



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 1403-546

Chișinău

«17» 06 2014

Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

Se prezintă spre examinare proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 (autor –Agenția Relații Funciare și Cadastru), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.451 din 16 iunie 2014.

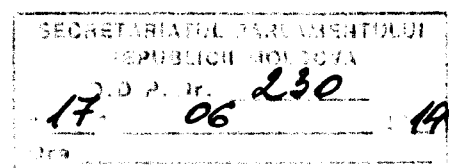
Anexă:

1. Hotărârea Guvernului nr. 451 din 16 iunie 2014 „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 în ambele limbi – 2 ex.
2. Proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 – 1 ex.
3. Nota informativă în ambele limbi-8 file.
4. Avizele Ministerului Justiției și Centrului Național Anticorupție-8 file.

Secretar general al Guvernului

Victor BODIU

Ex. I. Musteață
tel. 250-258





GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. 451

din 16 iunie 2014

Chișinău

**Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru
modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor
imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 și se prezintă Parlamentului spre examinare.

Prim-ministru

IURIE LEANCĂ

Contrasemnează:

/ Viceprim-ministru,
ministrul economiei

Valeriu LAZĂR

Ministrul justiției

Oleg Efrim

Ministrul tehnologiei
informației și comunicațiilor

~~Payel~~ Filip

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**LEGE****pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor
imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318), cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. Articolul 2 se completează în final cu o nouă noțiune cu următorul cuprins:

„arhiva electronică – sistem informațional automatizat care păstrează îndelungat în formă electronică, fără modificarea conținutului documentelor, dosarul cadastral, registrul bunurilor imobile, alte documente cadastrale și asigură integritatea și invariabilitatea datelor, siguranța datelor, asigură întocmirea și păstrarea copiilor bazei de date, inclusiv a modificărilor bazei de date, asigură posibilitatea reproducerii datelor pe ecranul computerului, pe suport de hârtie sau pe alt suport material într-o formă perceptibilă.”;

2. Articolul 6:

alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Datele despre condițiile tranzacției, sau copiile de pe actele justificative, care au servit temei pentru înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se eliberează numai titularilor de drepturi indicați în act sau participanților la tranzacție, precum și instanțelor de judecată, organelor procuraturii, organelor de urmărire penală, executorilor judecătorești, lichidatorilor și administratorilor de insolvență, organelor cu atribuții de control. Dacă actul justificativ este un document electronic, la solicitare se eliberează copie pe suport de hârtie a documentului electronic, care se legalizează de către registrator și va conține mențiunea despre faptul că este copie a documentului electronic.”;

alineatul (2³):

la litera e), cuvântul „administratorului” se substituie prin cuvintele „lichidatorului, administratorului”;

se completează cu o nouă literă, i), cu următorul cuprins:

„i) Comisiei Naționale de Integritate, pentru asigurarea activității acesteia.”;

la alineatul (2⁴) sintagma „la alin. (2³) lit. b)-d)” se substituie prin sintagma „la alin. (2³) lit. b)-d) și i)”.

3. La articolul 8 alineatul (3), după cuvintele „și organele subordonate lor” se completează cu sintagma „Curtea de Conturi, Comisia Națională de Integritate”.

4. La articolul 11 alineatul (5), sintagma „oficiului cadastral teritorial” se substituie prin sintagma „Întreprinderii Specializate în Cadastru, inclusiv filialele acesteia”;

5. Articolul 12:

la alineatul (3), litera b) va avea următorul cuprins:

„b) este licențiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru și organizarea teritoriului și a îndeplinit timp de 1 an funcția de registrator stagiar sau a exercitat timp de 3 ani în cadrul oficiului cadastral teritorial o funcție corespunzătoare specialității indicate;”;

litera e) se exclude;

