



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 214

от 29 февраля 2016г.
Кишинэу

**О проекте закона о внесении изменений и дополнений
в Закон о кадастре недвижимого имущества
№ 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года**

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Одобрить и представить Парламенту для рассмотрения проект закона о внесении изменений и дополнений в Закон о кадастре недвижимого имущества № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года.

Премьер-министр



ПАВЕЛ ФИЛИП

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра,
министр экономики

Октавиан КАЛМЫК

Министр юстиции

Владимир Чеботарь

ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**ЗАКОН****о внесении изменений и дополнений в Закон
о кадастре недвижимого имущества
№ 1543 – XIII от 25 февраля 1998 г.**

Парламент принимает настоящий органический закон.

Статья I. – В Закон о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года (Официальный монитор Республики Молдова, 1998 г., № 44-46, ст. 318), с последующими изменениями и дополнениями, внести следующие изменения и дополнения:

1. Статью 2 дополнить в конце понятием следующего содержания:

«электронный архив – структурированное хранилище документов, которое хранит в электронной форме, без изменения содержания документов, кадастровое дело, реестр недвижимого имущества, другие кадастровые документы и обеспечивает целостность и неизменность данных, безопасность данных, составление и хранение копий базы данных, в том числе изменений, внесенных в базу данных, а также возможность воспроизведения данных на экране компьютера, на бумажном носителе или на другом материальном носителе в доступной для восприятия форме»

2. Статья 6:

дополнить частью (1¹) следующего содержания:

«(1¹) Данные о государственном идентификационном номере (IDNP), о дате рождения и месте жительства физического лица, а также стоимость обеспеченного ипотекой обязательства предоставляется лицам, которые имеют зарегистрированное право в разделах А, В или С реестра недвижимого имущества, и их представителям или нотариусам, адвокатам, финансовым учреждениям, предприятиям, предоставляющим услуги по недвижимости или исполняющим кадастровые работы, лицам и органам, указанным в пунктах b)-i) части (2³) статьи 6 и части (3) статьи 8 настоящего закона, и другим лицам, которые обосновывают цель обработки персональных данных в соответствии с Законом № 133 от 8 июля 2011 года о защите персональных данных.»;

часть (2) изложить в следующей редакции:

«(2) Сведения об условиях сделки или копии обосновывающих документов, явившихся основанием для регистрации прав на объект недвижимого имущества, предоставляются только правообладателям, указанным в документе, или участникам сделки, а также судебным инстанциям, органам прокуратуры, органам уголовного преследования, судебным исполнителям, ликвидаторам и управляющим процессами несостоятельности, органам с функциями контроля, которые обязаны обосновать цель обработки персональных данных в соответствии с Законом № 133 от 8 июля 2011 года о защите персональных данных. Если обосновывающий документ является электронным документом, подписанным усиленной квалифицированной электронной подписью (в дальнейшем – электронный документ), по требованию выдается копия электронного документа на бумажном носителе, заверенная регистратором и содержащая информацию о том, что она является копией электронного документа.»;

часть (2³):

в пункте е) слово «управляющему» заменить словами «ликвидатору, управляющему»;

дополнить пунктами i) и j) следующего содержания:

«i) Национальной антикоррупционной комиссии для обеспечения ее деятельности;

j) Министерству труда, социальной защиты и семьи.»;

часть (2⁴) изложить в следующей редакции:

«(2⁴) Систематизированные сведения об объектах недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности отдельному лицу, предоставляются органам и лицам, указанным в пунктах b)-j) части (2³), на бумажном носителе, в форме электронного документа или путем обеспечения доступа к центральному банку данных кадастра недвижимого имущества. Органы и лица, указанные в пунктах b)-j) части (2³), обязаны обосновать цель обработки персональных данных в соответствии с Законом № 133 от 8 июля 2011 года о защите персональных данных. Лицам, указанным в пункте а) части (2³), такие сведения предоставляются на бумажном носителе или в форме электронного документа. Срок предоставления на бумажном носителе сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества не может превышать 15 рабочих дней.»

3. В части (3) статьи 8 после слов «и подчиненных им органам» дополнить словами «Счетной палаты, Национальной антикоррупционной комиссии, Национального центра по защите персональных данных »;

4. Статья 11:

часть (2) дополнить пунктом d¹) следующего содержания:

«d¹) осуществляет контроль за соблюдением регистраторами в ходе профессиональной деятельности действующей нормативной базы»;

в части (5) слова «территориального кадастрового офиса» заменить словами «Специализированного предприятия в области кадастра, в том числе его филиалов».

