



# ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 45I

от 16 ИЮНЯ 2014 г.

Кишинэу

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

---

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

**Премьер-министр**

**ЮРИЕ ЛЯНКЭ**

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра,  
Министр экономик

Валериу ЛАЗЭР

Министр юстиции

Олег Ефрим

Министр информационных  
технологий и связи

Павел Филип

**ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА****ЗАКОН****о внесении изменений и дополнений  
в Закон № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года  
о кадастре недвижимого имущества**

Парламент принимает настоящий органический закон.

**Ст. I.** – В Закон № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года о кадастре недвижимого имущества (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 – автоматизированная информационная система, которая долгосрочно хранит в электронной форме без изменения содержания документы кадастрового дела, реестр недвижимого имущества, другие кадастровые документы и обеспечивает целостность и неизменность данных, их безопасность, обеспечивает составление и хранение копий базы данных, в том числе изменений, внесенных в базу данных, возможность воспроизведения данных на экран компьютера, на бумажный носитель или на другой материальный носитель в доступной для восприятия форме».*

2. Статья 6:

часть (2) изложить в следующей редакции:

*«(2) Сведения об условиях сделки или копии правоустанавливающих документов, которые послужили 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. Если правоустанавливающий документ является электронным документом, по требованию выдается копия электронного документа на бумажном носителе, заверенная регистратором и содержащая информацию о том, что она является копией электронного документа.»;*

часть (2<sup>3</sup>):

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

дополнить пунктом і) следующего содержания:

«і) Национальной антикоррупционной комиссии для обеспечения ее деятельности.»;

в части (2<sup>4</sup>) слова «в пунктах b) – d) части (2<sup>3</sup>)» заменить словами «в пунктах b) – d) и і) части (2<sup>3</sup>)».

3. В статье 8 часть (3) после слов «и подчинённых им органам» дополнить словами «Счетной палаты, Национальной антикоррупционной комиссии».

4. В части (5) статьи 11 слова «территориального кадастрового органа» заменить словами «специализированному предприятию в области кадастра и его филиалам».

5. Статья 12:

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

«b) 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 регистратор получает одну 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 установлением факта несоответствия занимаемой должности вследствие недостаточной квалификации. Положение об аттестации регистраторов утверждается Агентством.»;

часть (6) после слова «Агентства» дополнить словами «специализированного предприятия в области кадастра»;

часть 7:

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

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

«б<sup>1</sup>) выдавать выписку из реестра недвижимого имущества в связи с осуществленной регистрацией»;

дополнить частями (8<sup>1</sup>) и (8<sup>2</sup>) следующего содержания:

«(8<sup>1</sup>) Деятельностью территориального кадастрового офиса руководит регистратор-шеф, принятый на работу по конкурсу, который дополнительно к полномочиям, указанным в пункте (8), имеет и полномочия по управлению.

(8<sup>2</sup>) При принятии решения регистратор руководствуется положениями законодательства. Для правильного и единообразного применения законодательства при рассмотрении заявлений регистратор принимает во внимание методические объяснения Агентства 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 соответственном падеже.

7. Статья 20:

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(5) Кадастровое дело подлежит постоянному хранению. Судебные инстанции, органы прокуратуры и уголовного преследования 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.»;

дополнить частями (6), (7) и (8) следующего содержания:

«(6) Электронное кадастровое дело содержит электронные документы или сканированные копии документов, необходимых для регистрации, или других кадастровых документов, подлинность которых подтверждена цифровой подписью регистратора или другого уполномоченного лица.

(7) Оригиналы договоров, заключенных в письменной форме, на основании которых выполнена регистрация, в обязательном порядке хранятся в архиве территориального кадастрового офиса.

(8) Порядок ведения кадастрового дела устанавливается 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 цифровой подписью регистратора.»;

часть (5) после слова «формах» дополнить словами «или только в компьютерной форме (электронная картотека), подтвержденной цифровой подписью регистратора»;

дополнить частью (5<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(5<sup>1</sup>) Реестр недвижимого имущества в электронной форме, удостоверенной цифровой подписью регистратора, обладает той же доказательной силой, что и реестр недвижимого имущества в мануальной форме, содержащий собственноручную подпись регистратора.».

## 9. Статья 24:

в части (1) пункт е) изложить в следующей редакции:

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

в части (2) пункт а) после слов «свидетельства о государственной регистрации» дополнить словами «или, по обстоятельствам, решения о регистрации».