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) Registratorul este supus atestării cel puțin o dată la 3 ani. În urma atestării registratorului i se acordă unul din următoarele calificative: „foarte bine”, „bine”, „satisfăcător”, „nesatisfăcător”. La evaluarea performanțelor profesionale în procesul atestării se i-au în considerație vechimea în muncă, cunoștințele teoretice, rezultatele activității registratorului. În funcție de calificativul obținut în urma atestării, registratorului i se conferă gradul unu, doi sau trei de calificare (gradele de calificare fiind indicate în ordine diminuantă), iar în cazul obținerii calificativului „nesatisfăcător” are loc concedierea registratorului pentru necorespondere profesională. Regulamentul privind atestarea registratorilor se aprobă de Agenție.”;

la alineatul (6), după cuvântul „Agenției” se completează cu sintagma „Întreprinderii Specializate în Cadastru”;

alineatul (7):

litera a) se completează în final cu următorul text: „și primește cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii, emisă de registratorul de la oficiul cadastral teritorial.”;

se completează cu o nouă literă, b¹), cu următorul cuprins:

„b¹) eliberează extrasul din registrul bunurilor imobile în legătură cu înscrierile efectuate;”;

se completează cu alineatele (8¹) și (8²) cu următorul cuprins:

„(8¹) Activitatea oficiului cadastral teritorial este dirijată de un registrator-șef, angajat prin concurs, care suplimentar la atribuțiile indicate la alin. (8) are și atribuții de administrare.

(8²) În luarea deciziilor registratorul se conduce de prevederile legislației. Pentru aplicarea corectă și uniformă a legislației la examinarea cererilor,

registratorul ține cont de explicațiile metodologice ale Agenției Relații Funciare și Cadastru și explicațiile Întreprinderii Specializate în Cadastru.”

6. La articolul 15 alineatul (1), sintagmele „oficiile cadastrale teritoriale” și „oficiilor cadastrale teritoriale” se substituie prin sintagma „Întreprinderea specializată în cadastru și filialele sale”, la cazul gramatical respectiv.

7. Articolul 20:

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) Dosarul cadastral se păstrează permanent. Instanțele de judecată, procuratura și organele de urmărire penală pot dispune ridicarea dosarului cadastral în original numai în legătură cu cauzele penale, civile sau contravenționale pentru efectuarea unei expertize sau pentru a fi cercetat în ședința de judecată. În aceste cazuri în arhiva oficiului cadastral teritorial se păstrează copia dosarului cadastral.”;

se completează cu alineatele (6), (7) și (8) cu următorul cuprins:

„(6) Dosarul cadastral electronic conține documente electronice sau copii scanate ale documentelor necesare înregistrării sau altor documente cadastrale, autenticitatea cărora este confirmată prin semnătura digitală de registrator sau altă persoană împuternicită.

(7) Un exemplar original al contractelor în formă scrisă simplă în temeiul cărora s-a efectuat înregistrarea, obligatoriu se păstrează în arhiva oficiului cadastral teritorial.

(8) Modalitatea de ținere a dosarului cadastral se stabilește de Agenție.”

8. Articolul 22:

alineatul (4) se completează în final cu următorul text: „La cererea notarului pentru autentificarea actului juridic sau pentru eliberarea certificatului de moștenitor se eliberează originalul documentului care se păstrează în dosarul cadastral, dacă acesta lipsește în fondul arhivistic. În dosarul cadastral lăsându-se copia documentului, confirmată de registrator.”;

la alineatul (5), după cuvintele „pe fișiere electronice” se completează cu textul „sau doar computerizat pe fișiere electronice autentificate prin semnătura digitală”;

se completează cu un nou alineat, (5¹), cu următorul cuprins:

„(5¹) Fișierele electronice ale registrului bunurilor imobile, autentificate prin semnătura digitală a registratorului au forță probantă identică cu fișierul de hîrtie a registrului bunurilor imobile, care conține semnătura olografă a registratorului.”

9. Articolul 24:

la alineatul (1), litera e) va avea următorul cuprins:

„e) suprafața terenului, suprafața totală și/sau suprafața la nivelul soclului a construcției, suprafața totală interioară a încăperii izolate”;

la alineatul (2) litera a), după cuvintele „certificatului înregistrării de stat” se completează cu cuvintele „sau, după caz, deciziei privind înregistrarea”;

10. Articolul 26:

la alineatul (6) litera g), cuvintele „pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile” se substituie prin cuvintele „pe toate exemplarele pe suport de hîrtie a documentelor ce confirmă drepturile”;

se completează cu alineatele 6¹ și 6² cu următorul cuprins:

„(6¹) Dacă în procesul examinării cererii registratorul atestă dificultăți la aplicarea corectă a legislației, poate solicita un aviz consultativ de la Întreprinderea Specializată în Cadastru. În acest caz termenul de examinare a cererii se prelungește cu termenul indicat în art. 32 alin. (3) din prezenta lege.

