные права, которые передаются, утвержденного в установленном порядке, и акта приема-передачи.»;

часть (4) признать утратившей силу.

37. В статье 42:

часть (1) изложить в следующей редакции:

«(1) Права пользования земельным участком государства или административно-территориальных единиц, права управления, хозяйственного ведения объектами недвижимого имущества, находящимися в собственности государства или административно-территориальных единиц, которыми обладают юридические лица публичного права, государственные или муниципальные предприятия, регистрируются на основании административных актов или других обосновывающих документов, которые предусматривают возникновение или переход этих прав впоследствии или одновременно с регистрацией права собственности государства или административно-территориальной единицы.»;

дополнить статью частью (1¹) следующего содержания:

«(1¹) Если право относится лишь к части объекта недвижимого имущества, для регистрации представляется и геометрический план объекта с указанием части, к которой относится право.»

38. Дополнить закон статьей 42¹ следующего содержания:

«Статья 42¹. Регистрация зданий, в которых зарегистрированы все изолированные помещения

(1) Здания, в том числе, жилого назначения, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества как собственность государства или административно-территориальной единицы, в которых все изолированные помещения зарегистрированы, регистрируются, по заявлению по крайней мере одного собственника изолированных помещений или ассоциации совладельцев кондоминиума, в форме кондоминиума.

(2) Акт обследования, который содержит информацию, что все изолированные помещения, за исключением площадей общего пользования, зарегистрированы в реестре недвижимого имущества, составленный в порядке установленном центральным отраслевым органом в области кадастра, является основанием для исключения записи о праве собственности государства или административно-территориальной единицы на здание и регистрации здания в форме кондоминиума.

(3) Регистрация долей в общих частях здания, относящихся к каждому изолированному помещению, осуществляется одновременно для всех изолированных помещений по заявлению всех собственников изолированных помещений на основании соглашения, заключенного между ними, или на основании протокола общего собрания, в котором указывается размер долей в общих частях здания.

(4) Здания, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества как собственность государства или административно-территориальной единицы, в которых не существует площади общего пользования и в которых площадь изолированных помещений, зарегистрированных как частная собственность того же лица, составляет общая площадь здания, регистрируются, по заявлению, как собственность собственника изолированных помещений. Регистрация осуществляется на основании обосновывающих актов, на основании которых были зарегистрированы изолированные помещения, и акта обследования, который подтверждает отсутствие площадей общего пользования и тот факт, что площадь изолированных помещений равна общей площади здания. Запись об изолированных помещениях исключается.»

39. В статье 43:

слово «регистрация» в любом падеже заменить словом «отметка» в соответствующем падеже;

в части (3) пункт с) изложить в следующей редакции:

«с) в случае расторжения договора. Если договор расторгается в одностороннем порядке, исключение осуществляется лишь с согласия другой стороны.»

40. В статье 44:

часть (1) после слов «Регистрация ипотеки» дополнить словами «в силу договора»;

часть (2) изложить в следующей редакции:

«(2) Право ипотеки в силу закона производится:

а) в случае требований государства по суммам задолженностей согласно налоговому и таможенному законодательству – по заявлению налогового или таможенного органа на основании уведомления об установлении ипотеки в силу закона, в котором указаны кадастровые

номера недвижимого имущества, при необходимости, имущественные права, которые обременяются ипотекой, основание и размер требования. К уведомлению прилагается заверенная копия окончательного судебного решения либо документ, подтверждающий требования государства к должнику, возникшие на основании налогового или таможенного законодательства, и доказательство, что извещение доведено до сведения должника;

b) в случае требований, вытекающих из судебного решения – по заявлению кредитора, на основании уведомления об установлении ипотеки в силу закона, в котором указываются кадастровые номера недвижимого имущества, при необходимости, имущественные права, которые обременяются ипотекой, и размер требования. К уведомлению прилагаются заверенная копия окончательного судебного решения и доказательство, что извещение доведено до сведения должника.»;

дополнить статью частью (2¹) следующего содержания:

«(2¹) Если недвижимое имущество или имущественные права, на которые устанавливается ипотека в силу закона, уже обременены ипотекой в силу договора, это является основанием для отказа в регистрации, если договором ипотеки не предусмотрено иное. В случае недвижимого имущества, зарегистрированного в общей совместной собственности, или в отношении которого внесена отметка о статусе общего имущества супругов, если согласно подтверждающим документам не все сосособственники являются должниками, ипотека в силу закона регистрируется только после установления и регистрации долей общего имущества в соответствии с законодательством.»;

