



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 105

www.parlament.md

9 decembrie 2015

A.B. nr. 243

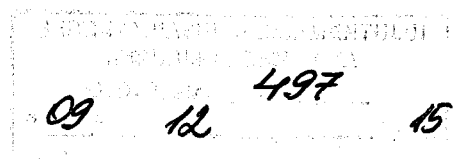
***Biroului Permanent al
Parlamentului Republicii Moldova***

În temeiul art.73 al Constituției Republicii Moldova și art.47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează, cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

Anexe: 1. Proiectul legii.

2. Notă informativă.

**Alexandr BANNICOV,
Deputat în Parlament**



PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

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

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Articol unic - 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 4 alineatul (4) după sintagma „obiectele acvatice separate,” se completează cu textul „locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale,”;
2. Articolul 23 alineatul (1) lit. c) după cuvintele „înscriseri privind încăperile izolate” se completează cu textul „sau privind locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale.”;
3. Articolul 40³ alineatul (4) cuvintele „locuințelor” se substituie prin cuvintele „încăperilor izolate sau locurilor de parcare din clădire, delimitate conform instrucțiunilor pentru executarea lucrărilor cadastrale”.

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

Una dintre multiplele probleme cu care se confruntă municipiul Chișinău este lipsa parcărilor pentru mijloacele de transport. În ultimii ani tot mai mult i-au amplexat proiectele de construcție a blocurilor de locuit, și nu doar, care includ nivele cu locuri de parcare. Recent au demarat mai multe proiecte pentru construcția parcărilor supraetajate. Persoanele fizice și juridice investesc în construcția clădirilor respective pentru a fi asigurate cu propriul loc de parcare. În sistemul de cadastru, reieșind din legislația actuală, înregistrarea dreptului de proprietate se efectuează pe cote-părți, astfel, că numărul coproprietarilor ai unui nivel din clădire în care sînt locuri de parcare este de cîteva zeci. În cazul unei parcări supraetajate, numărul coproprietarilor va fi și mai mare. Dincolo de faptul, că evidența cadastrală e mai dificilă în cazul unui număr mare de coproprietari, e complicată și procedura de efectuare a tranzacțiilor în cazul înstrăinării cotei-părți, avînd în vedere că art. 352 din Codul civil prevede dreptul de preemțiune al celorlalți coproprietari. Astfel, că cel ce deține un loc de parcare într-o clădire este obligat să informeze toți coproprietarii despre intenția sa de a înstrăina cota-parte și să respecte procedura excesiv complicată pentru cazul dat de înstrăinare a locului de parcare.

Din punct de vedere al evidenței cadastrale, acesta, se complică foarte mult în situația în care, într-o clădire-parcare supraetajată există și încăperi izolate (oficii, etc). Adică clădirea sau nivelul aparține pe cote-părți plus există încăperile izolate cărora la fel le aparțin o cotă în părțile comune din clădire, ținînd cont de art. 355 din Codul civil. O astfel de situație este practic imposibil de reflectat clar în registrul bunurilor imobile. Mai mult ca atît, reieșind din prevederile art. 346 și 347 din Codul civil, cota parte este o cotă ideală din dreptul de proprietate și fiecare coproprietar este în drept să se folosească de întregul bun proprietate comună. În realitate însă, fiecare proprietar al locului de parcare cunoaște localizarea locului său de care se folosește exclusiv.

Mai multe state, precum Spania, Armenia și altele au soluționat problema dată, considerînd drept obiect la înregistrării cadastrale și locul de parcare din clădire, cu atribuirea numărului cadastral separat. Această abordare se propune și în proiectul de lege prezentat. Astfel, fiecare loc de parcare se delimitează în modul stabilit, i se conferă număr cadastral separat și se înregistrează după analogia încăperilor izolate. Respectiv, analogic ca și pentru încăperile izolate se aplică regulile condominiului (proprietarul locului de parcare mai este coproprietar al părților din clădire care nu pot fi folosite decît în comun: cale de trecere, pereți, acoperiș, etc.).


Această abordare simplifică mult procedura de vânzare a locurilor de parcare, precum și face foarte clară și bine structurată evidența cadastrală: clădirea este a condominiului, fiecare loc de parcare și încăpere izolată sînt înregistrate separat cu număr cadastral și clar delimitate, precum și fiecărui loc de parcare și încăpere izolată îi revine corespunzător o cotă parte din părțile comune ale clădirii.

Prevederile proiectului

Astfel, în contextul celor menționate mai sus, prin completarea la articolul 4 al Legii cadastrului bunurilor imobile se reglementează că locurile de parcare din clădire, delimitate conform instrucțiunilor în materie, sînt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile. Prin completarea la articolul 23 se reglementează că locurile de parcare se vor înregistra în capitolul C, tot așa ca și încăperile izolate. Iar prin modificarea de la art. 43 se prevede că locurilor de parcare, ca și încăperilor izolate li se aplică regulile de înregistrare a condominiului.

Fundamentarea economico-financiară.

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



A. Bănicu