(6²) În cazul în care dosarul cadastral se ține electronic, cererea și documentele anexate se restituie solicitantului, cu excepția prevăzută la art. 20 alin. (7) din prezenta lege. În dosarul cadastral electronic se includ copiile scanate ale documentelor indicate, autenticitatea cărora este confirmată prin semnătura digitală aplicată de către registrator.”

11. Articolul 28:

alineatul (1) se completează cu o nouă literă, e¹), cu următorul cuprins:

„e¹) procesul-verbal al licitației, actul de ridicare a bunurilor adjudecate și certificatul de achitare integrală, eliberate de lichidator;”;

se completează cu un nou alineat, (2¹), cu următorul cuprins:

„(2¹) Modificarea datelor despre adresa bunului imobil poate fi efectuată fără cererea titularului de drept, în temeiul actelor administrative prezentate în conformitate cu legislația.”

12. Articolul 29:

alineatul (2) se completează în final cu următorul text: „În cazul dosarului cadastral electronic, actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original sau copie legalizată.”;

se completează cu un nou alineat, (2²), cu următorul cuprins:

„(2²) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice autentificate prin semnătura digitală.”;

se completează cu un nou alineat, (3²), cu următorul cuprins:

„(3²) Dacă hotărîrea judecătorească care a servit ca temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea cauzei la rejudecare, pînă la rejudecarea cauzei, la cererea persoanei interesate, restabilirea înscrierilor anterioare se va efectua doar dacă instanța judecătorească a dispus întoarcerea executării.”

13. Articolul 30:

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) În cerere se indică numărul cadastral, adresa bunului imobil, datele de identitate ale solicitantului, după caz, a reprezentantului, denumirea actului în temeiul căruia acționează reprezentantul, serviciul solicitat, adresa pentru corespondență, se enumera actele anexate la cerere.”;

alineatul (5) va avea următorul cuprins:

„(5) În cazul în care dosarul cadastral se ține pe hîrtie, un exemplar al cererii completate se îndosariază în dosarul cadastral, al doilea exemplar de cerere se restituie solicitantului. În cazul dosarului cadastral electronic, cererea de înregistrare se restituie solicitantului, în dosarul cadastral fiind inclusă o copie scanată, autentificată prin semnătura digitală aplicată de către registrator.”;

se completează cu un nou alineat, (5¹), cu următorul cuprins:

„(5¹) Regulile privind depunerea cererii și a documentelor necesare înregistrării drepturilor pentru expediere prin intermediul comunicațiilor poștale se stabilesc de Agenție.”

14. Articolul 31:

alineatul (1) se completează cu o nouă literă, f¹), cu următorul cuprins:

„f¹) datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a oficiului cadastral teritorial;”;

la alineatul (2), propoziția a doua va avea următorul cuprins: „Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștința solicitantului.”;

la alineatul (3), după cuvintele „specificate la alin. (1) poate fi atacată” se completează cu cuvintele „în instanța de judecată sau”;

15. La articolul 32, alineatul (2) se completează în final cu următoarea propoziție:

„În cazul în care concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se solicită și executarea lucrărilor cadastrale necesare înregistrării, termenul de examinare a cererii de înregistrare curge din ziua următoare de la expirarea termenului pentru executarea lucrărilor cadastrale.”

16. Articolul 33:

alineatul (1) se completează cu o nouă literă, b¹), cu următorul cuprins:

„b¹) lipsesc documentele pentru înregistrare;”;

la alineatul (3), prima propoziție va avea următorul cuprins:

„(3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se eliberează solicitantului, un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic decizia se emite în două exemplare: un exemplar pe hîrtie, care se eliberează solicitantului, și un exemplar sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral electronic.”