в части (3) слова «или данные о порядке и условиях определения этой стоимости» исключить;

в части (4) текст «и (или) осуществлять последующие ипотеки того же объекта» исключить;

часть (4¹) изложить в следующей редакции:

«(4¹) Переданное ипотечное право регистрируется на основании договора об уступке обеспеченных прав требования. Если банк является ипотечным кредитором, то согласие ипотечного должника на уступку прав не требуется. В случае других ипотечных кредиторов, если в договоре об ипотеке не предусмотрено право ипотечного кредитора уступить право требования, регистратор требует представления письменного согласия ипотечного должника, если договор об уступке обеспеченных прав требования не удостоверен нотариально.»;

дополнить статью частями (4²) – (4⁴) следующего содержания:

«(4²) Если произошла замена ипотечного кредитора, права ипотеки нового кредитора регистрируется на основании первоначальных документов о возникновении ипотеки, копии документов, подтверждающих исполнение обеспеченных прав требования ипотечного

кредитора, декларации зарегистрированного ипотечного кредитора, которая содержит подтверждение исполнения обеспеченных прав требования лицом, требующим замену ипотечного кредитора, и в которой ипотечный кредитор выражает согласие на исключение своего права в результате замены.

(4³) В случае, если на земельном участке, обремененном ипотекой, собственником земельного участка возводится строение, по заявлению ипотечного кредитора или ипотечного должника, одновременно с записью строения в реестре недвижимого имущества, при оплате тарифа за регистрацию, регистрируется ипотечное право на основании сделки, согласно которой земельный участок обременен ипотекой. Такие же действия совершаются и в случае, если право суперфиция обременено ипотекой и обладатель права суперфиция возводит строение или регистрирует многолетнее насаждение.

(4⁴) Если на 1 марта 2019 года или после этой даты земельный участок и недвижимое имущество, отдельно зарегистрированные в разделе В, становятся собственностью одного и того же лица, а земельный участок или недвижимое имущество, зарегистрированное отдельно, обременены ипотекой, ипотека расширяется. По заявлению кредитора или ипотечного должника, при оплате тарифа за регистрацию ипотека регистрируется на основании сделки, согласно которой земельный участок/недвижимое имущество, отдельно зарегистрированное в разделе В, обременено ипотекой.»;

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) По заявлению ипотечного кредитора в реестр недвижимого имущества вносится отметка о передаче объекта недвижимого имущества во владение ипотечного кредитора на основании обосновывающих документов. Наличие секвестра или запрета не является основанием для отказа в осуществлении отметки о владении ипотечного кредитора.»;

в части (6) слова «Регистрация прекращения права ипотеки осуществляется» заменить словами «Ипотека исключается», слова «совместного заявления ипотечного должника и ипотечного кредитора» заменить словами «на основании заявления любого заинтересованного лица с письменным согласием ипотечного кредитора»;

часть (7) изложить в следующей редакции:

«(7) В случае продажи имущества, обремененного ипотекой как следствие исполнения ипотечного права, ипотека, секвестры и запреты, наложенные судебными инстанциями в спорах, связанных с осуществлением ипотечного права, наложенные судебными исполнителями и другими органами, вне зависимости от их связи с осуществлением ипотечного права, кроме мер обеспечения, наложенных органами уголовного преследования, исключаются по заявлению одновременно с регистрацией права покупателя. Исключение производится на основании

подтверждения продажи имущества, выданного залогодержателем, содержащего информацию об ипотеках и мерах обеспечения, которые погашены в результате продажи.»

41. В статье 45:

в части (1) слова «либо на основании уведомления уполномоченного органа, по решению которого был установлен сервитут» исключить;

в пункте б) части (2) слово «табулируется» заменить словом «регистрируется»;

дополнить статью частью (5) следующего содержания:

«(5) Запись о сервитуте исключается:

а) на основании письменного заявления органа, управляющего экспроприированным земельным участком, если сервитут погашается в связи с экспроприацией обремененного сервитутом земельного участка,

б) на основании документов, подтверждающих соединение, истечение срока, или на основании нотариально заверенного соглашения о расторжении договора или односторонней декларации о расторжении договора и согласии другой стороны, если сервитут погашается на основании соединения, истечения срока, на который он установлен, или в результате расторжения договора,

с) на основании декларации собственника обремененного сервитутом земельного участка, поданной по форме, предусмотренной в части (1) статьи 38, при погашении на других основаниях.»