5. Статья 12:

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

«б) является лицензиатом права или имеет высшее образование по специальности кадастр и землеустройство и проработало не менее одного года в должности регистратора-стажера или занимало в течение трех лет в территориальном кадастровом офисе должность, соответствующую указанной специальности.»;

пункт е) исключить;

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) Регистратор подлежит аттестации не менее одного раза в три года. В результате аттестации регистраторам присваивается одна из следующих оценок: «очень хорошо», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». При оценке профессиональных навыков в процессе аттестации учитываются стаж работы, теоретические знания, результаты деятельности регистратора. В зависимости от оценки, полученной в результате аттестации, регистратору присваиваются первая, вторая или третья категория квалификации (категории указаны в нисходящем порядке), а в случае получения оценки «неудовлетворительно» регистратор подлежит увольнению в связи с профессиональным несоответствием. Положение об аттестации регистраторов утверждается Агентством.»;

в части (6) после слова «Агентства» дополнить словами «Специализированного предприятия в области кадастра»;

часть 7:

пункт а) дополнить в конце следующим текстом: «и принимать заявление о регистрации права, в случае если считает необоснованным решение об отклонении заявления, выданного регистратором территориального кадастрового офиса»;

дополнить пунктом б¹) следующего содержания:

«б¹) выдавать выписку из реестра недвижимого имущества об осуществленной регистрации»;

дополнить частями (8¹)-(8³) следующего содержания:

«(8¹) Деятельностью территориального кадастрового офиса руководит регистратор-начальник, принятый на работу на основании конкурса, который дополнительно к полномочиям, указанным в пункте (8), имеет и полномочия управления.

(8²) При принятии решения регистратор руководствуется положениями законодательства. Для правильного и единообразного

применения законодательства при рассмотрении заявлений, регистратор принимает во внимание методические рекомендации Агентства земельных отношений и кадастра и объяснения Специализированного предприятия в области кадастра».

6. В части (1) статьи 15 слова «территориальными кадастровыми офисами» и «территориальном кадастровом офисе» заменить словами «Специализированным предприятием в области кадастра и его филиалами» в соответствующем падеже.

7. Статья 20:

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) Кадастровое дело подлежит постоянному хранению. Судебные инстанции, путем вынесения определения органы прокуратуры и уголовного преследования путем постановления могут изъять кадастровое дело в оригинале только в связи с уголовными, гражданскими делами или делами о правонарушениях с целью проведения экспертизы или с целью исследования в судебном заседании. В таких случаях в архиве территориального кадастрового офиса хранится копия кадастрового дела, заверенная уполномоченным лицом.»;

дополнить частями (6)–(8) следующего содержания:

«(6) Электронное кадастровое дело содержит электронные документы или сканированные копии документов, необходимых для регистрации, или других кадастровых документов, подлинность которых подтверждена усиленной квалифицированной цифровой подписью (в дальнейшем – цифровая подпись) регистратора или другого уполномоченного лица, имеющего компетенцию составлять и включать документы в кадастровое дело.

(7) Один экземпляр оригинала договоров, заключенных в письменной форме, на основании которых осуществлена регистрация, обязательно хранится в архиве территориального кадастрового офиса.

(8) Порядок ведения кадастрового дела устанавливается и утверждается Агентством.»

8. Статья 22:

часть (4) дополнить в конце следующим текстом: «По запросу нотариуса для удостоверения сделки или для выдачи свидетельства о наследстве выдается оригинал документа, хранящийся в кадастровом деле, если он отсутствует в архивном фонде, в кадастровом деле остается копия документа, удостоверенная регистратором»;

в части (5) слова «в мануальной (бумажная картотека) и компьютерной (электронная картотека) формах» заменить словами «в электронной форме, при этом записи подтверждаются цифровой подписью»;

дополнить частью (5¹) следующего содержания:

«(5¹) Записи в реестре ведутся в электронной форме, удостоверенные цифровой подписью регистратора, обладающей той же доказательной силой по своей значимости, что и письменная надпись или вещественные доказательства».

9. Статья 24:

часть (1):

пункты б) и е) изложить в следующей редакции:

«б) назначение объекта недвижимого имущества»;

е) площадь земельного участка, общая площадь и/или площадь на уровне цоколя строения, площадь изолированного помещения»;

дополнить частью (1¹) следующего содержания:

«(1¹) В подразделе I для земельного участка указывается порядок использования, для зданий указывается степень готовности, если оно незавершенное, количество этажей, энергетический класс, по необходимости, для изолированных помещений указывается энергетический класс строения, размер доли в общей собственности кондоминиума, если таковая была установлена.»;

часть (2):

в пункте а) после слов «свидетельства о государственной регистрации» дополнить словами «или, по необходимости, решения о регистрации»;

пункт е) дополнить в конце словами «, если запись предварительная».