17. Articolul 33¹:

la alineatul (1), cuvintele „grevări” și „grevare” se substituie, respectiv, prin cuvintele „sechestre” și „sechestrul”,

alineatul (2) se completează în final cu următorul text: „Un exemplar al deciziei privind suspendarea înregistrării dreptului se îndosariază în dosarul cadastral. În cazul dosarului cadastral electronic, decizia se emite în două exemplare: un exemplar pe hârtie, care se eliberează solicitantului, și un exemplar sub formă de document electronic, care se îndosariază în dosarul cadastral.”

18. Articolul 34 se completează cu alineatele (4) și (5) cu următorul cuprins:

„(4) Notarea aplicării/radierii măsurilor de asigurare aplicate în cadrul procedurii de executare se efectuează de executorii judecătorești prin accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile. Înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum și actele justificative expediate oficiului cadastral teritorial vor fi autentificate prin semnătura digitală aplicată de către executorul judecătoresc. Regulile de acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile și a procedurii de efectuare a înscrierilor se stabilesc de comun acord între Întreprinderea Specializată în Cadastru și Uniunea Națională a Executorilor Judecătorești.

(5) Notarea privind aplicarea sechestrului, altor măsuri de asigurare asupra bunului imobil inclus în masa debitoare a debitorului, care conform Legii insolvenței se anulează de drept din momentul intentării procedurii de insolvență, se va radia din registrul bunurilor imobile, la cererea administratorului insolvenței/lichidatorului, în temeiul hotărârii instanței de judecată privind intentarea procedurii de insolvență. În cazul casării hotărârii privind intentarea procedurii de insolvență notarea în registrul bunurilor imobile a măsurilor de asigurare se efectuează la cererea persoanei interesate cu prezentarea actelor doveditoare.”

19. Articolul 36:

alineatul (1) se completează în final cu următorul text: „, , sau certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile”;

la alineatul (3), cuvintele „din cadastru și” se exclud, iar după cuvântul „planul” se completează cu sintagma „cadastral al”;

alineatul (4) va avea următorul cuprins:

„(4) Certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile se eliberează în termen de 3 zile lucrătoare persoanei fizice, care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă, sau persoanei juridice, care a sesizat oficial oficiul cadastral teritorial.”;

la alineatul (5), după cuvintele „se eliberează” se completează cu cuvintele „în termen de 3 zile lucrătoare, persoanelor ce sînt în drept să dispună de bunul imobil”;

se completează cu un nou alineat, (5¹), cu următorul cuprins:

„(5¹) La cererea solicitantului extrasul din registrul bunurilor imobile și certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile se eliberează sub formă de document electronic;”;

la alineatul (6), sintagma „la Agenție, iar decizia Agenției, în instanța de judecată” se substituie prin sintagma „la Întreprinderea Specializată în Cadastru, iar decizia acesteia, în instanța de judecată”.

20. Articolul 40 se completează cu un nou alineat, (3), cu următorul cuprins:

„(3) În cazul în care bunul proprietate comună pe cote-părți a fost reconstruit sau supus distrugerii (demolării) parțiale, pentru efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile suplimentar la actele ce confirmă reconstruirea sau distrugerea parțială a bunului se prezintă contractul coproprietarilor privind recalcularea cotelor-părți sau contractul privind încetarea proprietății comune pe cote-părți, după caz.”;

21. La articolul 41 alineatul (1), sintagma „Registrul de stat al întreprinderilor și organizațiilor” se substituie prin sintagma „Registrul de stat al persoanelor juridice”.

22. Se completează cu un nou articol, 41¹, cu următorul cuprins:

„Articolul 41¹. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sînt autentificate notarial

(1) Contractele de înstrăinare a bunurilor imobile în cazul în care nu sînt autentificate notarial și legea sau acordul părților nu prevede autentificarea obligatorie pot fi prezentate pentru înregistrare, doar dacă în prealabil a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al persoanei care înstrăinează bunul.

