



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 584

от 26 июля 2023 г.

Кишинэу

**О проекте закона о внесении изменений в Закон № 354/2004
о формировании объектов недвижимого имущества**

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Одобрить и представить Парламенту для рассмотрения проект закона о внесении изменений в Закон № 354/2004 о формировании объектов недвижимого имущества.

Премьер-министр

ДОРИН РЕЧАН

Контрассигнует:

Министр финансов

Вероника Сирецяну

ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**ЗАКОН****о внесении изменений в Закон № 354/2004
о формировании объектов недвижимого имущества**

Парламент принимает настоящий органический закон.

Ст. I. – В Закон № 354/2004 о формировании объектов недвижимого имущества (Официальный монитор Республики Молдова, 2004 г., № 233–236, ст. 999), с последующими изменениями, внести следующие изменения:

1. В статье 1:

а) часть (2) изложить в следующей редакции:

«(2) Предметом настоящего закона являются формирование объектов недвижимого имущества и составных частей как объектов регистрации в реестре недвижимого имущества путем выделения, разделения, объединения, комбинирования или переразбивки объектов, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества, и регистрация сформированных объектов.»;

б) часть (4) изложить в следующей редакции:

«(4) Правоотношения, связанные с разграничением публичной собственности, регулируются Законом № 29/2018 о разграничении публичной собственности и Постановлением Правительства № 63/2019 об утверждении Положения о порядке разграничения объектов недвижимого имущества публичной собственности.».

2. Часть (1) статьи 7 изложить в следующей редакции:

«(1) При формировании объектов недвижимого имущества должны соблюдаться следующие основные условия:

а) при формировании земельных участков со строениями или на которых будут возводиться строения форма и размеры этих участков должны соответствовать правовому, техническому и архитектурно-урбанистическому режиму объекта недвижимого имущества, установленному в нормативных актах в области урбанизма и обустройства территории;

б) объект недвижимого имущества должен быть обеспечен отдельной подъездной дорогой / входом или возможностью установления сервитута для доступа к нему, в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной и территориально-планировочной

документацией, нормативными актами и нормативно-техническими документами в строительстве, нормами промышленной безопасности и защиты от наводнений, экологическими и технико-санитарными нормами;

с) объекты недвижимого имущества должны быть сформированы как отдельные объекты в каждой административно-территориальной единице, если границы участка пересекаются с границами различных административно-территориальных единиц;

д) для формирования строения, изолированного помещения, которое включает работы, требующие разрешения на строительство, такое разрешение должно быть получено, а работы по формированию объекта недвижимого имущества должны выполняться после завершения строительных работ и представления заявителем документов подтверждающих приемку строительных работ / работ по реконструкции;

е) при формировании земельных участков сельскохозяйственного назначения:

i) соотношение ширины и длины сформированного участка не должно превышать границ 1:5;

ii) участок должен быть сформирован удлиненной частью поперек склона;

ф) формирование объекта недвижимого имущества в случае экспроприации для общественно-полезных целей осуществляется в соответствии с проектной документацией, разработанной для постройки объекта, и актом экспроприации.

3. В статье 8:

а) в названии и содержании статьи слова «в качестве самостоятельных объектов права» заменить словами «в качестве объектов регистрации в реестре недвижимого имущества»;

б) в части (4) текст «В случае разделения строения на изолированные помещения, сформированные в порядке, установленном настоящим законом,» заменить текстом «В случае формирования строения на изолированные помещения»;

с) дополнить частью (5) следующего содержания:

«(5) В случае если владелец здания является также собственником земельного участка или имеет право суперфиция, в решении о формировании объекта недвижимого имущества или, исходя из обстоятельств, в контракте указывается доля в земельном участке или в праве на суперфиций, относящиеся к каждому изолированному помещению.».

4. В статье 11:

а) в части (2) слова «договора о разделении» заменить словом «договора раздела»;

б) в части (3) слова «договора о разделении» заменить словом «договора раздела».

5. В статье 12:

а) в части (1) текст «, находящиеся в собственности одного лица или в общей собственности одних и тех же лиц,» и слова «по их заявлению» исключить;

б) в частях (2) и (4) второе предложение исключить;

с) часть (3):

после текста «сформированного путем объединения объектов,» дополнить текстом «в случае если исходный объект недвижимого имущества принадлежит тому же собственнику / тем же совладельцам,».

дополнить следующим предложением: «В случае если первоначальный объект недвижимого имущества принадлежит разным собственникам или в случае иного правового режима права собственности основанием для регистрации объекта недвижимого имущества, сформированного при объединении, будет нотариально удостоверенный правовой акт, заключенный между совладельцами вновь сформированного объекта.»;

д) дополнить частью (6) следующего содержания:

«(6) Объединение всех изолированных помещений строения влечет за собой удаление записей об изолированных помещениях из реестра недвижимого имущества. Проект объединения разрабатывается на основе материалов технического дела.».