10. Статья 26:

в пункте г) части (б) слова «на всех экземплярах правоустанавливающих документов» заменить словами «на всех экземплярах на бумажном носителе правоустанавливающих документов»;

дополнить частью (6¹) следующего содержания:

(6¹) Если кадастровое дело ведется в электронной форме, заявление и приложенные к нему документы возвращаются заявителю, за исключением случая, предусмотренного в части (7) статьи 20. В электронное кадастровое дело включаются сканированные копии указанных документов, подлинность которых подтверждена цифровой подписью регистратора.»

11. Статья 28:

часть (1):

дополнить пунктом е¹) следующего содержания:

«е¹) протокол аукциона, акт об изъятии приобретенного на аукционе имущества и справка об уплате в полном размере цены, выданная ликвидатором, или акт об изъятии не проданного на аукционе имущества и справка об оплате, в полном размере, выданная ликвидатором, или акт выделения имущества из состава дебиторской массы, составленный

управляющим процессом несостоятельности/ликвидатором, и документы, подтверждающие вещное или личное право лица, которое затребовало выделение имущества из состава дебиторской массы.»;

дополнить частью (2¹) следующего содержания:

«(2¹) Изменение данных об адресе объекта недвижимого имущества может быть осуществлено без заявления правообладателя, согласно данным Государственного регистра административно-территориальных единиц и улиц населенных пунктов на территории Республики Молдова, с его уведомлением.».

12. Статья 29:

часть (2) дополнить в конце следующим текстом: «В случае электронного кадастрового дела, нотариально удостоверенные договоры и акты органов публичной власти представляются в одном экземпляре в оригинале или в удостоверенной копии.»;

дополнить частями (2²) и (3²) следующего содержания:

«(2²) Правоустанавливающие документы могут быть представлены для регистрации в форме электронных документов.»;

(3²) Если решение судебной инстанции, ставшее основанием для регистрации права, было отменено с возвращением дела на новое рассмотрение, то до рассмотрения дела по заявлению заинтересованного лица, восстановление прежних записей в реестре недвижимого имущества осуществляется только если судебная инстанция вынесла решение о повороте исполнения.».

13. Статья 30:

части (3) и (5) изложить в следующей редакции:

«(3) В заявлении указывается кадастровый номер, адрес объекта недвижимого имущества, данные, удостоверяющие личность заявителя, по необходимости, его представителя, наименование документа, на основании которого действует представитель, заявленная услуга, адрес для ведения переписки, перечисляются документы, приложенные к заявлению.»

(5) Если кадастровое дело ведется на бумажном носителе, один экземпляр заполненного заявления включается в кадастровое дело, а второй экземпляр заявления возвращается заявителю. В случае электронного кадастрового дела, заявление о регистрации возвращается заявителю, в кадастровое дело включается сканированная копия, удостоверенная цифровой подписью регистратора.»;

дополнить частью (5¹) следующего содержания:

«(5¹) Правила подачи заявления и документов, необходимых для регистрации прав посредством направления по почте, устанавливаются и утверждаются Агентством.»

14. Статья 31:

часть (1) дополнить пунктом f¹) следующего содержания:

«f¹) данные в представленных документах не соответствуют данным кадастра, за исключением случаев, когда расхождение обусловлено технической ошибкой территориального кадастрового офиса»;

в части (2) второе предложение изложить в следующей редакции: «Регистратор письменно указывает основания отказа в приеме заявления, которые доводятся до сведения заявителя.»;

часть (3) после слов «может быть обжалован» дополнить словами «в судебную инстанцию или».

15. Статья 32:

часть (2) дополнить в конце следующим предложением: «Если одновременно с регистрацией права на недвижимое имущество требуется и выполнение кадастровых работ, необходимых для регистрации, течение срока рассмотрения заявления о регистрации начинается со следующего дня, после истечения срока, установленного для выполнения кадастровых работ.»;

дополнить частью (3¹) следующего содержания:

«(3¹) Если в процессе рассмотрения заявления у регистратора возникают затруднения с правильным применением законодательства, он может запросить консультационное заключение у Специализированного предприятия в области кадастра. В этом случае срок рассмотрения заявления продлевается на срок, указанный в части (3)».