42. Статью 46 изложить в следующей редакции:

«Статья 46. Отметка статуса доверительного собственника у обладателя

зарегистрированного права

(1) Отметка о статусе доверительного собственника у обладателя, зарегистрированного в реестре недвижимого имущества права и, при необходимости, регистрация права, подлежащего регистрации в пользу доверительного собственника, производятся по заявлению, на основании одного из следующих документов, подтверждающих статус доверителя:

а) трастовый договор, нотариально заверенный;

б) трастовая декларация, нотариально заверенная, если учредитель является единственным доверителем;

с) нотариально заверенный акт приема-передачи имущества или имущественного права, в котором делается ссылка на трастовый договор;

д) нотариально заверенная декларация об отнесении права к трасту, в котором делается ссылка на трастовую декларацию.

(2) Если, согласно документам об учреждении траста, было передано и имущественное право доверителя, записи в реестре недвижимого имущества осуществляются последовательно.

(3) Если в акте, поданном в территориальный кадастровый орган, согласно части (1), указываются трастовые выгодоприобретатели, в реестре недвижимого имущества записываются идентификационные данные выгодоприобретателей и их статус выгодоприобретателей траста.

(4) Если документ, поданный в территориальный кадастровый орган, согласно части (1), содержит условие о запрете отчуждения или другой запрет для доверителя, об этом делается отметка в реестре недвижимого имущества.

(5) Помимо других случаев, предусмотренных законом, отметка о статусе доверителя исключается одновременно с регистрацией передачи на основании удостоверенного документа, зарегистрированного права бенефициаром траста, учредителем траста или другим доверенным лицом.»

43. Статью 46¹ изложить в следующей редакции:

«(1) Отметки о судебных исках вносятся:

а) по письменному заявлению истца, в котором прямо указывается судебный иск для внесения отметки, к которому прилагается исковое заявление или заявление о возбуждении процесса несостоятельности, или заявление о выдаче судебного ордона, или заявление о возбуждении арбитражного иска, или заявление о пересмотре судебного решения, на основании которого осуществлена регистрация, на котором поставлен штамп входящей корреспонденции, или прилагается другое доказательство получения, в зависимости от способа отправки. Истец может потребовать внесения отметки об иске, если иск относится к имуществу или зарегистрированному праву. Регистратор проверяет, если судебный иск, заявленный для отметки, сформулирован в исковом заявлении. Для внесения отметки о судебном иске регистратор выбирает из классификатора в информационной системе соответствующий вид отметки. Исковое заявление указывается в реестре недвижимого имущества как основание для внесения отметки;

б) по инициативе регистратора на основании определения судебной инстанции, которое предусматривает внесение отметки искового заявления;

с) по инициативе регистратора на основании направленного судебной инстанцией искового заявления об обжаловании решения регистратора.

(2) Если заявление об отметке судебного иска подано адвокатом, к заявлению прилагается и копия адвокатского ордера.

(3) Отметка о судебном иске исключается:

а) по заявлению лица, запросившего отметку, или его процессуального преемника;

б) по заявлению любого заинтересованного лица на основании определения судебной инстанции об исключении отметки или

окончательного решения судебной инстанции об удовлетворении иска об исправлении отметки;

с) по заявлению любого заинтересованного лица на основании вступившего в силу определения суда об отказе в приеме заявления, о возврате заявления, о прекращении процесса, о снятии заявления с рассмотрения, об аннулировании судебного приказа, вступившего в законную силу решения об отказе в удовлетворении заявления о возбуждении процесса несостоятельности, вступившего в законную силу решения суда, которым иск рассмотрен по существу.»

44. Дополнить статьями 46² – 46⁸ следующего содержания:

«**Статья 46²**. Отметка о начале уголовного преследования

(1) Отметка о начале уголовного преследования в отношении преступления, совершенного путем регистрации, предварительной регистрации или внесения отметки в реестр, либо преступления, результатом которого является регистрация, предварительная регистрация или внесение отметки в реестр, вносится по письменному заявлению органа уголовного преследования на основании постановления о проведении уголовного преследования.

(2) Исключение отметки о начале уголовного преследования осуществляется по заявлению органа уголовного преследования или любого заинтересованного лица на основании постановления органа уголовного преследования, которым прекращено уголовное преследование или согласно которому лицо было выведено из-под уголовного преследования, или на основании окончательного судебного решения, предусматривающего прекращение уголовного процесса или вынесение оправдательного приговора.

