



PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

Comisia economie, buget și finanțe

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare nr.105

tel.: 37322/ 26-85-73

www.parlament.md

5 12 2012

CEB Nr. 6/596

RAPORT

asupra proiectului de Lege pentru modificarea și
completarea Legii cadastrului bunurilor imobile
nr.1543-XIII din 25 februarie 1998
(nr.1944 din 05.09.2012), II lectură

Comisia economie, buget și finanțe în contextul stenogramei ședinței plenare din 9 noiembrie 2012 în care a fost examinat în prima lectură proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, avizelor prezentate de Comisiile parlamentare, Direcția generală juridică a Secretariatului Parlamentului a examinat proiectul de lege pentru lectura a doua și comunică următoarele.

Obiecțiile și propunerile înaintate au fost puse în discuție în cadrul ședinței Comisiei, unele fiind susținute și expuse în anexa la prezentul raport.

Pornind de la cele menționate, Comisia cu votul a 6 deputați pentru și 6 deputați abținuți propune proiectul de lege Parlamentului spre examinare, luând în considerație obiecțiile și propunerile relatate în anexă la raport.

Veaceslav IONIȚĂ,
Președintele Comisiei

Sinteza

rezultatelor examinării amendamentelor, propunerilor și obiecțiilor la proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998
(nr.1944 din 05.09.2012)

Denumirea legii, numărul și conținutul articolelor în vigoare	Conținutul articolelor care se propun spre aprobare	Comisiile parlamentare și Direcția Juridică, conținutul obiecției sau propunerii	Rezultatele examinării în Comisia economie, buget și finanțe
1	1	2	3
	La general	<p><u>Direcția juridică a Secretariatului Parlamentului</u></p> <p>Proiectul de lege prevede crearea și implementarea arhivei electronice ce presupune că toată informația să fie păstrată în format electronic. Art. II din proiectul de lege stabilește implementarea Sistemului Informațional Automatizat „Arhiva electronică” dar nu sunt prevăzute nici perioada în care aceasta urmează a fi instituită și nici responsabilii de acest lucru. Acest gol va crea disensiuni la aplicarea legii în cauză.</p> <p>Proiectul de Lege prevede completarea Legii cadastrului bunurilor imobile cu un articol nou care va stabili particularitățile pentru înregistrarea drepturilor de proprietate în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sunt</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>În conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile deținătorul dosarelor cadastrale și a registrului bunurilor imobile este Întreprinderea Specializată în Cadastru. Evident că, aceasta este responsabilă de asigurarea digitalizării arhivei pe care o deține.</p> <p>Referitor la perioada de implementare, considerăm că nu este de tema legii în cauză stabilirea termenului pentru implementarea arhivei electronice, odată ce acest termen este deja indicat în actele Guvernului.: Hotărîrea cu privire la aprobarea Programului strategic de modernizare tehnologică a guvernării (e-transformare) nr.710 din 20.09.2011, care indică anul 2018.</p> <p>Nu se acceptă.</p> <p>Legea privind actele legislative prevede că actul de analiză a impactului de reglementare, este necesar în cazul în care actul legislativ reglementează activitatea de întreprinzător.</p> <p>Proiectul a fost avizat de Comisia de stat pentru reglementarea activității de</p>

