



**ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 442**  
от 14 июня 2016г.  
Кишинэу

**О проекте закона о внесении изменений и дополнений в Закон № 354-XV от 28 октября 2004 года о формировании объектов недвижимого имущества**

---

**Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

Одобрить и представить Парламенту для рассмотрения проект закона о внесении изменений и дополнений в Закон № 354-XV от 28 октября 2004 года о формировании объектов недвижимого имущества.

**Премьер-министр**

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра, 3  
министр экономики

Министр регионального  
развития и строительства

Министр юстиции

**ПАВЕЛ ФИЛИП**

**Октавиан КАЛМЫК**

**Василе Бытка**

**Владимир Чеботарь**



**ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА****ЗАКОН****о внесении изменений и дополнений в Закон № 354-XV  
от 28 октября 2004 года о формировании  
объектов недвижимого имущества**

Парламент принимает настоящий органический закон.

В Закон № 354 – XV от 28 октября 2004 года о формировании объектов недвижимого имущества (Официальный монитор Республики Молдова, 2004 г., № 233-236, ст. 999), с последующими изменениями и дополнениями, внести следующие изменения и дополнения:

1. В части (1) статьи 5 слова «Государственным агентством земельных отношений и кадастра» заменить словами «Агентством земельных отношений и кадастра».

2. В пункте j) части (1) статьи 7 слова «предоставить его копию территориальному кадастровому офису» заменить словами «выполнить работы по строительству в соответствии с проектной документацией».

3. Часть (4) статьи 8 дополнить в конце следующим текстом:

«В таком случае в решении о формировании указывается доля каждого изолированного помещения строения. Доля при формировании определяется исполнителем работ как отношение площади изолированного помещения к общей внутренней площади строения».

4. В части (2) статьи 10 слова «и кадастрового или геометрического плана объекта» заменить словами «к которым прилагаются геометрические планы вновь сформированных объектов недвижимого имущества».

5. В части (3) статьи 11 после слов «на основании договора о разделении общего имущества» дополнить словами «удостоверенного нотариально», а слова «кадастровый или» исключить.

6. В части (3) статьи 12 слова «кадастровый или геометрический план» заменить словами «геометрический план».

### 7. Статья 13:

В части (2) слова «обоих собственников объектов» заменить словами «собственников недвижимого имущества, подлежащего формированию», а слово «план» заменить словами «геометрический план»;

часть (4):

в пункте а) слова «планов объектов до и после формирования» заменить словами «к которым прилагаются геометрические планы вновь сформированных объектов»;

в пункте б) слова «и планов сформированных объектов» заменить словами «к которым прилагается геометрический план вновь сформированных объектов».

### 8. Статья 14:

часть (1):

в пункте d) слова «кадастрового или» исключить;

дополнить пунктом d<sup>1</sup>) следующего содержания:

«d<sup>1</sup>) приемка кадастровой документации по формированию недвижимого имущества»;

дополнить частью (3) следующего содержания:

«(3) Процедура формирования объекта недвижимого имущества может быть приостановлена в любой момент по заявлению лица, инициировавшего процедуру формирования, до регистрации прав на формируемый объект в Регистре недвижимого имущества. После регистрации прав на объект в Регистре недвижимого имущества, заявление о приостановлении процедуры формирования объекта не принимается.»

### 9. Часть (2) статьи 15 изложить в следующей редакции:

«(2) К заявлению о формировании недвижимого имущества прилагается:

а) копия документов, подтверждающих права заявителя на недвижимое имущество. В случае если исполнителем кадастровых работ является кадастровый территориальный офис, копии документов к заявлению не прилагаются;

б) при необходимости, письменное согласие лиц, являющихся обладателями прав, обременяющих право собственности на объект недвижимого имущества, или собственников смежных объектов недвижимого имущества, права которых могут быть нарушены при формировании объекта недвижимого имущества».

### 10. Статья 16:

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) На основании проведенного исследования, кадастровый инженер выдает заключение относительно формирования объекта недвижимого имущества, которое предоставляется заявителю.»;

часть (4) дополнить в конце словами «в том числе установление органов, которые должны скоординировать проект формирования недвижимого имущества.»

11. Статья 17 дополнить частью (8) следующего содержания:

«(8) В случае формирования недвижимого имущества, являющегося собственностью государства, центральный публичный орган, уполномоченный управлять соответствующим недвижимым имуществом, издает приказ о формировании недвижимого имущества».