Статья 46³. Отметка о пользовании правом, внесенном в качестве вклада в уставный капитал коммерческого общества

(1) Отметка о пользовании зарегистрированным правом, внесенном в качестве вклада в уставный капитал коммерческого общества, вносится на основании учредительных документов, предусматривающих передачу пользования имуществом в уставный капитал коммерческого общества, акта приема-передачи и решения о государственной регистрации юридического лица или решения о регистрации изменений в учредительные документы об увеличении уставного капитала.

(2) Исключение отметки осуществляется на основании решения о государственной регистрации изменений в учредительные документы об исключении пользования имуществом из уставного капитала коммерческого общества и акта приема-передачи.

Статья 46⁴. Отметка о предварительном договоре

(1) Отметка о предварительном договоре, предметом которого является право, подлежащее регистрации, вносится в реестр недвижимого

имущества на основании подтверждающего документа, если лицо обещает заключить договор в качестве обладателя зарегистрированного права.

(2) Отметка о предварительном договоре исключается по заявлению заинтересованного лица:

а) на основании нотариально заверенной декларации или подписанной перед регистратором обладателя отметки;

б) на основании письменного заявления в случае, если предварительным договором был предусмотрен опцион, и срок для осуществления опциона истек.

(3) Отметка о предварительном договоре исключается по инициативе регистратора:

а) при регистрации права в пользу выгодоприобретателя предварительного договора;

б) при регистрации прав, приобретенных третьим лицом в результате принудительной продажи/передачи, если документами о принудительной продаже/передаче не предусмотрено иное.

Статья 46⁵. Отметка о преимущественном праве

(1) Отметка о преимущественном праве вносится на основании нотариально заверенного договора, предусматривающего преимущественное право покупки зарегистрированного права.

(2) Преимущественное право исключается по заявлению заинтересованного лица:

а) в случае смерти обладателя преимущественного права, если, согласно договору о возникновении преимущественного права, оно не переходит к правопреемникам;

б) по истечении срока, на который оно было учреждено, в случае, если это право было учреждено на определенный срок и если отметка о судебном иске о приобретении прав и обязанностей покупателя не была внесена по заявлению обладателя преимущественного права.

(3) Преимущественное право исключается по инициативе регистратора:

а) одновременно с регистрацией регистрируемого права в пользу обладателя преимущественного права;

б) при регистрации права, приобретенного третьим лицом в результате принудительной продажи/передачи;

с) при регистрации права на основании нотариально заверенного договора с третьим лицом, если в договоре есть оговорка, что обладатель преимущественного права не воспользовался своим правом.

Статья 46⁶. Отметка о запрете на отчуждение или обременение зарегистрированного права (оговорка о неотчуждаемости), предусмотренная в нотариально заверенном договоре или завещании

(1) Отметка оговорки о неотчуждаемости вносится, по заявлению, на основании нотариально заверенного договора о передаче права

собственности или на основании свидетельства о наследстве, предусматривающего оговорку о неотчуждаемости. Регистратор проверяет, если в подтверждающем документе указано условие о неотчуждаемости, предусматривающее срок, на который оно установлено, который не может превышать 49 лет.

(2) Отметка о запрете на отчуждение или обременение зарегистрированного права исключается по заявлению заинтересованного лица:

а) по истечении срока;

б) если окончательным судебным решением была установлена недействительность или расторжение сделки, на основании которой была внесена запись;

с) если не предусмотрено иное, с согласия, нотариально заверенного или подписанного перед регистратором лицом, которое установило запрет на отчуждение или на обременение.

Статья 46⁷. Отметка об установлении судебной меры по охране

(1) Запись об установлении судебной меры по охране (временной охране, попечительстве, опеке) в отношении обладателя зарегистрированного права вносится, если, согласно окончательному судебному решению или определению судебной инстанции, которым установлена мера судебной защиты, охраняемое лицо не может самостоятельно заключать сделки по распоряжению недвижимым имуществом. В реестре недвижимого имущества указывается срок, на который была установлена мера судебной охраны.

(2) Внесение отметки осуществляется по инициативе регистратора, если судебное решение было передано судебной инстанцией кадастровому органу.

