



**Comisia agricultură  
și industrie alimentară**

**R A P O R T**

**la proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 354/2004  
cu privire la formarea bunurilor imobile**

---

**nr. 269 din 26.07.2023  
(II lectură)**

Comisia agricultură și industrie alimentară a examinat proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și comunică că acesta a fost aprobat în prima lectură în ședința plenară din 05.10.2023 și are ca obiect de reglementare, aducerea în concordanță a Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile cu reglementările din alte acte legislative a căror modificări au intervenit pe parcurs, dar și reglementări ale unor aspecte procedurale ce țin de consecutivitatea acțiunilor necesar de a fi întreprinse la executarea lucrărilor de formare a bunurilor imobile, coordonarea și recepția materialelor întocmite, responsabilitățile părților implicate, etc.

Toate propunerile și obiecțiile parvenite regulamentar, inclusiv cele ce țin de ordin tehnico-juridic și de rigoare redacțională, au fost sistematizate și examinate pentru lectura a doua, fiind reflectate în sinteza rezultatelor examinării și în proiectul de lege redactat, care sunt părți integrante ale prezentului raport.

Ca urmare a dezbaterilor, Comisia agricultură și industrie alimentară, cu votul majorității membrilor săi, înaintează proiectul de lege nr. 269 din 26.07.2023 spre adoptare în a doua lectură.

**Alexandr TRUBCA**  
**Președintele Comisiei**

ex. Gh. Gîrbu  
022 820 545

## **LEGE**

### **pentru modificarea Legii nr. 354/ 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I.** – Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 233–236, art. 999), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 1, alineatele (2) și (4) vor avea următorul cuprins:

„(2) Obiectul prezentei legi îl constituie formarea bunurilor imobile și a părților lor componente ca obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea bunurilor imobile formate.”;

„(4) Raporturile juridice aferente delimitării proprietății publice sunt reglementate prin Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 63/2019.”

2. La articolul 7, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale:

a) în cazul formării terenurilor pe care sunt amplasate construcții sau pe care urmează să fie edificate construcții, forma și dimensiunile acestora să fie conforme regimului juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic, stabilite prin reglementările din domeniul urbanismului și de amenajare a teritoriului;

b) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces/intrare separată ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată în modul stabilit, cu actele normative

și documentele tehnice normative în construcții, cu normele de securitate industrială și de protecție împotriva inundațiilor și cu normele ecologice și tehnico-sanitare;

c) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului care se formează se intersectează cu hotarele altor unități administrativ-teritoriale;

d) pentru formarea unei construcții sau a unei încăperi izolate ce implică lucrări pentru care se cere autorizație de construire, să se obțină o astfel de autorizație, iar lucrarea de formare a bunului imobil să se efectueze după finalizarea și recepția lucrărilor de construcție/reconstrucție;

e) în cazul formării terenurilor cu destinație agricolă:

– raportul dintre lățimea și lungimea terenului format să nu depășească limita de 1:5;

– terenul să se formeze cu partea alungită transversal versantului;

f) în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, formarea bunului imobil se execută în conformitate cu documentația de proiect, elaborată în vederea construcției obiectivului, și cu actul de expropriere.”

### 3. Articolul 8:

în denumirea și în cuprinsul articolului, cuvintele „ca obiect independent de drept” se substituie cu cuvintele „ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile”;

la alineatul (1):

litera b) va avea următorul cuprins:

„b) construcțiile;”

alineatul se completează cu litera e) cu următorul cuprins:

„e) construcțiile nefinalizate, cu condiția eliberării unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire, dacă tipul imobilului construit nu corespunde cu cel indicat în autorizația de construire.”

la alineatul (4), textul „În cazul divizării construcției în încăperi izolate, formate în modul stabilit de prezenta lege,” se substituie cu textul „În cazul formării în construcție a încăperilor izolate,”;

articolul se completează cu alineatul (5) cu următorul cuprins:

„(5) În cazul în care proprietarul construcției este și proprietarul terenului aferent sau în cazul în care acesta deține dreptul de suprafață asupra terenului

aferent, în decizia de formare a bunului imobil sau, după caz, în contract se indică și cota-parte din teren sau din dreptul de suprafață aferentă fiecărei încăperi izolate.”