## 10. Статья 26:

в пункте г) части (6) слова «на всех экземплярах правоустанавливающих документов» заменить словами «на всех экземплярах на бумажном носителе правоустанавливающих документов»;

дополнить частями (6<sup>1</sup>) и (6<sup>2</sup>) следующего содержания:

«(6<sup>1</sup>) 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) статьи 32 настоящего закона.

(6<sup>2</sup>) Если кадастровое дело ведется в электронной форме, заявление и приложенные к нему документы возвращаются заявителю, за исключением случая, предусмотренного в части (7) статьи 20 настоящего закона. В электронное кадастровое дело включаются сканированные копии указанных документов, подлинность которых подтверждена цифровой подписью регистратора.».

## 11. Статья 28:

часть (1) дополнить пунктом е<sup>1</sup>) следующего содержания:

«е<sup>1</sup>) протокол аукциона, акт об изъятии приобретенного на аукционе имущества и справка об уплате в полном размере цены, выданная ликвидатором;»;

дополнить частью (2<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(2<sup>1</sup>) Изменение данных об адресе объекта недвижимого имущества может быть осуществлено без заявления правообладателя на основании административных актов, представленных в соответствии с законодательством.».

## 12. Статья 29:

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

дополнить частью (2<sup>2</sup>) следующего содержания:

«(2<sup>2</sup>) Правоустанавливающие документы могут быть представлены для регистрации в форме электронных документов, удостоверенных цифровой подписью.»;

дополнить частью (3<sup>2</sup>) следующего содержания:

«(3<sup>2</sup>) Если решение судебной инстанции, которое служит 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 в случае, если судебная инстанция вынесла решение о повороте исполнения.».

## 13. Статья 30:

часть (3) изложить в следующей редакции:

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

часть (5) изложить в следующей редакции:

«(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 (5<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(5<sup>1</sup>) Правила подачи заявления и документов, необходимых для регистрации прав, посредством направления по почте устанавливаются Агентством.».

14. Статья 31:

часть (1) дополнить пунктом f<sup>1</sup>) следующего содержания:

«f<sup>1</sup>) 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. Часть (2) статьи 32 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 с дня, следующего после истечения срока, установленного для выполнения кадастровых работ.».

16. Статья 33:

часть (1) дополнить пунктом b<sup>1</sup>) следующего содержания:

«b<sup>1</sup>) отсутствуют необходимые для регистрации документы;»;

в части (3) первое предложение изложить в следующей редакции: «Решение об отказе в регистрации прав выдается заявителю, 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. Статья 33<sup>1</sup>:

в части (1) слова «обременения» и «обременениях» заменить, соответственно, словами «аресты» и «арестах»;

часть (2) 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 осуществляется 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. Правила доступа в режиме реального времени к реестру недвижимого имущества и процедура осуществления записей устанавливаются совместно Специализированным предприятием в области кадастра и Национальным союзом судебных исполнителей.

(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 осуществляется по заявлению заинтересованного лица с предоставлением подтверждающих документов.»

19. Статья 36:

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

часть (3) после слова «прилагаются» дополнить словом «кадастровые»;

часть (4) изложить в следующей редакции:

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

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

дополнить частью (5<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(5<sup>1</sup>) По требованию заявителя, выписка из реестра недвижимого имущества и сертификат о записях в реестре недвижимого имущества выдаются в форме электронного документа.»;

в части (б) 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 (снесен), 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.».

21. В статье 41 слова «Государственного регистра предприятий и организаций» заменить словами «Государственного регистра юридических лиц».

22. Дополнить статьей 41<sup>1</sup> следующего содержания:

«Статья 41<sup>1</sup>. Регистрация права собственности на основании договоров отчуждения нотариально не удостоверенных

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

(2) Для регистрации на основании нотариально не удостоверенных договоров отчуждения заявление о регистрации подается лично лицами, которые подписали договор. Подписывающие письменной декларацией подтверждают, 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, каждая страница подписывается сторонами, страницы прошиваются, пронумеровываются и скрепляются печатью регистратора.

(4) Для регистрации на основании нотариально не удостоверенных договоров отчуждения объектов недвижимого имущества лицо, отчуждающее недвижимое имущество, представляет правоустанавливающие документы на объект недвижимого имущества, справки территориального налогового органа об отсутствии или наличии задолженности перед бюджетом по этому имуществу.