12. Статья 18:

в части (2) после слов «данном, установленным на местности» дополнить словами «и обнаруженные несоответствия препятствуют формированию недвижимого имущества»;

дополнить частью (5) следующего содержания:

«(5) Для разработки проектов формирования изолированного помещения в общежитиях, исполнитель работ по формированию:

а) составит проект формирования без идентификации площадей, находящихся в общем использовании;

б) укажет в проекте формирования, как отдельно нарисованные части, площади, использованные индивидуально собственниками изолированных помещений;

в) рассчитывает общие площади, которые приходятся на вновь сформированное изолированное помещение, поделив площадь каждого изолированного помещения на общую площадь первоначального недвижимого имущества;

г) отдельно укажет, в проекте формирования, общую площадь, использованную индивидуальную площадь и общую площадь каждого сформированного объекта недвижимости.»

13. Статьи 20 и 21 изложить в следующей редакции:

«Статья 20. Приемка работ по формированию объектов недвижимого имущества

(1) После окончания работ по формированию объектов недвижимого имущества, исполнитель работ составляет кадастровую документацию и представляет к приемке кадастровому территориальному офису. Содержание кадастровой документации и порядок разработки устанавливаются Агентством.

(2) В срок до 3 рабочих дней с даты подачи заявления, кадастровый территориальный офис проверяет соответствие представленных

документов с установленными требованиями. В случае несоответствия документов, кадастровый территориальный офис отклоняет работу, составив уведомление о выявленных различиях.

(3) В случае если представленные документы соответствуют установленным требованиям, кадастровый территориальный офис:

- a) принимает кадастровую работу;
- b) вносит, в установленном порядке, изменения в графическую базу данных;
- c) присваивает сформированному объекту кадастровый номер.

**Статья 21. Регистрация прав на сформированное недвижимое имущество**

(1) Регистрация прав на сформированное недвижимое имущество осуществляется кадастровым территориальным офисом, в зоне деятельности которого расположено недвижимое имущество, после приемки работ по формированию.

(2) Для регистрации сформированного недвижимого имущества заинтересованное лицо предоставляет кадастровому территориальному офису документы, предусмотренные настоящим законом, в зависимости от путей формирования.

(3) Регистрация прав в Регистре недвижимого имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

(4) В случае когда при формировании недвижимости в Регистре недвижимого имущества зарегистрированы обременения имущественных прав, эти обременения перейдут ко всем сформированным недвижимым объектам, если законом или соглашением между сторонами не предусмотрено иное.

(5) После регистрации прав на сформированное недвижимое имущество, кадастровый территориальный офис возвращает заявителю документ, который послужил основанием для регистрации и выдает ему сертификат из Регистра недвижимого имущества.»

14. **Статья 22:**

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Судебная инстанция назначает, в установленном порядке, сертифицированного кадастрового инженера из числа специалистов территориального кадастрового офиса, а в случаях формирования строений, квартир, изолированных помещений включая работы, для которых в соответствии с законодательством требуется разрешение на строительство, назначает лицензированное предприятие в области градостроительства или специализированную службу органа местного публичного управления, от которой может потребовать разработку нескольких вариантов проектов формирования недвижимого имущества.»;

в части (6) слова «кадастровый инженер территориального кадастрового офиса или другого предприятия» заменить словами «сертифицированный кадастровый инженер.»;

дополнить частью (7<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(7<sup>1</sup>) По завершении выполнения работ по формированию, исполнитель представляет проект письменно по формированию для согласования местной публичной администрацией (специалисту по управлению земельной собственностью или архитектурной службе/архитектору). Местная публичная администрация в течение 30 календарных дней сообщит об одобрении или отказе в согласовании проекта формирования объектов недвижимого имущества.»

**Председатель Парламента**

## ИНФОРМАЦИОННАЯ ЗАПИСКА

к проекту о внесении изменений и дополнений в Закон о формировании объектов недвижимого имущества № 354 – XV от 28 октября 2004

### Название инициатора и автора, также и представителей участвующих в разработке проекта

Закон о формировании объектов недвижимого имущества № 354 – XV от 28 октября 2004 (Мониторул Официал Республики Молдова, 2004, № 233-236, ст.999), был разработан Агенством Земельных Отношений и Кадастра.