(2) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sînt autentificate notarial cererea de înregistrare se depune personal de persoanele care au semnat contractul. Semnatarii trebuie să confirme în scris prin declarație pe propria răspundere că contractul a fost semnat de către ei, persoana (persoanele) ce înstrăinează este unicul proprietar (sînt unicii proprietari) al bunului imobil înstrăinat, că părțile înțeleg și își asumă efectele juridice ale contractului, pentru semnarea căruia dispun de capacitatea juridică necesară.

(3) Se acceptă pentru înregistrare contractele întocmite ca un singur document. Dacă documentul este expus pe mai multe file separate, acestea vor fi semnate de părțile contractante pe fiecare filă a contractului, vor fi cusute, numerotate și sigilate cu sigiliul registratorului.

(4) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile în cazul în care nu sînt autentificate notarial persoana care înstrăinează bunul va prezenta documentele care confirmă dreptul de proprietate asupra bunului

imobil, certificatul organului fiscal teritorial privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferente bunurilor respective.

(5) Registratorul verifică corespunderea documentelor prezentate prevederilor prezentei legi.

(6) Răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete o poartă persoana care a comunicat-o.”

23. La articolul 42, alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Dacă construcțiile proprietate publică au fost transmise pentru a fi demolate, drepturile asupra acestora nu se supun înregistrării în registrul bunurilor imobile.”

24. Articolul 43:

denumirea articolului va avea următorul cuprins:

„**Articolul 43.** Înregistrarea dreptului de folosință, locațiune/arendă”;

alineatul (1):

cuvintele „de arendă” se substituie prin cuvintele „locațiune/arendă”,

se completează cu următorul text: „În cazul prelungirii, modificării termenului folosinței, locațiunii/arendei oficiului cadastral teritorial i se prezintă actul justificativ.”;

la alineatul (2), cuvintele „În cazul arendării” se substituie prin cuvintele „În cazul transmiterii în folosință, locațiune/arendă”, cuvintele „se arendează” se substituie prin cuvintele „se transmite în folosință, se închiriază/arendează”, cuvintele „de arendă” se substituie prin cuvintele „de folosință, de locațiune/arendă”, iar cuvintele „de persoana care dă în arendă și de arendaș” se substituie prin cuvintele „de părțile contractului”;

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia din părți:

- a) în cazul expirării termenului arătat în înscriere;
- b) la îndeplinirea condiției arătate în contract;
- c) în cazul rezilierii contractului;
- d) la decizia instanței de judecată;
- e) în alte cazuri prevăzute de lege.”

25. La articolul 46¹, alineatul (1) se completează în final cu textul „sau în temeiul copiei cererii de apel, recurs, sau cererii de revizuire a hotărârii judecătorești pe care este consemnat faptul depunerii în instanța judecătorească.”

26. Articolul 47:

la alineatele (1), (4) și (5), cuvântul „administrativă” se substituie prin cuvântul „contravențională”.

27. Articolul 47¹ se completează cu un nou alineat, (1¹), cu următorul cuprins:

„(1¹) Executorii judecătorești poartă răspundere pentru înscrierile efectuate prin accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile.”

Art.II. – Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția completărilor operate prin alin.(6) și alin.(7) la art.20; alin.(5¹) la art.22; alin.(6) lit.g), alin.(6¹) și alin. (6²) la art.26; alin.(2) și alin.(2²) la art.29; alin.(5) la art.30; alin.(3) la art.33; alin.(2) la art.33¹; alin.(5¹) la art.36, care vor intra în vigoare la momentul implementării sistemului informațional automatizat al arhivei electronice, conform Ordinului Agenției Relații Funciare și Cadastru, dar nu mai târziu de 1 ianuarie 2020.

Art.III. – Până la finalizarea implementării sistemului informațional automatizat al arhivei electronice dosarele cadastrale și registrul bunurilor imobile se țin atât în formă electronică, cât și manual.

Președintele Parlamentului

Nota informativă la proiectul Legii
pentru modificarea și completarea Legii cadastrului
bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului

Modificările și completările propuse la Legea cadastrului bunurilor imobile sunt elaborate în vederea îmbunătățirii cadrului juridic, reglementării unor situații neacoperite cu norme legale, precum și în scopul asigurării creării arhivei electronice în sistemul de cadastru.