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

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

23. В статье 42 часть (2) изложить в следующей редакции:

«(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»;

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, внаем/аренду», слова «к договору аренды» – словами «к договору о передаче в пользование, внаем/аренду», слова «в аренду» – словами «в пользование, внаем/аренду», слова «права аренды» – словами «права пользования, найма/аренды», а слова «арендодателем и арендатором» – словами «сторонами договора»;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Запись о праве пользования, найма, 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 46<sup>1</sup> дополнить в конце текстом «или на основании копии апелляционного или кассационного заявления, или заявления о пересмотре в ревизионном порядке 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 47<sup>1</sup> дополнить частью (1<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(1<sup>1</sup>) Судебные исполнители несут ответственность за записи, внесенные посредством доступа к реестру недвижимого имущества в режиме реального времени.».

**Ст. II.** – Настоящий закон вступает в силу с момента опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова, за исключением частей (6) и (7) статьи 20; части (5<sup>1</sup>) статьи 22; пункта g) части (6) и частей (6<sup>1</sup>) и (6<sup>2</sup>) статьи 26; частей (2) и (2<sup>2</sup>) статьи 29; части (5) статьи 30; части (3) статьи 33; части (2) статьи 33<sup>1</sup>; части (5<sup>1</sup>) 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.

**Ст. III.** – До окончательного внедрения автоматизированной информационной системы электронного архива кадастровое дело и реестр недвижимого имущества ведутся как в электронной форме, так и в мануальной.

**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 цифровой 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, 26, 29, 30, 33, 33<sup>1</sup>, 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, 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-ХІV от 11.05.2000 г., содержат данные с ограниченным доступом (экономическую информацию, персональные данные, образец подписи). Часть (2) статьи 6 была дана для решения 1) в соответствии с Законом о Национальной антикоррупционной комиссии № 180 от 19.12.2011 г.

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: выписка, 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, 26, 29.

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 (8<sup>1</sup>), которая предусматривает, что регистратор-шеф является и 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 (6<sup>1</sup>), которая предусматривает возможность обращения регистратора в предприятие для получения консультативного заключения при затруднениях в правильном применении правовых норм.

Статья 29 дополнена частью (3<sup>2</sup>) 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.

4. В контексте обеспечения непрерывности регулирования проект содержит положения синхронизирующие нормы Закона о кадастре недвижимого имущества с правилами, изменениями, внесенными в другие нормативные акты. Кроме того, проект содержит ряд изменений и дополнений для уточнения некоторых аспектов недостаточно регулируемых процедур, касающихся кадастровых дел.

Так, в статье 24 уточняется, какая площадь указывается в реестре недвижимого имущества, принимая во внимание тот факт, что согласно инструкциям и строительным нормам существуют общая площадь, жилая площадь, эквивалентная площадь и т.д. 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 е<sup>1</sup>), а статья 34 частью (5) в соответствии со статьями 75 и 121 Закона о несостоятельности № 149 от 29.06.2012.

Также статья 28 дополняется новой частью, которая предусматривает регистрацию изменения адреса недвижимого имущества без заявления правообладателя на основании административных актов, представленных в соответствии с законодательством органами, которые их приняли, дополнение вносится в соответствии с Постановлением Правительства № 1518 от 17.12.2003 г. «О создании Автоматизированной информационной системы "Государственный регистр административно-территориальных единиц и улиц населенных пунктов на территории Республики Молдова".

В статье 30 уточняются данные, которые необходимо обязательно включить в заявление на регистрацию 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 33<sup>1</sup> 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 n) части (1) ст. 22 Исполнительного кодекса, дополняются статьи 34 и 47<sup>1</sup> 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 41<sup>1</sup>, 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 до вступления в силу Закона о кадастре.

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 46<sup>1</sup> уточняются документы, необходимые для внесения отметки о судебном иске.

5. Статьи II и III относятся к вступлению в силу положений, касающихся ведения кадастровой документации в электронной форме и устанавливают, что в период создания системы электронного архива, которое будет осуществляться постепенно, в территориальных кадастровых офисах кадастровая документация будут вестись как на бумажном носителе, так и в электронном виде. 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**



**Анатolie ГИЛАШ**