6. Часть (1) статьи 14 изложить в следующей редакции:

«(1) Формирование объекта недвижимого имущества состоит в осуществлении действий в следующей последовательности:

а) подача заявки на формировании объекта недвижимого имущества;

б) составление исследования о возможности формирования объекта недвижимого имущества;

с) разработка проекта формирования объекта недвижимого имущества;

д) составление геометрического плана формируемого объекта недвижимого имущества;

е) вынесение решения о формировании объекта недвижимого имущества;

ф) приемка отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества.».

7. В статье 15:

а) в части (1) слова «в двух экземплярах» исключить;

б) изменение вносится только в текст на румынском языке;

с) дополнить частью (5) следующего содержания:

«(5) Инициирование формирования объекта недвижимого имущества в случае экспроприации для общественно-полезных целей и утверждение кадастровой документации по формированию объекта недвижимого имущества осуществляется органом, наделенным полномочиями по управлению экспроприруемым объектом недвижимого имущества.»

8. Статьи 16–20 изложить в следующей редакции:

«Статья 16. Составление исследования о возможности формирования объекта недвижимого имущества

(1) В целях установления соответствия данных из кадастра недвижимого имущества полевым данным исполнитель кадастровых работ идентифицирует на местности недвижимое имущество, из которого формируется объект недвижимого имущества.

(2) Идентификация производится на основании документов о предоставлении недвижимого имущества в собственность, актов, по которым были установлены границы объекта недвижимого имущества, информации из реестра недвижимого имущества, данных из кадастрового плана, измерений и другой кадастровой документации, составленной во время последнего обновления данных о подлежащем формированию недвижимом имуществе.

(3) После идентификации объекта недвижимого имущества составляется акт полевого обследования в порядке, установленном центральным специализированным органом в области кадастра, в котором содержится описание степени соответствия данных и способы решения установленных несоответствий в случае идентификации таковых.

(4) Если данные из кадастра недвижимого имущества не соответствуют полевым данным, иницируются кадастровые работы для приведения их в соответствие. Если при предоставлении земельного участка в собственность не был составлен акт об установлении границ или впоследствии они не были установлены / идентифицированы в рамках других кадастровых работ, они будут установлены / идентифицированы до разработки проекта формирования объекта недвижимого имущества.

(5) В случае если данные кадастра недвижимого имущества соответствуют полевым данным, исполнитель кадастровых работ изучает правовой и технический режим объекта недвижимого имущества, в том числе исследует возможность формирования объекта недвижимого имущества с соблюдением условий, установленных в статье 7, и характеристик, запрошенных бенефициаром.

(6) После идентификации, изучения правового и технического режима объекта недвижимого имущества исполнитель кадастровых работ составляет обзор возможности формирования объекта недвижимого имущества согласно модели, утвержденной центральным специализированным органом в области кадастра, и дополняет заключение

из обзора мнением о принятии или отказе от выполнения работ по формированию объекта недвижимого имущества.

(7) Если установлено, что не соблюдены необходимые условия для формирования объекта недвижимого имущества, исполнитель кадастровых работ отказывается в выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и сообщает заявителю о невозможности продолжения процедуры, указав условия, которые не соблюдены. В остальных случаях кадастровый инженер разрабатывает проект формирования объекта недвижимого имущества.

Статья 17. Особенности формирования объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью государства или административно-территориальной единицы

(1) Инициирование работ по формированию объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью государства или административно-территориальной единицы, осуществляется по запросу органа, наделенного полномочиями по управлению объектом недвижимого имущества, являющегося собственностью государства, и, соответственно, исполнительного органа местной публичной администрации, в случае объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью административно-территориальных единиц.

(2) В случае размещения на земельном участке, являющемся собственностью государства (частной сферы), строений, находящихся в частной собственности, собственник этих строений может запросить у органов, указанных в части (1), инициирование работ по формированию объекта недвижимого имущества или заключения соглашения о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества, с приложением документов, подтверждающих имущественные права на указанные строения.

(3) Определение площади вновь образованного земельного участка, необходимой для использования в технологическом процессе, осуществляется на основании схемы прилегающего земельного участка (составная часть градостроительного плана), разработанной аттестованными специалистами согласно статье 22 Закона № 835/1996 об основах градостроительства и обустройстве территории либо специализированными подразделениями органов публичного управления, если в рамках этих органов действуют органы архитектуры и градостроительства, созданные в соответствии с Типовым положением о деятельности органов местной архитектуры и урбанизма, утвержденным Правительством

(4) В случае если орган, наделенный полномочиями по управлению объектом недвижимого имущества, являющимся собственностью государства или административно-территориальной единицы, располагает

компетентными службами по выполнению кадастровых работ, в штатах которых работают держатели сертификата кадастрового инженера, выданный Комиссией по аттестации кадастровых инженеров, работы по формированию объекта недвижимого имущества могут выполняться этими службами.