16. Статья 33:

часть (1) дополнить пунктом b¹) следующего содержания:

«b¹) отсутствуют необходимые для регистрации документы»;

в части (3) первое предложение изложить в следующей редакции: «Решение об отказе в регистрации прав выдается заявителю, а один экземпляр решения включается в кадастровое дело. В случае электронного кадастрового дела, решение издается в двух экземплярах: один экземпляр - на бумажном носителе, который выдается заявителю, и один экземпляр - в форме электронного документа, который включается в кадастровое дело».

17. Часть (2) статьи 33¹ дополнить в конце текстом: «Один экземпляр решения о приостановлении регистрации включается в кадастровое дело. В случае электронного кадастрового дела, решение издается в двух экземплярах: один экземпляр – на бумажном носителе, который выдается заявителю, и один экземпляр – в форме электронного документа, который включается в кадастровое дело.»

18. Статью 34 дополнить частями (4) и (5) следующего содержания:

«(4) Отметка о наложении/исключении мер обеспечения в исполнительном производстве производится судебными исполнителями посредством доступа к реестру недвижимого имущества в режиме реального времени. Записи в реестре недвижимого имущества, а также подтверждающие документы, отправленные территориальному кадастровому офису, удостоверяются электронной подписью судебного исполнителя. Процедура осуществления записей судебными исполнителями утверждается Агентством. Доступ в режиме реального времени к реестру недвижимого имущества предоставляется судебным исполнителям Специализированным предприятием в области кадастра путем заключения соглашения.

(5) Отметка о наложении ареста, других мерах обеспечения в отношении объекта недвижимого имущества, включенного в дебиторскую массу должника, которые, согласно Закону о несостоятельности, аннулируются по праву с момента возбуждения процедуры несостоятельности, исключается из реестра недвижимого имущества по заявлению управляющего процессом несостоятельности/ликвидатора на основании решения судебной инстанции о возбуждении процесса несостоятельности. В случае отмены решения о возбуждении процесса несостоятельности отметка в реестре недвижимого имущества о наложении мер обеспечения производится по заявлению заинтересованного лица с предоставлением подтверждающих документов».

19. Статья 36:

часть (1) в конце дополнить следующим текстом: «или сертификата о записях в реестре недвижимого имущества»;

в части (3) после слова «прилагаются» дополнить словом «кадастровые»,

часть (4) изложить в следующей редакции:

«(4) Сертификат о записях в реестре недвижимого имущества выдается в целях информирования в течение 3 рабочих дней по письменному заявлению физического лица, предъявившего удостоверение личности, или по официальному запросу юридического лица, обратившегося в территориальный кадастровый офис.»;

в части (5) после слов «выдается» дополнить словами «в течение 3 рабочих дней, лицам, обладающим правом распоряжения объектом недвижимого имущества»;

дополнить частью (5¹) следующего содержания:

«(5¹) По требованию заявителя выписка из реестра недвижимого имущества и сертификат о записях в реестре недвижимого имущества выдаются в форме электронного документа.»;

в части (6) слова «в Агентство, а решение Агентства – в судебную инстанцию» заменить словами «в Специализированное предприятие в области кадастра, а его решение - в судебную инстанцию».

20. Статью 40 дополнить частью (3) следующего содержания:

«(3) Если объект недвижимого имущества, находящийся в общей долевой собственности, был реконструирован или частично уничтожен (сносен), для регистрации в реестре недвижимого имущества, кроме документов, подтверждающих реконструкцию или частичное уничтожение, представляется договор сособственников об изменении долей или договор о прекращении общей долевой собственности, по необходимости.»

21. В части (1) статьи 41 слова «выписки из Государственного регистра предприятий и организаций» заменить словами «выписки из Государственного регистра юридических лиц».

22. Закон дополнить статьей 41¹ следующего содержания:

«Статья 41¹. Регистрация права собственности на основании договоров отчуждения, в случае если они нотариально не удостоверены

(1) Нотариально не удостоверенные договоры отчуждения объектов недвижимого имущества, в случаях, когда законом или соглашением между сторонами не предусмотрено обязательное удостоверение, могут быть представлены на регистрацию, если только предварительно в реестре недвижимого имущества зарегистрировано право собственности лица, отчуждающего имущество.