		autentificate notarial. Însă fundamentarea proiectului de lege expusă în nota informativă, privitor la completarea propusă nu corespunde exigențelor din art.20 din Legea privind actele legislative, care expres prevede că nota informativă va include actul de analiză a impactului de reglementare.	întreprinzător, care menționează că modificările și completările propuse vor aduce efecte utile atât pentru proprietarii bunurilor imobile cât și pentru organele de înregistrare. De asemenea, acestea nu aduc impedimente suplimentare în activitatea de întreprinzător și de aceea actul de analiză a impactului de reglementare nu este necesar.
Lege cadastrului bunurilor imobile, nr.1543/25.02.98 Articolul 4. Subiecții și obiectele înregistrării (6) Rețelele tehnico-edilitare din intravilanul localității nu cad sub incidența prezentei legi.	Pct 2. La articolul 4 alin.(6) va avea următorul cuprins: „(6) Construcțiile precum chioșcurile, gheretele, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele și alte instalații, ale căror funcții sunt legate de teren sau de clădire și care nu pot fi formate ca obiecte de drept independent în conformitate cu Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilitară, nu sînt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.”	<u>Direcția juridică a Secretariatului Parlamentului</u> Pct. 2 din proiectul de lege enumeră obiectele care nu pot forma obiecte independente de drept. Menționăm că, alin.(2) din art. 8 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, la care se face trimitere în acest punct din proiectul de lege, de asemenea stabilește obiectele care nu pot forma obiecte independente de drept. Deoarece aceste enumerări diferă considerăm oportun revizuirea pct. 2 din proiectul de lege în coroborare cu art. 8 din Legea nr. 354/2004.	Nu se acceptă. Pct. 2 din proiect nu are scopul de a repeta prevederile din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, ci de a accentua unele momente care sunt interpretate neunivoc, ceea ce provoacă aplicarea neuniformă a prevederilor date.
		<u>Gheorghe Focșa, deputat în Parlament</u> Propun de a completa proiectul Legii cadastrului bunurilor imobile cu prevederi care să soluționeze problema suprapunerilor planurilor sectoarelor de teren Este de menționat că, în realitate terenurile nu se suprapun, proprietarii de regulă nu au probleme referitoare la folosința, posesiunea terenurilor. Însă existența suprapunerilor în planul cadastral generează litigii între vecini. Astfel, se propune de a completa proiectul	Se acceptă.

Articolul 14. Componența lucrărilor cadastrale

(1) Lucrările cadastrale se compun din:

- a) stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a terenurilor și delimitarea lor prin borne;
- b) stabilirea și marcarea pe teren a hotarelor intravilanului;
- c) identificarea bunurilor imobile în baza documentelor ce confirmă drepturile;
- d) măsurătorile pe teren pentru întocmirea sau actualizarea planurilor cadastrale;
- e) formarea bunurilor imobile.

în felul următor:

„Articolul 14 pct. (1) se completează cu lit. b¹) cu următorul cuprins: „b¹) stabilirea și marcarea prin borne a hotarelor terenurilor;” Legea se completează cu un articol 15² nou cu următorul cuprins:

„Articolul 15². Stabilirea și marcarea prin borne a hotarelor terenurilor

(1) La atribuirea terenurilor în proprietate sau folosință (concesiune) autoritatea publică locală stabilește la fața locului hotarele terenului cu întocmirea actului de stabilire a hotarului. La transmiterea în proprietate a terenurilor în cadrul înregistrării primare masive stabilirea hotarelor la fața locului nu este obligatorie.

(2) La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarului pot fi marcate prin borne, în modul stabilit de Agenția Relații Funciare și Cadastru. Cheltuielile pentru stabilirea hotarului și marcarea acestora pe teren sunt suportate de titularul de drepturi.

(3) După stabilirea hotarului la fața locului și întocmirea actului de stabilire a hotarului de către autoritatea publică locală, executanții lucrărilor cadastrale efectuează măsurări pe teren pentru întocmirea planului geometric. Documentația cadastrală prezentată spre recepție trebuie să permită identificarea corectă a punctelor de cotitură a terenului pe teritoriul țării, verificarea corespunderii hotarelor terenului cu hotarele terenurilor adiacente. Hotarele terenului se reprezintă pe planul geometric