Principalele prevederi ale proiectului

1. Arhiva oficiilor cadastrale teritoriale este destinată asigurării integrității și ținerii evidenței de folosire a documentației, ce se păstrează (registrele bunurilor imobile, dosarele cadastrale, dosarele tehnice, planuri cadastrale) pentru bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile. Actualmente, registrul bunurilor imobile este ținut pe suport de hârtie și format electronic, iar documentele ce servesc drept temel pentru înregistrarea dreptului, sunt îndosariate și păstrate pe suport de hârtie în arhivele oficiilor cadastrale teritoriale.

Crearea și implementarea arhivei electronice presupune că toată documentația cadastrală să fie ținută și păstrată în format electronic.

Odată cu crearea arhivei electronice va crește productivitatea registratorului – timpul economisit pentru accesul la dosarul cadastral. Apare posibilitatea înregistrării la distanță, când solicitantul poate solicita înregistrarea bunului imobil la oficiul cadastral din apropiere. Implementarea arhivei electronice și semnăturii digitale va da posibilitatea furnizării on-line a informației cadastrale, deci, va asigura economisirea timpului și va oferi comoditate pentru beneficiari.

În acest scop se propun modificări la articolele 2, 20, 22, 26, 29, 30, 33, 33¹, 36.

2. În vederea reglementării clare a dreptului persoanelor la informație și a informației cadastrale la care acestea au acces se propun modificări la articolele 6, 8, 22, 36.

Astfel, în scopul excluderii caracterului ambiguu al normei de la articolul 6 alin. (2) se precizează persoanele și autoritățile care pot obține copii de pe actele justificative ce au servit ca temel de înregistrare, având în vedere că acestea, conform Legii privind accesul la informație nr. 982 din 11.05.2000 conțin date cu accesibilitate limitată (informații economice, informații cu caracter personal, specimenul semnăturii). Alineatul (2³) al articolului a fost completat cu lit. i), ținând cont de Legea cu privire la Comisia Națională de Integritate nr. 180 din 19.12.2011.

Având în vedere că în dosarul cadastral se păstrează actele justificative ce au stat la baza înregistrării dreptului de proprietate și altor drepturi asupra bunurilor imobile, în articolul 20 se prevede că ridicarea acestuia poate avea loc doar dacă este necesară efectuarea unei expertize sau pentru a fi cercetat în instanța de judecată. În toate celelalte cazuri conform legislației autoritățile menționate au posibilitatea de a solicita copii ale documentelor din dosar.

Articolul 22 alineatul (4) a fost completat pentru a soluționa o problema practică și anume, se prevede ca la cererea notarului care urmează să autentifice tranzacția sau să elibereze certificat de moștenitor se poate elibera originalul documentului care se păstrează în dosarul cadastral, dacă acesta lipsește în fondul arhivistic. De regula este cazul certificatelor, adeverințelor întocmite de fostele comitete executive într-un singur exemplar original.

În vederea creșterii securității tranzacțiilor cu bunurile imobile, în art. 36 se prevede eliberarea a două documente care confirmă înregistrarea dreptului în registrul bunurilor imobile: extrasul – care se va elibera doar persoanelor în drept să efectueze tranzacții cu bunul respectiv, și certificatul

privind înscrierile în registru, care va cuprinde aceeași informație, însă se va elibera oricărei persoane care s-a legitimat.

3. În scopul asigurării sistemului organelor cadastrale cu cadre calificate, a unui mecanism eficient de gestionare a resurselor umane, precum și în vederea asigurării aplicării uniforme a prevederilor legale în procesul luării deciziilor privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor proiectul prevede completări și modificări la articolele 12, 26, 29.