(2) Для регистрации договоров отчуждения, в случае если они не были нотариально удостоверены, заявление о регистрации подается лично лицами, которые подписали договор. Подписывающие подтверждают письменно, декларацией под собственную ответственность, что договор был подписан ими, что отчуждающее лицо (отчуждающие лица) является единственным собственником (являются единственными собственниками), что стороны понимают и берут на себя юридические последствия договора, для подписания которого обладают необходимой дееспособностью.

(3) Для регистрации принимаются договоры, составленные как единый документ. Если документ изложен на нескольких отдельных страницах, то каждая страница подписывается сторонами, страницы прошиваются, пронумеровываются и скрепляются печатью регистратора.

(4) Для регистрации договоров отчуждения объектов недвижимого имущества, если они не были нотариально удостоверены, лицо, отчуждающее недвижимое имущество, представляет правоустанавливающие документы на объект недвижимого имущества, справку территориального налогового органа об отсутствии или наличии задолженности перед бюджетом по соответствующему недвижимому имуществу.

(5) Регистратор проверяет соответствие представленных документов положениям настоящего закона.

(6) Ответственность за сообщение ложной или неполной информации несет сообщившее лицо».

«(2) Если строения, находящиеся в публичной собственности, были переданы для сноса, права на них не регистрируются в реестре недвижимого имущества».

24. Статья 43:

название статьи изложить в следующей редакции:

«**Статья 43. Регистрация права пользования, найма/аренды**»;

в части (1) слово «аренды» заменить словами «найма/ аренды», а в конце дополнить следующим текстом: «В случае продления, изменения срока права пользования, найма/аренды, территориальному кадастровому офису представляется подтверждающий документ.»

в части (2) слова «в аренду» заменить словами «в пользование, в наем/ аренду», слова «к договору аренды» заменить словами «к договору о передаче в пользование, найме/аренде», слова «в аренду» заменить словами «в пользование, наем/аренду», слова «права аренды» заменить словами «права пользования, найма/ аренды», а слова «арендодателем и арендатором» заменить словами «сторонами договора»;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Запись о праве пользования, найме/аренды исключается по заявлению одной из сторон:

- а) по истечении срока, указанного в реестре;
- б) при наступлении условия, указанного в договоре;
- с) в случае расторжения договора;
- д) по решению судебной инстанции;
- е) в иных, предусмотренных законодательством, случаях.»

25. Часть (1) статьи 46¹ дополнить в конце текстом «или на основании копии апелляционного или кассационного заявления или заявления о пересмотре судебного решения с отметкой судебной инстанции о подаче заявления.»

26. Статья 47:

в части (1) слова «административную или уголовную ответственность» заменить словами «уголовную ответственность или ответственность за правонарушения»;

в части (4) слова «административную» заменить словами «ответственность за правонарушения»,

в части (5) слова «административную ответственность» заменить словами «ответственность за правонарушения».

27. Статью 47¹ дополнить частью (1¹) следующего содержания:

«(1¹) Судебные исполнители несут ответственность за причиненный ущерб вследствие неправильных записей, допущенных в результате доступа к реестру недвижимого имущества в режиме реального времени.»

28. Закон дополнить статьей 56¹ следующего содержания:
«Статья 56¹. Временная регистрация право собственности.

(1) В населенных пунктах, в которых не проводилась первичная массовая регистрация, для графического отображения земельных участков частной собственности и индивидуальных жилых домов с пристройками в целях выборочной первичной регистрации достаточна схема местонахождения объекта недвижимого имущества, составленная по правилам, установленным и утвержденным Агентством. Регистрация в реестре недвижимого имущества права собственности на указанные объекты на основании правоустанавливающих документов осуществляется путем внесения временной записи.

(2) Указанное положение в части (1) применяется и для регистрации права на основании свидетельства о наследстве на наследуемые объекты недвижимого имущества.

(3) Для совершения юридических актов в целях отчуждения объектов недвижимого имущества необходимо предоставление геометрического плана, составленного согласно требованиям законодательства.

(4) На основании геометрического плана территории, составленного в процессе первичной массовой регистрации, или геометрического плана объекта недвижимого имущества, составленного по запросу правообладателя, в реестре недвижимого имущества уточняется площадь объектов недвижимого имущества, указанных в части (1), и временная запись становится табулированием».

Статья II. – Настоящий закон вступает в законную силу с момента опубликования, за исключением частей (1¹) и (2⁴) статьи 6, частей (6) и (7) статьи 20; частей (5) и (5¹) статьи 22; частей (1) и (1¹) статьи 24, пункта г) части (6) и части (6¹) статьи 26; частей (2) и (2²) статьи 29; части (5) статьи 30; части (3) статьи 33; части (2) статьи 33¹; части (5¹) статьи 36, которые вступят в силу со дня внедрения автоматизированной информационной системы электронного архива, согласно Приказу Агентства земельных отношений и кадастра, но не позднее 1 января 2020 года.