(3) Отметка об установлении меры по судебной охране исключается по заявлению заинтересованного лица (заинтересованным лицом может быть и попечитель или опекун, сособственники, орган местного публичного управления, выступающий в качестве органа опеки):

а) по истечении срока, на который она была установлена;

б) на основании окончательного судебного решения об отзыве или прекращении меры по судебной охране;

с) на основании свидетельства о смерти охраняемого лица.

(4) Отметка об установлении меры по судебной охране исключается по инициативе регистратора одновременно с регистрацией права на основании сделки на имя другого лица.

Статья 46⁸. Отметка о предварительном заявлении по обжалованию решения регистратора

(1) По инициативе регистратора в реестр недвижимого имущества вносится отметка о предварительном заявлении по обжалованию решения регистратора территориального кадастрового органа регистратору

Агентства государственных услуг согласно части (3) статьи 31 и части (3) статьи 33.

(2) Отметка, предусмотренная в части (1), исключается по инициативе регистратора по истечении 60-дневного срока со дня подачи предварительного заявления.»

45. Статью 55 дополнить частями (3¹) – (3¹⁴) следующего содержания:

«(3¹) Примар административно-территориальной единицы, в которой осуществляется первичная массовая регистрация, обязан проинформировать владельцев объектов недвижимого имущества об их обязанности, вывешивая информацию в здании примэрии и в других местах, доступных для общественности, а также другими способами:

а) обеспечить доступ кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ;

б) представить подтверждающие документы на объекты недвижимого имущества;

с) участвовать в процессе идентификации границ объектов недвижимого имущества;

д) проверить информацию об объектах недвижимого имущества, которыми владеют, в момент опубликования кадастровой документации для публичного обсуждения.

(3²) В процессе массовой первичной регистрации, регистрируются земельный участок и главные здания, расположенные на земельном участке. Площадь строений, указанная в процессе массовой первичной регистрации, может уточняться путем выполнения кадастровых работ при условии, что собственник декларирует под личную ответственность, что здание не было реконструировано после первичной массовой регистрации.

(3³) В процессе первичной массовой регистрации в реестре недвижимого имущества вписываются площади, указанные в кадастровой документации. Если правоустанавливающие документы содержат данные о площади здания и эти данные получены в результате измерений с более высокой точностью, чем те, которые получены в процессе первичной массовой регистрации, в реестр недвижимого имущества вписывается площадь из правоустанавливающего документа на здание.

(3⁴) В связи с проведением работ по первичной массовой регистрации или по исправлению ошибок, допущенных в процессе передачи в собственность земельных участков, если на уровне контура обнаружен недостаток площади, площадь каждого объекта недвижимого имущества из данного контура уменьшается пропорционально. При наличии на участке многолетних насаждений (виноградник, сад), при уменьшении площади учитывается посаженная площадь. В случае, когда на уровне контура обнаружен излишек площади, формируется участок как объект самостоятельного права в собственности административно-

территориальной единицы или, если излишек площади по своим параметрам и расположению не может быть сформирован как отдельный объект недвижимого имущества, излишек площади добавляется пропорционально к земельным участкам частной собственности.

(3⁵) В отступление от других положений, для земельных участков – приусадебных земельных участков, подлежащих массовой первичной регистрации, площадь которых превышает установленную норму и которая по своим параметрам и расположению не может быть сформирована как отдельный объект недвижимого имущества, а также которая не может быть отделена, чтобы вместе с другими площадями сформировать отдельный объект недвижимого имущества, передается, а процессе массовой первичной регистрации, органами местного публичного управления бесплатно в собственность лицам, которые ею владеют.

(3⁶) В процессе первичной массовой регистрации представитель административно-территориальной единицы и исполнитель кадастровых работ идентифицируют собственников или в случае, когда собственник не может быть идентифицирован, – фактических владельцев объектов недвижимого имущества.

(3⁷) Для составления документов, удостоверяющих права обладателя земель, идентификация собственников производится на основании списка, приложенного к решению о передаче земельных участков в собственность, временных документов, удостоверяющих права обладателя земель, записей в кадастровом регистре обладателей земель, похозяйственной книги примэрии, других обосновывающих документов. Список собственников, которым выдаются документы, удостоверяющие права обладателя земель, умерших лиц, которым ранее были переданы земельные участки в собственность, а также фактических владельцев, утверждается местным советом.

(3⁸) В отступление от других положений, для индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек в населенных пунктах, в которых осуществляется первичная массовая регистрация в реестре недвижимого имущества, право собственности, в отсутствие других документов, записывается на основании выписки из похозяйственной книги примэрий.