#### 4. Articolul 11:

la alineatul (2), sintagma „contractul de împărțire” se substituie cu sintagma „contractul de partaj al bunurilor comune”;

la alineatul (3), sintagma „contractului de împărțire a proprietății comune” se substituie cu sintagma „contractului de partaj al bunurilor comune”.

#### 5. Articolul 12:

la alineatul (1), textul „, aparținând unuia și aceluiași proprietar sau aflându-se în proprietatea comună a aceluiași persoane, la cererea lor” se exclude;

la alineatul (2), enunțul al doilea se exclude;

alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Drept temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare, în cazul în care bunurile inițiale aparțin aceluiași proprietar/acelorași coproprietari, servesc actele ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale, decizia de formare a bunului imobil și planul geometric al bunului imobil nou-format. În cazul în care bunurile imobile inițiale aparțin unor proprietari diferiți sau în cazul în care regimul juridic al dreptului de proprietate este diferit, drept temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare servește actul juridic autentificat notarial, încheiat între coproprietarii bunului imobil nou-format.”

la alineatul (4), enunțul al doilea se exclude;

articolul se completează cu alineatul (6) cu următorul cuprins:

„(6) Comasarea tuturor încăperilor izolate dintr-o construcție are drept rezultat radierea înscrierilor privind încăperile izolate respective din Registrul bunurilor imobile. Proiectul de comasare se elaborează în baza materialelor din dosarul tehnic.”

#### 6. La articolul 14, alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor:

- a) depunerea cererii de formare a bunului imobil;
- b) întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil;
- c) elaborarea proiectului de formare a bunului imobil;

- d) întocmirea planului geometric al bunului imobil;
- e) emiterea deciziei privind formarea bunului imobil;
- f) recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil.”

#### 7. Articolul 15:

la alineatul (1), cuvintele „și se depune în două exemplare” se exclud;

la alineatul (2) litera b), cuvântul „imobilul” și cuvântul „imobilelor” se substituie cu sintagma „bunul imobil” și, respectiv, „bunurilor imobile”;

articolul se completează cu alineatul (5) cu următorul cuprins:

„(5) În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, inițierea formării bunului imobil și aprobarea documentației cadastrale de formare a bunului imobil se efectuează de autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil expropriat.”

#### 8. Articolele 16–20 vor avea următorul cuprins:

##### „**Articolul 16.** Întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil

(1) Pentru a constata corespunderea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale identifică, la fața locului, bunul imobil care urmează să fie format.

(2) Identificarea conform alin. (1) se realizează în baza documentelor de atribuire a bunului imobil, a actelor prin care au fost stabilite hotarele bunului imobil, a informației din Registrul bunurilor imobile, a datelor din planul cadastral, a măsurărilor și a altor documente cadastrale întocmite în cadrul ultimei actualizări a datelor referitoare la bunul imobil care urmează să fie format.

(3) În urma identificării bunului imobil, se întocmește actul de constatare pe teren, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ce va conține gradul de corespundere a datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren și căile de soluționare a necorespunderilor constatate, în cazul identificării acestora.

(4) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu corespund cu cele constatate pe teren, se inițiază lucrări cadastrale pentru a le aduce în conformitate. Dacă la atribuirea în proprietate a terenului nu a fost întocmit un act de stabilire a hotarelor sau dacă, ulterior, hotarele nu au fost stabilite/identificate în cadrul altor lucrări cadastrale, acestea vor fi stabilite/identificate până la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil.