Председатель Парламента

Информационная записка
к проекту Закона о внесении изменений
и дополнений в Закон о кадастре недвижимого имущества
№ 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 г.

Условия, которые требуют разработки проекта

Предлагаемые изменения и дополнения к Закону о кадастре недвижимого имущества разработаны с целью улучшения законодательной базы регламентирования некоторых ситуаций неурегулированных правовыми нормами, а также в целях гарантирования создания электронного архива в системе кадастра.

Основные положения проекта

1. Архив территориальных кадастровых офисов предназначен для гарантирования целостности и ведения учета использования хранящейся документации (реестры недвижимого имущества, кадастровые дела, технические дела, кадастровые планы) для недвижимого имущества, зарегистрированного в реестре недвижимого имущества. В настоящее время реестр недвижимого имущества ведется на бумажном носителе и в электронной форме, а документы, которые служат основанием для регистрации права, подшиваются и хранятся на бумажном носителе в архивах территориальных кадастровых офисов.

Создание и внедрение электронного архива предполагает, что вся кадастровая документация будет вестись и храниться в электронной форме.

Одновременно с созданием электронного архива возрастет производительность регистратора – сэкономленное время для доступа к кадастровому делу. Появится возможность регистрации на расстоянии, когда заявитель может просить регистрацию недвижимого имущества в ближайшем территориальном кадастровом офисе. Внедрение электронного архива и электронной подписи позволит предоставлять кадастровую информацию в онлайн режиме, обеспечит экономию времени и создаст удобства для пользователей.

С этой целью и предлагаются изменения в статьи 2, 20, 22, 24, 26, 29, 30, 33, 33¹, 36.

2. С целью уточнения в регулировании права лиц на информацию и на кадастровую информацию, к которой они имеют доступ, предлагаются изменения в статьи 6, 8, 22, 36.

Таким образом, в соответствии с Законом № 133 от 08 июля 2011 г. о защите персональных данных и Законом № 982 - XIV от 22 июня 2000 г. о доступе к информации, с одной стороны, а также для обеспечения прозрачности информации, что касается прав на недвижимое имущество в целях безопасности сделок, с другой стороны, предлагается дополнить ст. 6 частью (1¹) в соответствии с которой информация об идентификационном номере физического лица, о месте проживания, сумме обеспеченной ипотекой доступна только при указании цели и необходимости этих данных.

Чтобы исключить неоднозначность нормы части (2) статьи 6 указываются лица и органы, которые могут получить копии подтверждающих документов, служивших основанием для регистрации, учитывая, что они в соответствии с Законом о доступе к информации № 982-XIV от 11.05.2000 г., содержат данные с ограниченным доступом (экономическую информацию, персональные данные, образец подписи). Часть (2³) статьи была дополнена пунктом i) в соответствии с Законом о Национальной антикоррупционной комиссии № 180 от 19.12.2011 г. А также указывается, что информация предоставляется органам, указанным в данной части, путем обеспечения доступа к центральному банку данных или путем предоставления электронного документа.

Принимая во внимание, что в кадастровом деле хранятся подтверждающие документы, которые служили основаниями для регистрации права собственности и других прав на недвижимое имущество, в статье 20 предусмотрено, что его можно изъять только в случае необходимости проведения экспертизы или исследования в судебной инстанции. Во всех остальных случаях согласно законодательству указанные органы могут запросить копии документов из дела.

Часть (4) статьи 22 дополнена для решения практической проблемы, а именно, предусмотрено, что по запросу нотариуса, который будет удостоверять сделку или выдавать свидетельство о праве на наследство можно выдавать оригинал документа, который хранится в кадастровом деле, если он отсутствует в архивных фондах. Как правило, это относится к сертификатам, удостоверениям, выданным бывшими исполнительными комитетами в одном экземпляре.

В целях повышения безопасности сделок с недвижимым имуществом в статье 36 предусматривается выдача двух документов, подтверждающих регистрацию права в реестре недвижимого имущества: выписки, которая выдается только лицам, обладающим правом совершать сделки с соответствующим объектом недвижимого имущества, и сертификат о записях в реестре – который содержит ту же информацию, но выдается любому лицу, предъявившему документ, удостоверяющий личность.