<p>Articolul 19. Hotarele fixe și hotarele generale ale terenului</p> <p>(1) Hotarul fix se stabilește prin marcarea hotarului terenului la fața locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.</p> <p>(2) Hotarul fix se stabilește în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmește în mod obligatoriu planul geometric al terenului.</p> <p>(3) Hotarul fix se stabilește la cererea și din contul proprietarului de teren.</p> <p>(4) Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă.</p> <p>(5) Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafața terenului se consideră aproximativă și poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.</p>		<p>și cadastral.</p> <p>(4) Actul de stabilire a hotarului poate fi atacat în instanța de contencios administrativ.”</p> <p>Articolul 19 se completează cu alineatele (6)-(8) cu următorul cuprins:</p> <p>(6) Dacă hotarul terenului reprezentat în planul cadastral sau geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor și lipsește actul de stabilire a hotarelor, la cererea proprietarului autoritatea publică locală stabilește hotarele terenului la fața locului.</p> <p>(7) Dacă conform documentelor nu poate fi determinat hotarul de la momentul atribuirii terenului, decisivă pentru stabilirea hotarului este posesiunea de fapt a vecinilor cu condiția că devierea în suprafața terenului nu depășește 10% din mărimea suprafeței din documentele ce confirmă dreptul.</p> <p>(8) Hotarul general al terenului stabilit la fața locului de autoritatea publică locală conform actului de stabilire a hotarelor are prioritate față de hotarul general stabilit în planul cadastral sau geometric.</p>	
---	--	--	--

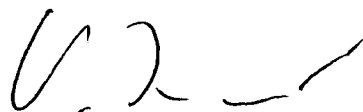
<p>Articolul 56. Înregistrarea selectivă</p> <p>(1) Înregistrarea selectivă se efectuează la cererea titularilor de drepturi contra plată.</p> <p>(2) În cazul stabilirii hotarelor fixe ale terenului, dreptul asupra bunurilor imobile se înregistrează cu condiția coordonării actului de constatare pe teren cu toți proprietarii terenurilor adiacente.</p> <p>(3) La înregistrarea dreptului asupra terenului cu hotare comune, nu se cere coordonarea hotarelor.</p>		<p>La articolul 56:</p> <p>La alineatul (3) cuvântul „comune” se substituie cu cuvântul „generale”, articolul se completează cu alineatul (4) cu următorul cuprins:</p> <p>„(4) Actul de stabilire a hotarelor prevăzut de articolul 19 alineatele (6) - (8) servește temei de elaborare a planului geometric al terenului cu modificarea datelor din cadastrul bunurilor imobile. Situației date îi sunt aplicabile corespunzător prevederile articolului 55 alineatele (5) și (6).”</p>	
<p>Articolul 36. Documentele ce confirmă înregistrarea drepturilor</p> <p>(1) Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile.</p> <p>(2) Extrasul din registrul bunurilor imobile îl eliberează oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune se află bunul imobil.</p>	<p>Pct.12 Articolul 29 se completează cu alineatul (2²) cu următorul cuprins:</p> <p>„(2²) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare ca documente electronice, dacă corespund exigențelor Legii cu privire la documentul electronic și semnătura digitală.”</p> <p>17. La articolul 36:</p> <p>alineatul (1) se completează în final cu următorul text: „sau certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile”;</p> <p>alineatul (4) se expune în redacție nouă după cum urmează: „(4) certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile se eliberează persoanei fizice, care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă, sau persoanei juridice, care a sesizat oficial oficiul cadastral</p>	<p><u>Direcția juridică a Secretariatului Parlamentului</u></p> <p>La pct. 12 pentru un spor de precizie normativă este necesar a fi indicat numărul și data legii la care se face trimitere.</p> <p><u>Direcția juridică a Secretariatului Parlamentului</u></p> <p>La pct. 17 referitor la modificarea propusă a alin. (4) din art. 36 din Legea cadastrului bunurilor imobile, propunem a fi completat cu prevederi referitoare la termenul în care se eliberează certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.</p>	<p>Nu se acceptă.</p> <p>Nu s-a indicat intenționat numărul și data legii fiind în cunoștință de cauză că se elaborează o nouă lege despre documentul electronic și semnătura digitală.</p> <p>Nu se acceptă.</p> <p>Termenul pentru eliberarea informației despre bunul imobil și toate drepturile înregistrate în registrul bunurilor imobile, inclusiv care se eliberează în formă de certificat este prevăzut în articolul 6 al legii în vigoare și este de 7 zile.</p>