(5) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile corespund cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale examinează regimul juridic și tehnic al bunului imobil, inclusiv posibilitatea formării bunului imobil cu respectarea condițiilor stabilite la art. 7, având caracteristicile solicitate de beneficiar.

(6) Ca urmare a identificării la fața locului a bunului imobil ce urmează să fie format și a examinării regimului juridic și tehnic al bunului imobil, executantul lucrării cadastrale întocmește studiul cu privire la posibilitatea formării bunului imobil după un model aprobat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului și completează avizul din studiu cu concluzia privind acceptarea sau refuzul executării lucrării de formare a bunului imobil.

(7) Dacă se constată că nu sunt întrunite condițiile necesare pentru formarea bunului imobil, executantul lucrării cadastrale refuză executarea lucrării de formare a bunului imobil și informează solicitantul în acest sens, specificând condițiile care nu se respectă. În celelalte cazuri, executantul lucrării cadastrale elaborează proiectul de formare a bunului imobil.

#### **Articolul 17. Particularitățile formării bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale**

(1) Formarea bunului imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se inițiază la cererea autorității împuternicite cu administrarea bunului imobil proprietate a statului, respectiv, a autorității executive a administrației publice locale, în cazul bunului imobil proprietate a unității administrativ-teritoriale.

(2) În cazul amplasării pe terenul proprietate publică din domeniul privat al statului a unor construcții proprietate privată, proprietarul acestor construcții poate solicita autorităților prevăzute la alin. (1) inițierea lucrărilor de formare a bunului imobil sau acordul pentru executarea lucrărilor de formare a bunului imobil, anexând actele ce confirmă drepturile patrimoniale asupra construcțiilor menționate.

(3) Determinarea suprafeței terenului nou-format, necesare pentru utilizarea în procesul tehnologic, se face în baza schemei terenului aferent (parte integrantă a planului urbanistic), elaborată de specialiști atestați, conform art. 22 din Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, sau de subdiviziunea specializată a autorității administrației publice, în cazul în care autoritatea respectivă dispune de un organ local de arhitectură și urbanism, înființat în conformitate cu Regulamentul-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 499/2000.

(4) În cazul în care autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor imobile proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale dispune de servicii competente în efectuarea lucrărilor cadastrale, în care sunt angajați deținători

de certificat de inginer cadastral, eliberat de Comisia de certificare a inginerilor cadastrali, lucrările de formare a bunului imobil pot fi executate de aceste servicii.

(5) Autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor imobile proprietate a statului emite actul administrativ privind aprobarea formării bunului imobil și, după caz, concomitent, de punere în valoare a bunului imobil (prin adjudecarea dreptului la licitație publică sau atribuirea dreptului direct persoanei întemeiat interesate) și/sau de schimbare a destinației/domeniului acestuia.

### **Articolul 18. Proiectul de formare a bunului imobil**

(1) Proiectul de formare a bunului imobil se elaborează în conformitate cu condițiile stabilite în studiul privind posibilitatea formării bunului imobil. În cadrul elaborării proiectului de formare a bunului imobil, organul cadastral teritorial atribuie, la cerere, un număr cadastral bunului imobil în cauză.

(2) Proiectul de formare a terenului se transpune în teren, cu întocmirea actului de transpunere a hotarelor. În cazul formării unui teren proprietate publică, transpunerea în teren se realizează după încheierea contractului privind terenul în cauză.

(3) Proiectul de formare a bunului imobil se coordonează cu serviciile competente ale autorității administrației publice locale, în funcție de destinația bunului. În cazul stabilirii unor restricții sau cerințe speciale la folosirea bunului imobil, proiectul va fi coordonat cu organul abilitat, conform legislației.

(4) În cazul în care, concomitent cu formarea terenului expropriat pentru cauză de utilitate publică, are loc schimbarea destinației acestui teren, schimbarea destinației va fi asigurată până la înregistrarea terenului format, în baza proiectului de formare, a Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488/1999 și a Codului funciar. În cazul în care formarea terenului nu se finalizează cu înscrierea lui în Registrul bunurilor imobile, se consideră că schimbarea destinației părții din bun nu a fost efectuată.