La articolul 12 se propun modificări referitoare la condițiile de angajare a registratorilor, precum și se precizează unele aspecte ce țin de atestarea acestora în vederea asigurării sistemului cadastral cu cadre calificate. Prin modificările propuse la alin. (7) al articolului 12 se precizează atribuțiile registratorului din cadrul Întreprinderii Specializate în Cadastru, inclusiv se prevede că, acesta va elibera și extrase din registrul bunurilor imobile, atunci când decide efectuarea înregistrării, astfel, titularul de drepturi nu va fi obligat să se deplaseze la oficiul cadastral teritorial pentru a primi extrasul respectiv. Articolul 12 se completează cu alin. (8¹) care prevede că registratorul-șef este și administratorul oficiului cadastral teritorial. Având în vedere că, activitatea de bază a oficiilor cadastrale este înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, conducerea oficiului de către un registrator va asigura o mai bună funcționare a oficiului, toate activitățile fiind orientate spre menținerea integrității registrului bunurilor imobile, asigurării calității serviciilor prestate.

În scopul asigurării aplicării uniforme a legislației, în vederea asigurării corectitudinii efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile, articolul 26 se completează cu alineatul (6¹), care prevede posibilitatea registratorului în cazul în care atestă dificultăți la aplicarea corectă a prevederilor legale, să sesizeze aparatul central al întreprinderii pentru obținerea unui aviz consultativ.

Articolul 29 a fost completat cu art. (3²), pentru a asigura o aplicare uniformă a prevederilor legale privind efectuarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, în cazul în care hotărârea judecătorească care a servit ca temei de înregistrare a fost casată cu trimiterea cauzei la rejudecare.

4. În contextul asigurării continuității de reglementare proiectul conține prevederi în vederea sincronizării normelor din Legea cadastrului bunurilor imobile cu reglementările, modificările operate în alte acte legislative. La fel, proiectul conține un șir de modificări și completări în vederea precizării unor aspecte reglementate insuficient, care duc la interpretări ambigue. Astfel,

La articolul 24 se concretizează care suprafață se indică în registrul bunurilor imobile, având în vedere faptul că, conform instrucțiunilor în domeniu și normativelor în construcții există suprafață totală, suprafață locativă, suprafață echivalentă, etc. Alineatul (2) se aduce în concordanță cu modificările intervenite prin Legea nr. 235 din 16.10.2012 la art. 11, 14 din Legea privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.

Articolul 28 alineatul (1) se completează cu lit. e¹), iar articolul 34 cu alineatul (5) ținând cont de art. 75 și 121 din Legea insolvenței nr. 149 din 29.06.2012.

La fel articolul 28 se completează cu un alineat nou, care prevede că, înscrierea despre modificarea adresei bunului imobil poate fi efectuată fără cererea titularului de drept, în baza actelor administrative transmise în conformitate cu legislația de autoritățile care le-au adoptat, aceste completări fiind în concordanță și cu Hotărârea Guvernului despre crearea Sistemului informațional automatizat "Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al străzilor din localitățile de pe teritoriul Moldovei" nr. 1518 din 17.12.2003.

La articolul 30 se precizează datele necesare de inclus obligatoriu în cererea de înregistrare a drepturilor. Suplimentar în scopul facilitării accesibilității serviciilor de înregistrare articolul a fost completat cu un alineat care prevede posibilitatea depunerii cererii prin intermediul oficiilor poștale, regulile de depunere a cererii urmând a fi stabilite de Agenție.

Articolul 31 și articolul 33 se completează cu temeuri suplimentare de respingere a cererii sau refuzul al înregistrării, și anume "dacă datele din documentele prezentate nu corespund cu cele din cadastrul bunurilor imobile" și corespunzător, "lipsesc documentele pentru înregistrare". La fel, a fost precizat că, în cazul respingerii cererii de înregistrare, motivele se aduc în scris la cunoștința solicitantului.

În vederea îmbunătățirii procesului de prestare a serviciilor de către oficiile cadastrale teritoriale se operează completări la articolul 32 alin. (2), care oferă posibilitatea depunerii concomitente a cererilor de efectuare a lucrărilor cadastrale și de înregistrare în registrul bunurilor imobile, concomitent reglementându-se și curgerea termenelor de executare.

Prin modificările la articolul 33¹ alineatul (1) se îmbunătățește redacția acestuia deoarece doar măsurile de asigurare pot servi ca temei de suspendare a înregistrării dreptului de ipoteca.