(5) Орган, наделенный полномочиями по управлению объектами недвижимого имущества, являющимися публичной собственностью, издает административный акт о решении по формированию объекта недвижимого имущества и, одновременно, исходя из обстоятельств, освоению объектов недвижимого имущества (путем предоставления права на открытый аукцион или передачи права непосредственно законно заинтересованному лицу) и/или изменению назначения, сферы.

Статья 18. Проект формирования объекта недвижимого имущества

«(1) Проект формирования объекта недвижимого имущества разрабатывается в соответствии с условиями, установленными в исследовании. При разработке проекта формирования объекта недвижимого имущества территориальный кадастровый орган, по запросу, присваивает сформированному объекту недвижимого имущества кадастровый номер.

(2) Проект формирования переносится в натуру с составлением акта переноса границ в натуре. В случае формирования земель, являющихся публичной собственностью, перенос в натуру осуществляется после заключения договора в отношении земельного участка.

(3) Проект формирования объекта недвижимого имущества согласовывается с компетентными службами органов местного публичного управления в зависимости от назначения объекта. В случае установления каких-либо ограничений или специальных требований при использовании объекта недвижимого имущества проект координируется с уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

(4) Если одновременно с формированием земельных участков, экспроприированных для общественно-полезных целей, происходит изменение целевого назначения этих земель, изменение целевого назначения будет обеспечено до регистрации сформированных земельных участков на основании проекта формирования, Закона № 488/1999 об экспроприации для общественно-полезных целей и Земельного кодекса № 828/1991. В случае если формирование земельных участков не завершено их регистрацией в реестре недвижимого имущества, считается, что изменение целевого назначения части земельного участка не производилось.

(5) Для разработки проектов формирования изолированных помещений в общежитиях исполнитель работ по формированию:

а) составляет проект формирования без идентификации площадей, находящихся в общем пользовании;

б) представляет в проекте формирования графическое изображение площадей, используемых индивидуально собственниками изолированных помещений;

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

д) отдельно указывает в проекте формирования общую площадь, используемую индивидуально площадью и совместно используемую площадь каждого сформированного объекта недвижимого имущества.

Статья 19. Разработка геометрического плана формируемого объекта недвижимого имущества и вынесение решения о формировании объекта недвижимого имущества

(1) Геометрический план объекта недвижимого имущества разрабатывается до вынесения решения о формировании объекта недвижимого имущества.

(2) После вынесения решения о формировании объекта недвижимого имущества исполнитель кадастровых работ составляет отчет о работе по формированию объекта недвижимого имущества и представляет его на приемку. Содержание и порядок составления отчета о формировании объекта недвижимого имущества устанавливается центральным специализированным органом в области кадастра.

(3) В случае формирования объекта недвижимого имущества, которое завершается договором раздела, последний заключается после приемки в установленном порядке отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества.

(4) При формировании объекта недвижимого имущества в случае экспроприации для общественно-полезных целей орган, наделенный полномочиями по управлению отчужденным объектом недвижимого имущества, издает административный акт о решении формирования объекта недвижимого имущества.

Статья 20. Приемка отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества

(1) Приемка отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества осуществляется ответственными за приемку лицами в составе Агентства государственных услуг и его территориальных структур.

(2) Срок приемки отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества составляет не более 5 рабочих дней с момента получения заявки.

(3) Порядок приемки отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества устанавливается центральным специализированным органом в области кадастра.

(4) Отказ в приемке отчета о работе по формированию объекта недвижимого имущества может быть обжалован в Агентстве государственных услуг или в компетентном административном суде в соответствии с Административным кодексом.».

9. В статье 21:

а) в части (2) слова «договор о прекращении общей собственности путем разделения» заменить словами «договор раздела общего имущества»;

б) дополнить частью (4¹) следующего содержания:

«4¹) Если определенные права в соответствии с геометрическим планом относятся только к одному /нескольким сформированным объектам недвижимого имущества, они записываются только на объекты, к которым они относятся.».

10. В статье 22:

а) в части (1) текст «как зарегистрированные, так и не зарегистрированные» заменить текстом «, зарегистрированные»;

б) часть (3) изложить в следующей редакции.

«(3) Суд назначает исполнителя кадастровых работ. В случае формирования строений или изолированных помещений, включающего работы, для которых в соответствии с законодательством требуется разрешение на строительство, суд запрашивает у сертифицированного специалиста как у физического лица, действующего от своего имени или в качестве сотрудника хозяйствующего субъекта, который осуществляет эту деятельность в соответствии с положениями части (3) статьи 7 Закона № 721/1996 о качестве строительства, разработку нескольких вариантов формирования строения или изолированного помещения. Окончательное решение суда о формировании строения или изолированного помещения направляется исполнителю кадастровых работ для завершения работ по формированию объекта недвижимого имущества.»;

с) в части (6) второе предложение исключить;

д) в части (7) текст «и регистрационный номер записи в реестре недвижимого имущества, способ разделения объекта» исключить;

е) в части (8) текст «заявление о регистрации или» исключить.

Ст. II. – Правительству в шестимесячный срок с даты вступления в силу настоящего закона привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом.

Председатель Парламента