(5) Pentru elaborarea proiectului de formare a încăperilor izolate dintr-un cămin, executantul lucrărilor de formare:

a) va întocmi proiectul de formare fără identificarea suprafețelor aflate în folosință comună;

b) va prezenta, în proiectul de formare, ca piese desenate, suprafețele folosite individual de coproprietarii încăperilor izolate;

c) va calcula suprafețele comune ce revin fiecărei încăperi izolate nou-formate, raportând suprafața fiecărei încăperi izolate la suprafața totală a bunului imobil inițial;

d) va indica, în proiectul de formare, suprafața totală, suprafața folosită individual și suprafața comună a fiecărui bun imobil format.

**Articolul 19.** Elaborarea planului geometric al bunului imobil și emiterea deciziei privind formarea bunului imobil

(1) Planul geometric al bunului imobil se elaborează până la emiterea deciziei privind formarea bunului imobil.

(2) După emiterea deciziei privind formarea bunului imobil, executantul lucrării cadastrale întocmește raportul lucrării de formare a bunului imobil și îl prezintă spre recepție. Conținutul și modul de elaborare a raportului lucrării de formare a bunului imobil se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(3) În cazul formării bunurilor imobile care se finalizează cu un contract de partaj, acesta este încheiat după recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil în modul stabilit.

(4) La formarea bunului imobil în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil expropriat emite actul administrativ privind decizia de formare a bunului imobil.

**Articolul 20.** Recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil

(1) Raportul lucrării de formare a bunului imobil este recepționat de persoanele responsabile de recepție din cadrul Agenției Servicii Publice și al structurilor sale teritoriale.

(2) Termenul de recepție a raportului lucrării de formare a bunului imobil este de cel mult 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii.

(3) Procedura de recepție a raportului lucrării de formare a bunului imobil se stabilește de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(4) Refuzul de a recepționa raportul lucrării de formare a bunului imobil poate fi contestat la Agenția Servicii Publice sau în instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Codului administrativ.”

9. Articolul 21:

la alineatul (2), cuvintele „contractul de încetare a proprietății comune prin împărțire” se substituie cu cuvintele „contractul de partaj al bunurilor comune”;

articolul se completează cu alineatul (4<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(4<sup>1</sup>) Dacă, potrivit planului geometric, anumite drepturi se referă doar la un bun format/unele bunuri formate, acestea se transcriu în Registrul bunurilor imobile doar la bunul/bunurile la care se referă.”

10. Articolul 22:

la alineatul (1), textul „atât bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, cât și bunuri neînregistrate” se substituie cu textul „doar bunurile imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile”;

alineatul (3) va avea următorul cuprins.

„(3) Instanța de judecată numește executantul lucrării cadastrale. În cazul formării unei construcții sau a unei încăperi izolate ce implică lucrări pentru care, conform legislației, se cere autorizație de construire, instanța de judecată solicită unui specialist atestat în domeniul arhitecturii și urbanismului, ca persoană fizică în nume propriu sau ca angajat al unui agent economic ce desfășoară aceste activități în condițiile art. 7 alin. (3) din Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, elaborarea câtorva variante de formare a construcției sau a încăperii izolate respective. Hotărârea definitivă a instanței de judecată privind formarea construcției sau a încăperii izolate se transmite executantului lucrării cadastrale pentru finalizarea lucrării de formare a bunului imobil.”

la alineatul (6), enunțul al doilea se exclude;

la alineatul (7), textul „numărul de înregistrare în Registrul bunurilor imobile, modul de divizare a bunului imobil,” se exclude;

la alineatul (8), cuvintele „cererea de înregistrare sau” se exclud.