În scopul reducerii timpului necesar procedurii de aplicare a măsurilor de asigurare, micșorării cheltuielilor aferente, precum și în unison cu prevederile Codului de executare, art. 22 alin. (1) lit. n), se completează articolele 34 și 47¹ ale Legii cadastrului bunurilor imobile pentru reglementarea aspectelor ce țin de accesul direct al executorilor judecătorești la registrul bunurilor imobile pentru a înscrie măsurile de asigurare aplicate în procedurile de executare.

Prin completările la articolul 40 se precizează actele necesare de prezentat oficiului cadastral teritorial în cazul în care bunul imobil aflat în proprietate pe cote-părți a fost supus reconstrucției sau demolării parțiale.

Legea cadastrului bunurilor imobile se completează cu un articol nou, 41¹, care stabilește anumite particularități pentru înregistrarea drepturilor în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care acestea nu sunt autentificate notarial, având în vedere că Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308 din 25.07.1997 (modificată prin Legea nr. 115 din 23.05.2013) exceptează de la autentificarea notarială obligatorie contractele de vânzare-cumpărare a terenului agricol, atribuit conform art. 12 Cod Funciar, cu o suprafață de pînă la 0, 25 ha.

Redacția actuală a alin. (2) al art. 42 nu corespunde legislației în vigoare, deoarece autoritatea publică locală este în drept a emite decizii privind grevarea terenurilor proprietate a unităților administrativ-teritoriale, dar nu și a terenurilor proprietate publică a statului, aspectele respective fiind reglementate de Legea privind terenurile proprietate publică și delimitarea lor nr. 91 din 05.04.2007, Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice nr. 121 din 04.05.2007. Astfel, se propune o redacție nouă a alineatului (2), care să reglementeze expres o problemă practică, și anume în cazul în care construcțiile proprietate publică au fost transmise persoanelor juridice sau fizice pentru a fi demolate, drepturile asupra acestor bunuri nu se supun înregistrării în registru. Cu toate că este evidentă concluzia că, în aceste cazuri, cel ce primește bunul nu dobîndește proprietatea sau alt drept real asupra bunului, lipsa reglementării în acest sens oferă posibilitate de interpretare eronată a situației și, ca rezultat, apare riscul potențial de abuzuri din partea persoanelor ce primesc bunul. Cu atît mai mult că cazurile, în care poate fi refuzată înregistrarea, sunt expuse expres și limitativ în lege și lipsa unei norme exprese în acest sens prezintă deficultate în motivarea deciziei de refuz în înregistrare.

Prin modificările și completările la articolul 43 se aduc unele precizări ce țin de înregistrarea contractelor de locațiune, arendă.

La articolul 46¹ se precizează actele necesare pentru notarea acțiunii în justiție.

5. Articolul II și III se referă la intrarea în vigoare a prevederilor referitoare la ținerea documentației cadastrale în formă digitală, și stabilesc că, pe perioada creării sistemului arhivei electronice, care se va implementa treptat în oficiile cadastrale teritoriale, documentația cadastrală va fi ținută atît pe hîrtie, cît și electronic. Termenul indicat în Art. II este în concordanță cu Strategia națională de dezvoltare a societății informaționale "Moldova Digitală 2020".

Impactul proiectului.

Implementarea modificărilor și completările propuse la Legea cadastrului bunurilor imobile va aduce efecte utile atât pentru proprietarii bunurilor imobile, cât și pentru activitatea organelor de înregistrare. Proiectul conține multiple precizări referitoare la actele necesare pentru înregistrare cât și la îmbunătățirea procedurilor de înregistrare. Iar prin implementarea documentului electronic și semnăturii digitale în activitatea organelor cadastrale se va facilita procesul de prestare a serviciilor.

Este de menționat că, proiectul nu reglementează activitatea de întreprinzător. Modificările și completările propuse în Legea cadastrului bunurilor imobile țin de activitatea organelor cadastrale. Astfel, ținând cont de art. 20 lit. e) al Legii privind actele legislative nr. 780 din 27.12.2001, actul de analiză a impactului de reglementare nu este necesar.

Fundamentarea economico-financiară.

Implementarea normelor din proiectul de lege nu va necesita cheltuieli din mijloacele bugetului public național.

Director general



Anatolie GHILAȘ