<p>(3) La extrasele din cadastru și din registrul bunurilor imobile se anexează, după caz, planul terenului și/sau al construcției, încăperii izolate.</p> <p>(4) Extrasul din 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.</p> <p>(5) Extrasul din registrul bunurilor imobile se eliberează pentru efectuarea tranzacțiilor și este valabil timp de două luni din data eliberării. La eliberarea repetată a extrasului înainte de expirarea termenului indicat, se efectuează mențiunea "Repetat".</p> <p>(6) Refuzul neîntemeiat al furnizării de informații cadastrale poate fi atacat la Agenție, iar decizia Agenției, în instanță de judecată.</p>	<p>teritorial.”;</p> <p>alineatul (5) după cuvintele „se eliberează” se completează cu cuvintele „în termen de 3 zile lucrătoare, persoanelor ce sunt în drept să dispună de bunul imobil”;</p>		
	<p>19. Legea se completează cu articolul 41¹ cu următorul cuprins:</p> <p>„Articolul 41¹. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sunt autentificate notarial</p> <p>(2) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sunt autentificate notarial cererea de înregistrare se depune personal de persoanele care au semnat contractul.</p>	<p>Comisia economie, buget și finanțe</p> <p>La pct. 19 în alin. (2) al art. 41¹ pentru a folosi o terminologie unică și pentru un spor de precizie cuvântul „semnatarii” se substituie prin cuvântul „părțile”.</p>	<p>Se acceptă.</p>

	<p>Semnatarii trebuie să confirme în scris prin declarație pe propria răspundere că contractul a fost semnat de către ei, persoana ce înstrăinează este unicul proprietar al bunului imobil înstrăinat, că părțile înțeleg și își asumă efectele juridice ale contractului, pentru semnarea căruia dispun de capacitatea juridică necesară. Declarația este întocmită în cel puțin 3 (trei) exemplare, unul din care se îndosariază în dosarul cadastral, iar celelate exemplare se înmânează celorlalte părți ale contractului.</p>		
	<p>19. Legea se completează cu articolul 41¹ cu următorul cuprins: „Articolul 41¹. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sunt 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, că</p>	<p><u>Comisia juridică, numiri și imunități</u> Autorii proiectului propun implementarea procedurii înregistrării contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile în formă scrisă, fără ca acestea să fie autentificate notarial. Codul civil (art. 755) care se referă la cheltuielile de vânzare a bunului imobil determină expres că în structura acestor cheltuieli se includ și cele legate de autentificarea notarială a contractului. Prin urmare acest gen de contracte obligatoriu urmează a fi autentificate notarial. Totodată art. 212 al Codului civil prevede obligativitatea autentificării contractului în cazurile stabilite de lege, fără ca aceste cazuri să fie enumerate expres, excepție fiind alin. 5 al art. 3 din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului. Din acest considerent se impune necesitatea stabilirii unei singure modalități de încheiere și înregistrare a contractelor a</p>	<p>Nu se acceptă. Art.755 din Codul civil reglementează cine suportă cheltuielile, inclusiv și cele legate de autentificarea notarială a contractului, dar nu stabilește obligativitatea autentificării contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile. Proiectul nu se referă la obligativitatea sau neobligativitatea formei autentice a contractului de înstrăinare a bunurilor imobile. Legislația nu prevede forma autentică obligatorie pentru un șir de contracte. În acest sens menționăm că, art.212 al Codului civil indică că „<i>Forma autentică a actului juridic este obligatorie în cazurile stabilite de lege</i>”. Actualmente nu există vre-o normă legală care ar stabili obligativitatea formei autentice a contractului de înstrăinare a clădirilor, apartamentelor. Respectiv, persoanele au oportunitatea de a alege: fie încheie un act în formă autentică, fie un act în formă scrisă simplă. Proiectul vine doar să reglementeze acele</p>