3. В целях обеспечения системы кадастровых органов квалифицированными кадрами и эффективным механизмом управления человеческими ресурсами, а также для обеспечения единообразного применения положений законодательства в процессе принятия решений о регистрации недвижимого имущества и прав на него, проект содержит дополнения и изменения в статьи 12 и 26.

В статье 12 предлагаются изменения условий приема на работу регистраторов и уточняются некоторые аспекты их аттестации для обеспечения кадастровой системы квалифицированными кадрами. Предлагаемыми изменениями части (7) статьи 12 уточняются полномочия регистратора Специализированного предприятия в области кадастра, в том числе предусматривается, что он будет выдавать и выписки из реестра недвижимого имущества, в случае принятия решения о регистрации, чтобы не направлять правообладателя в территориальный кадастровый офис для получения соответствующей выписки. Статья 12 дополняется частью (8¹), которая предусматривает, что регистратор-шеф является администратором территориального кадастрового офиса. Поскольку основным видом деятельности территориальных кадастровых офисов является регистрация недвижимого имущества и прав на него, руководство офисом регистратором обеспечит улучшение его функционирования, вся деятельность будет направлена на поддержание целостности реестра недвижимого имущества, обеспечение качества предоставляемых услуг.

В целях обеспечения единообразного применения законодательства, правильности записей в реестре недвижимого имущества статья 26 дополняется частью (6¹), которая предусматривает возможность обращения регистратора в предприятие для получения консультативного заключения при затруднениях в правильном применении правовых норм.

4. В контексте обеспечения непрерывности регулирования проект содержит положения синхронизирующие нормы Закона о кадастре недвижимого имущества с положениями, изменениями, внесенными в другие нормативные акты. Кроме того, проект содержит ряд изменений и дополнений для уточнения некоторых аспектов недостаточно урегулированных, неоднозначно интерпретируемых.

Так, в статье 24 уточняются данные, которые вносятся в реестр недвижимого имущества в отношении объектов недвижимого имущества. Часть (2) приведена в соответствие с изменениями, внесенными Законом № 235 от 16.10.2012 в ст. 11, 14 Закона о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей № 220-XVI от 19.10.2007 г.

Часть (1) статьи 28 дополняется пунктом e¹), а статья 34 частью (5) в соответствии со статьями 75 и 121 Закона о несостоятельности № 149 от 29.06.2012 г.

Также статья 28 дополняется новой частью, которая предусматривает регистрацию изменения адреса недвижимого имущества без заявления правообладателя на основании данных Государственного регистра административно-территориальных единиц и улиц населенных пунктов на территории Республики Молдова.

Статья 29 дополнена частью (3²) в целях обеспечения единообразного применения правовых норм о внесении записей в реестр недвижимого имущества, в случае если решение

суда, которое служило основанием для регистрации, было отменено с направлением дела на новое рассмотрение.

В статье 30 уточняются данные, которые необходимо обязательно включить в заявление о регистрации прав. Дополнительно в целях упрощения доступа к услугам по регистрации статья дополнена частью, предусматривающей возможность подачи заявления через почтовые отделения, правила подачи заявления будут установлены Агентством.

В статьи 31 и 33 предлагается ввести дополнительные основания для отказа в приеме заявления или отказа в регистрации, а именно «если данные из представленных документов не соответствуют данным кадастра недвижимого имущества» и, соответственно, «отсутствуют необходимые для регистрации документы». Также уточнено, что в случае отказа в приеме заявления о регистрации, мотивы отказа в письменной форме сообщаются заявителю.

В целях совершенствования процесса предоставления услуг территориальными кадастровыми офисами вносится дополнение в часть (2) статьи 32, предоставляющее возможность одновременной подачи заявления для выполнения кадастровых работ и регистрации в реестре недвижимого имущества, и регулирующее порядок установления сроков исполнения.

Изменением части (1) статьи 33¹ совершенствуется ее редакция, так как только меры обеспечения могут служить основанием для приостановления регистрации права ипотеки.

В целях сокращения времени, необходимого для процедуры применения мер обеспечения, уменьшения сопряженных с ней расходов, а также в соответствии с положениями пункта п) части (1) ст. 22 Исполнительного кодекса, дополняются статьи 34 и 47¹ Закона о кадастре недвижимого имущества, для регламентирования аспектов, связанных с прямым доступом судебных исполнителей к реестру недвижимого имущества для регистрации мер обеспечения, примененных в процедурах исполнения.