### Цель и объективы при утверждении нормативного акта

Проект закона о внесении изменений и дополнений в Закон о формировании объектов недвижимого имущества № 354 – XV от 28 октября 2004 имеет следующие цели:

- а) регламентирование способа подсчета долей из состава строительства которая приходит изолированному помещения из состава строительства;
- б) внесение некоторых изменений и дополнений в целях определения порядка формирования недвижимого имущества;
- с) исключения ошибок в законодательстве.

### Основные положения проекта и учетных элементов

Для достижения целей, через разработанный проект представлены субъекты которые были затронуты изменениями, обосновывая их необходимости:

1. Изменения представленные к статье 10, абз. (2), статье 12, абз. (3) и статье 13, абз. (4) приходят для урегулирования Закона о формировании объектов недвижимого имущества № 354 – XV от 28 октября 2004 с Законом о кадастре недвижимого имущества №1543 от 25.02.1998 а именно к решению о формировании недвижимого имущества не может быть представлен кадастровый план, так как на этапе проектирования его не имеется. К проекту о формировании недвижимого имущества может быть представлен геометрический план как технический документ составленный в результате выхода в натуре. Кадастровый план недвижимого имущества предоставляется заявителю после регистрации новой недвижимости в регистре недвижимого имущества.

2. Изменения и дополнения к статье 14, абз. (1) лит. d), d<sup>1</sup>), имеют цель конкретизации порядок формирования недвижимого имущества, а дополнения данной статьи с абз.3) имеет цель установления лиц которые имеют право прекращения процедуры формирования.

3. В случаях приватизации изолированных помещений из общежитий в

общую площадь была включена и площадь находящееся в общее владение. При формировании данных помещений не предоставляется возможность идентифицировать на плане площади находящиеся в общее владение. Дополнение ст.18 с абзацем (4) обязывает исключить из общую площадь изолированных помещений из общежитий площадь находящееся в общее владение без ее идентификации на плане.

4. К статье 20, предлагается изменения названия статьи и ее содержание в целях регламентирования процедуры приемки, как работа монопольная, выполненная только кадастровым офисом, и содержание кадастровой документации, также и порядок составления проектов по формированию предлагается быть утвержденным Агенством, исходя из избранного пути формирования недвижимости.

5. Изменения внесенные в ст.21, предполагает запрета на двойственной интерпретации регистрации недвижимого имущества, поскольку процесс регистрации регулируется Законом о кадастре недвижимости и в этой статье включены конкретные правила регистрации при формировании недвижимости и перечислены документы, которые будут выданы бенефициару после регистрации права.

6. Изменения внесенные в абз. (3), ст.22, предполагает определения исполнителя работ который будет разрабатывать проекты по формированию недвижимого имущества. Таким образом, конкретизируется что работы по формировании участков по инициативе судебной инстанции, налогового органа или судебного исполнителя будут выполнены сертифицированными кадастровыми инженерами, а проект по формированию следует согласовать с органами указанными в ст.18, абз.(3).

#### **Финансово-экономического обоснования**

Практическое внедрение проекта не предполагает внесение финансов из бюджетных средств.

**Включение проекта в системе существующих нормативных актов, нормативные акты, которые должны быть разработаны или модифицированы**

Утверждение данного проекта не предполагает внесение изменений и дополнений в других законодательных и нормативных актов.

#### **Соблюдение прозрачности в процессе принятия решений**

Проект закона о внесении изменений и дополнений в Законе о формировании объектов недвижимого имущества № 354 – XV от 28 октября 2004 внесен на веб странице Агенства, компартимент “Transparența decizională”, директорию “Proiecte de acte legislative și normative”. Проект был завизирован и учтены предложения Конгрес Местных Органов Республики Молдова, Примэрия мун. Кишинэу, Министерство Развития и Строительства, Министерства Экономике, Министерства Финансов, Министерства Сельского

Хозяйства, Министерства Технологии и Информации, Министерства Средств, Министерства Транспорта и Инфраструктуры Дорог, Центр по Правам Человека, Национальная Конфедерация Патронатов, Национальная Конфедерация Профсоюзов, Союз Геодезистов, Геологов и Кадастровых инженеров, Национальный Центр по Борьбе с Коррупцией и Министерством Юстиции.

**Генеральный директор**

**Анатолие ГИЛАШ**