**Art. II.** – Guvernul, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanță cu aceasta.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

*Отредактированный  
проект  
(№ 269/2023)  
Перевод*

## **ЗАКОН**

### **о внесении изменений в Закон о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004**

---

Парламент принимает настоящий органический закон.

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

1. Части (2) и (4) статьи 1 изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

а) в случае формирования земельных участков, занятых строениями, или земельных участков, на которых предполагается возведение строений, их форма и размеры должны соответствовать установленному в нормативных актах в области градостроительства и благоустройства территории правовому, техническому и архитектурно-градостроительному режиму;

б) сформированный объект недвижимого имущества должен быть обеспечен подъездной дорогой/отдельным проходом или возможностью установления сервитута для обеспечения доступа к нему в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по градостроительству и благоустройству территории, нормативными актами и нормативно-техническими документами в строительстве, нормами по промышленной безопасности и защите от наводнений, а также экологическими и санитарно-техническими нормами;

в) в случае пересечения границ формируемого участка с границами других административно-территориальных единиц объекты недвижимого имущества должны формироваться как отдельные объекты в каждой административно-территориальной единице;

г) если при формировании строения или изолированного помещения возникает необходимость в выполнении работ, на которые требуется разрешение на строительство, такое разрешение должно быть получено, а связанные с формированием объекта недвижимого имущества работы должны быть выполнены после завершения и приемки строительных работ/работ по реконструкции;

д) при формировании земельных участков сельскохозяйственного назначения:

– соотношение ширины и длины сформированного участка не должно превышать значения 1:5;

– участок должен быть сформирован вытянутой стороной поперек склона;

е) формирование объекта недвижимого имущества в случае его экспроприации для общественно полезных целей осуществляется в соответствии с разработанной для строительства этого объекта проектной документацией и актом о его экспроприации.».

### 3. В статье 8:

в наименовании и содержании статьи слова «в качестве самостоятельных объектов права» и «как самостоятельные объекты права» заменить словами «в качестве объектов регистрации в реестре недвижимого имущества»;

в части (1):

пункт б) изложить в следующей редакции:

«б) строения;»;

дополнить часть пунктом е) следующего содержания:

«е) незавершенные строения при условии выдачи нового градостроительного сертификата для проектирования и нового разрешения на строительство, если тип построенного объекта недвижимого имущества не соответствует указанному в разрешении на строительство.»;

в части (4) слова «В случае разделения строения на изолированные помещения, сформированные в порядке, установленном настоящим законом,» заменить словами «В случае формирования в строении изолированных помещений»;

дополнить статью частью (5) следующего содержания:

«(5) В случае если собственник строения является также собственником прилегающего земельного участка или имеет право суперфиция на него, в зависимости от обстоятельств в решении о формировании объекта недвижимого имущества или в договоре указывается относящаяся к каждому изолированному помещению доля в земельном участке или в праве суперфиция.».

4. В частях (2) и (3) статьи 11 слова «договора о разделении» заменить словами «договора о разделе».

5. В статье 12:

в части (1) слова «два и более зарегистрированных объекта недвижимого имущества, имеющих общую границу, включая проходящую по общей стене, находящиеся в собственности одного лица или в общей собственности одних и тех же лиц, объединяются по их заявлению в один объект.» заменить словами «два или более зарегистрированных объекта недвижимого имущества, которые имеют общую границу, включая проходящую по общей стене, объединяются в один объект.»;

в части (2) второе предложение исключить;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Основанием для регистрации объекта недвижимого имущества, сформированного путем объединения объектов, если первоначальные объекты недвижимого имущества принадлежат тому же собственнику/тем же собственникам, служат правоустанавливающие документы на первоначальные объекты недвижимого имущества, решение о формировании объекта недвижимого имущества и геометрический план сформированного объекта недвижимого имущества. В случае если первоначальные объекты недвижимого имущества принадлежат разным собственникам или правовой режим права собственности различен, основанием для регистрации объекта недвижимого имущества, сформированного путем объединения объектов, является нотариально удостоверенный правовой акт, заключенный между собственниками сформированного объекта недвижимого имущества.»;

в части (4) второе и третье предложения исключить;

дополнить статью частью (6) следующего содержания:

«(6) Объединение всех изолированных помещений строения влечет удаление записей о соответствующих изолированных помещениях из реестра недвижимого имущества. Проект объединения разрабатывается на основе материалов технической документации.».