(3⁹) В процессе первичной массовой регистрации в реестре недвижимого имущества записываются права, которые принадлежали умершим, если на момент проведения регистрации не представлены свидетельства о праве на наследство или другие документы, подтверждающие переход права собственности.

(3¹⁰) Для объектов недвижимого имущества, которые подлежат первичной массовой регистрации и на которые нет правоустанавливающих документов, в реестре недвижимого имущества производится отметка о фактическом владении на основании справки, выданной органом местного публичного управления, подтверждающей, что лицо известно как владелец

на правах собственника, подписанной владельцем. Если до регистрации права собственности владельца представляются документы о праве собственности другого лица, запись о владении исключается по инициативе регистратора, без необходимости согласия владельца, и регистрируется право собственности.

(3¹¹) Для объектов недвижимого имущества, которые подлежат первичной массовой регистрации, чьи собственники или фактические владельцы не были идентифицированы, право собственности регистрируется предварительно за административно-территориальной единицей. В этом случае право собственности может быть зарегистрировано впоследствии по заявлению правообладателя, на основании правоустанавливающих документов, а предварительно зарегистрированное право собственности исключается с согласия органа местного публичного управления.

(3¹²) По истечении 10 лет право собственности административно-территориальной единицы, предварительно зарегистрированное согласно части (3¹¹), регистрируется по заявлению за административно-территориальной единицей, согласно процедуре приобретения права путем приобретательной давности, при условии, что на дату подачи заявления не имеется отметки об иске, согласно которому оспаривается запись в реестре недвижимого имущества.

(3¹³) Утверждение органом местного публичного управления документов, в том числе технической документации, необходимой для массовой первичной регистрации, осуществляется в срок не более 60 дней от представления в установленном порядке документов органу местного публичного управления. Во исполнение программы массовой первичной регистрации, Агентство государственных услуг и органы местного публичного управления заключают меморандум о сотрудничестве по образцу, утвержденному Правительством.

(3¹⁴) В процессе массовой первичной регистрации исполнитель кадастровых работ имеет доступ к кадастровой документации, необходимой для исполнения кадастровых работ, и к персональным данным правообладателей и фактических владельцев объектов, с соблюдением законодательства о защите персональных данных.»;

часть (4) признать утратившей силу;

в частях (5) и (6) текст «частями (4) и (4¹)» заменить текстом «частью (4)».

46. Дополнить статьей 55² следующего содержания:

«**Статья 55².** Публичное обсуждение кадастровой документации в целях массовой первичной регистрации

(1) Публичное обсуждение кадастровой документации в целях массовой первичной регистрации организуется органом местного публичного управления в порядке, установленном Правительством.

(2) Жалобы на кадастровую документацию, к которым прилагаются подтверждающие документы, подаются в течение 10 рабочих дней с момента вывешивания кадастровой документации в здании примэрии. Жалобы рассматриваются Комиссией по рассмотрению жалоб, созданий по распоряжению примара.

(3) Могут подаваться жалобы относительно правильности измерений, относительно идентификации объекта недвижимого имущества, относительно идентификации собственника или фактического владельца.

(4) Если жалоба обоснована, в результате ее рассмотрения актуализируются юридическая информация и кадастровая документация объекта недвижимого имущества. После рассмотрения жалоб составляется протокол (для каждой жалобы в отдельности), который выдается лицам, подавшим жалобы. Протокол может быть обжалован в судебной инстанции.

(5) Обжалование протокола не приостанавливает работы по массовой первичной регистрации объектов недвижимого имущества, в отношении которых запрашиваются изменения.

(6) Тот факт, что не подана жалоба на кадастровую документацию, исполненную в целях массовой первичной регистрации, не лишает лицо права подать впоследствии заявление об исправления записей в реестре недвижимого имущества согласно Гражданскому кодексу.»

Ст. II. – Данные о назначении объекта недвижимого имущества, числе этажей здания, энергетическом классе указываются в реестре недвижимого имущества с момента введения в действие электронного реестра недвижимого имущества.

Для объектов недвижимого имущества, зарегистрированных до введения в действие электронного реестра недвижимого имущества, информация о назначении, числе этажей и энергетическом классе записывается по мере представления подтверждающих документов.

Ст. III. – Правительству, в 6-месячный срок с даты введения в действие настоящего закона:

а) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

б) обеспечить разработку и утверждение нормативных актов, необходимых для введения в действие настоящего закона.

Председатель Парламента