	<p>persoana ce înstrăinează este unicul proprietar al bunului imobil înstrăinat, că părțile înțeleg și își asumă efectele juridice ale contractului, pentru semnarea căruia dispun de capacitatea juridică necesară. Declarația este întocmită în cel puțin 3 exemplare, unul din care se îndosariază în dosarul cadastral, iar restul exemplarelor se înmânează celorlalte părți ale contractului.</p> <p>(3) Dacă parte a contractului este o autoritate publică, prezența reprezentatului acesteia nu este necesară, la contract anexându-se actul administrativ al autorității care prevede încheierea contractului și împuternicirile semnatarului contractului.</p> <p>(4) 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 și vor fi cusute, numerotate și sigilate în modul următor: dacă părți ale contractului sînt persoane juridice – se aplică sigiliul acestora, dacă una din părți este o autoritate publică – se aplică sigiliul acestei autorități, dacă părți ale contractului sînt persoane fizice – se aplică sigiliul registratorului.</p> <p>(5) 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</p>	<p>căror obiect sunt bunurile imobile așa cum prevede alin. 5 al art. 3 din Legea nr. 1308-XIII din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pămîntului. Astfel, comisia propune excluderea p. 19 din art. I al proiectului, care prevede înregistrarea dreptului de proprietate Asupra bunurilor imobile în temeiul contractelor de înstrăinare în cazul în care nu sunt autentificate notarial.</p>	<p>momente care au rămas neacoperite de cadrul legal în ceea ce privește procedura de înregistrare a contractelor de înstrăinare a imobilelor în cazul în care nu sunt autentificate notarial.</p>
--	--	---	--

	<p>imobil, avizul organului fiscal teritorial privind existența sau lipsa restanțelor la impozitul pe bunurile imobile, altor plăți obligatorii la bugetul de stat pentru aceste bunuri.</p> <p>(6) Registratorul verifică corespunderea documentelor prezentate prevederilor prezentei legi. Registratorul nu verifică capacitatea de exercițiu la momentul încheierii contractului și voința reală a părților referitoare la conținutul contractului prezentat spre înregistrare.</p> <p>(7) Răspunderea pentru comunicarea informației false sau incomplete o poartă persoana care a comunicat-o.”</p>		
	<p>Art. II. – Modificările operate prin prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția completărilor operate prin alin.(6) și alin.(7) art.20, alin.(5¹) art.22, alin.(6) lit. g) și alin.(6¹) art.26, alin.(2) și alin.(2²) art.29, alin.(1) alin.(5) art.30, alin.(3) art.33, alin.(2) art.33¹, alin.(5¹) art.36, care vor intra în vigoare la momentul implementării Sistemului informațional automatizat „Arhiva electronică”.</p>	<p><u>Direcția juridică a Secretariatului Parlamentului</u></p> <p>La art. II sintagma „în Monitorul Oficial al Republicii Moldova ” urmează a fi exclusă deoarece intrarea în vigoare a actului legislativ, conform Legii privind modul de publicare și intrare în vigoare a actelor oficiale are loc la data publicării în Monitorul Oficial.</p>	<p>Se acceptă.</p>
	<p>Art.III. – Pe perioada implementării sistemului informațional automatizat „Arhiva electronică” dosarele cadastrale și registrul bunurilor imobile pot fi ținute atât în formă electronică, cât și manual.</p>	<p><u>Direcția juridică a Secretariatului Parlamentului</u></p> <p>Având în vedere că, art. III din proiectul de lege conține prevederi referitoare la punerea în aplicare a legii, prevederile acestui articol pot fi incluse în art. II, ca un alineat separat.</p>	<p>Se acceptă.</p>



Veaceslav IONIȚĂ,
Președintele Comisiei