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

«(1) Формирование объектов недвижимого имущества осуществляется в следующей последовательности:

- а) подача заявления о формировании объекта недвижимого имущества;
- б) проведение исследования о возможности формирования объекта недвижимого имущества;
- в) разработка проекта формирования объекта недвижимого имущества;
- г) составление геометрического плана объекта недвижимого имущества;
- д) вынесение решения о формировании объекта недвижимого имущества;
- е) приемка отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества.».

7. В статье 15:

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

в пункте b) части (2) изменение касается только текста на румынском языке;

дополнить статью частью (5) следующего содержания:

«(5) В случае экспроприруемого для общественно полезных целей объекта недвижимого имущества инициирование формирования такого объекта и утверждение кадастровой документации по его формированию осуществляются органом, на который возлагается управление экспроприруемым объектом недвижимого имущества.».

8. Статьи 16–20 изложить в следующей редакции:

**«Статья 16. Проведение исследования о возможности формирования объекта недвижимого имущества**

(1) В целях установления соответствия данных, содержащихся в кадастре недвижимого имущества, данным, установленным в месте нахождения, исполнитель кадастровых работ идентифицирует подлежащий формированию объект недвижимого имущества в месте его расположения.

(2) Идентификация согласно части (1) осуществляется на основании документов о выделении объекта недвижимого имущества, актов, которыми были установлены границы объекта недвижимого имущества, информации из реестра недвижимого имущества, данных из кадастрового плана, замеров и других кадастровых документов, составленных во время последнего обновления данных о подлежащем формированию объекте недвижимого имущества.

(3) После идентификации объекта недвижимого имущества в порядке, установленном центральным отраслевым органом в области кадастра, составляется акт обследования в месте нахождения, который включает описание степени соответствия данных, содержащихся в кадастре недвижимого имущества, данным, установленным в месте нахождения, и способов принятия решений в отношении установленных несоответствий в случае их выявления.

(4) Если данные, содержащиеся в кадастре недвижимого имущества, не соответствуют данным, установленным в месте нахождения, для приведения их в соответствие инициируются кадастровые работы. Если на момент выделения земельного участка в собственность не был составлен акт об установлении границ или если впоследствии границы не были установлены/определены в ходе других кадастровых работ, эти границы должны

устанавливаться/определяться до разработки проекта формирования объекта недвижимого имущества.

(5) Если данные кадастра недвижимого имущества соответствуют данным, установленным в месте нахождения, исполнитель кадастровых работ изучает правовой и технический режим объекта недвижимого имущества, в том числе исследует возможность формирования объекта недвижимого имущества с соблюдением установленных в статье 7 условий и с учетом запрошенных бенефициаром характеристик.

(6) После идентификации подлежащего формированию объекта недвижимого имущества в месте расположения и изучения правового и технического режима этого объекта исполнитель кадастровых работ проводит исследование о возможности формирования объекта недвижимого имущества по образцу, утвержденному центральным отраслевым органом в области кадастра, и составляет заключение исследования, содержащее выводы об одобрении выполнения работ по формированию объекта недвижимого имущества или об отказе от их выполнения.

(7) В случае выявления несоблюдения условий, необходимых для формирования объекта недвижимого имущества, исполнитель кадастровых работ отказывается в выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и извещает об этом заявителя, указав условия, которые не соблюдены. В остальных случаях исполнитель кадастровых работ разрабатывает проект формирования объекта недвижимого имущества.