Дополнениями в ст. 40 уточняются документы, которые должны быть представлены территориальным кадастровым офисам, в случаях, когда недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности было частично снесено или реконструировано.

Закон о кадастре недвижимого имущества дополняется новой статьей 41¹, которая устанавливает определенные особенности регистрации прав на основании договоров отчуждения в случае, когда они не удостоверены нотариально, принимая во внимание, что Законом о нормативной цене и порядке купли-продажи земли № 1308-XIII от 25.07.1997 г. (с изменениями, внесенными Законом № 115 от 23.05.2013 г.) сделано исключение в требовании обязательного нотариального удостоверения для договоров купли-продажи сельскохозяйственных земель площадью до 0, 25 га, предоставленных в частную собственность на основании ст. 12 Земельного кодекса.

Нынешняя редакция части (2) статьи 42 не соответствует действующему законодательству потому, что органы местного публичного управления местных органов власти имеет право выносить решения об обременениях имущественных прав на земли публичной собственности административно-территориальных единиц, но не на земли публичной собственности государства, эти вопросы регулируются Законом о землях, находящихся в публичной собственности, и их разграничении № 91-XVI от 05.04.2007 г., Законом об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121-XVI от 04.05.2007 г. Поэтому предлагается новая редакция части (2), которая точно регламентирует практическую проблему, а именно, в случае передачи строений публичной собственности юридическим или физическим лицам для сноса, права на них не подлежат регистрации в реестре. Ведь очевидно, что в таких случаях тот, кто получает имущество, не приобретает право собственности или другое вещное право на него, отсутствие регулирования данной ситуации дает возможность ее неправильной интерпретации и, в результате, существует опасность потенциальных злоупотреблений со стороны лиц, получающих имущество. Более того, основания для отказа в регистрации прав, установлены в законе прямо и исчерпывающе и отсутствие такой точной нормы создает затруднения в обосновании решения об отказе в регистрации.

Изменениями и дополнениями статьи 43 уточняются некоторые аспекты регистрации прав пользования, найма, аренды.

В статье 46¹ уточняются документы, необходимые для внесения отметки о судебном иске.

Массовая первичная регистрация (без заявления собственника и за счет государства) не была проведена в 600 населённых пунктах. В этих населённых пунктах все затраты на выполнение кадастровых работ несут правообладатели. В целях понижения этих затрат со стороны правообладателей а также для обеспечения первой регистрации права собственности предлагается дополнить закон ст. 56¹. Данная статья предусматривает, что первая регистрации в целях защиты права собственности на земельные участки частной собственности и на индивидуальные жилые дома с постройками может иметь место при предоставлении схемы местонахождения недвижимости. Так как в данном случае графическое отображение недвижимости неточная, регистрация будет иметь временный статус. При осуществлении в последствие кадастровых работ и выполнения геометрического плана, временная регистрация станет табулированной.

5. Статья II относится к вступлению в силу положений, касающихся ведения кадастровой документации в электронной форме и устанавливают, что внедрение системы электронного архива будет осуществляться постепенно в территориальных кадастровых офисах. Указанный в статье II срок соответствует срокам, предусмотренным Национальной стратегией развития информационного общества «Цифровая Молдова 2020».

Влияние проекта

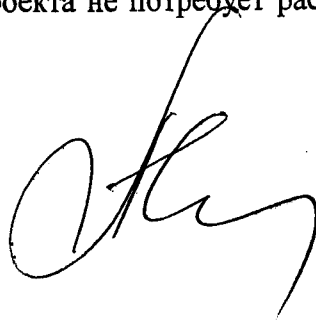
Предлагаемые изменения и дополнения в Закон о кадастре недвижимого имущества принесут пользу, как собственникам недвижимого имущества, так и регистрирующим органам. Проект содержит множество уточнений в отношении документов, необходимых для регистрации и совершенствования процедуры регистрации. Внедрение электронного документа и цифровой подписи в деятельность кадастровых органов будет способствовать совершенствованию процесса предоставления услуг.

Следует отметить, что нормы проекта не регулируют предпринимательскую деятельность. Предложенные изменения и дополнения в Закон о кадастре недвижимого имущества касаются деятельности кадастровых органов. Таким образом, принимая во внимание пункт е) статьи 20 Закона о законодательных актах № 780-XV от 27.12.2001 г. анализ последствий регулирования не является обязательным.

Финансово-экономическое обоснование

Внедрение норм законопроекта не потребует расходов из национального публичного бюджета.

**Генеральный директор
Агентства земельных
отношений и кадастра**



Анатолие ГИЛАШ