### **Статья 17. Особенности формирования объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью государства или административно-территориальных единиц**

(1) Формирование объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью государства или административно-территориальной единицы, инициируется соответственно по заявлению органа, наделенного полномочиями по управлению объектом недвижимого имущества, являющимся собственностью государства, или по заявлению исполнительного органа местного публичного управления в случае объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью административно-территориальной единицы.

(2) В случае размещения на земельном участке, являющемся публичной собственностью частной сферы государства, строений, находящихся в частной собственности, собственник этих строений может обратиться в предусмотренные в части (1) органы с запросом об инициировании работ по формированию

объекта недвижимого имущества или о получении согласия на выполнение работ по формированию объекта недвижимого имущества с приложением документов, подтверждающих имущественные права на указанные строения.

(3) Определение площади сформированного земельного участка, необходимой для использования в технологическом процессе, осуществляется на основании являющейся составной частью градостроительного плана схемы соответствующего земельного участка, которая разрабатывается аттестованными специалистами согласно статье 22 Закона об основах градостроительства и обустройстве территории № 835/1996 или специализированным подразделением органа публичного управления, если этот орган располагает местным органом архитектуры и градостроительства, созданным в соответствии с утвержденным Постановлением Правительства № 499/2000 Типовым положением о деятельности органов местного публичного управления в области архитектуры и градостроительства.

(4) В случае если орган, уполномоченный управлять объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью государства или административно-территориальной единицы, располагает компетентными службами по выполнению кадастровых работ, работники которых являются держателями сертификата кадастрового инженера, выданного Комиссией по сертификации кадастровых инженеров, работы по формированию объекта недвижимого имущества могут выполняться этими службами.

(5) Орган, уполномоченный управлять объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью государства, издает административный акт об утверждении формирования объекта недвижимого имущества и одновременно с этим – при необходимости – об освоении объекта недвижимого имущества (путем предоставления права на открытый аукцион или непосредственной передачи права законно заинтересованному лицу) и/или изменении его назначения/сферы применения.

## **Статья 18. Проект формирования объекта недвижимого имущества**

(1) Проект формирования объекта недвижимого имущества разрабатывается в соответствии с условиями, изложенными в исследовании о возможности формирования объекта недвижимого имущества. При разработке проекта формирования объекта недвижимого имущества территориальный кадастровый орган по заявлению присваивает кадастровый номер соответствующему объекту недвижимого имущества.

(2) Проект формирования земельного участка переносится на местность с составлением акта переноса границ. В случае формирования земельного участка, являющегося публичной собственностью, перенесение на местность осуществляется после заключения договора, касающегося этого участка.

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

(4) Если одновременно с формированием земельного участка, экспроприруемого для общественно полезных целей, изменяется его назначение, изменение назначения должно быть осуществлено до регистрации сформированного земельного участка на основе проекта формирования, Закона об экспроприации для общественно полезных целей № 488/1999 и Земельного кодекса. Если формирование земельного участка не завершается его регистрацией в реестре недвижимого имущества, назначение части земельного участка признается не измененным.

(5) Для разработки проекта формирования изолированных помещений в общежитии исполнитель работ по формированию:

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

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

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

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

### **Статья 19. Разработка геометрического плана**

объекта недвижимого имущества и вынесение решения  
о формировании объекта недвижимого имущества

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

(2) После вынесения решения о формировании объекта недвижимого имущества исполнитель кадастровых работ составляет отчет о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и представляет его для приемки. Содержание отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и порядок его разработки устанавливаются центральным отраслевым органом в области кадастра.

(3) В случае объектов недвижимого имущества, формирование которых завершается договором о разделе, такой договор заключается после приемки в установленном порядке отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества.

(4) При формировании объекта недвижимого имущества в случае экспроприации для общественно полезных целей орган, уполномоченный управлять экспропрированным объектом недвижимого имущества, издает административный акт, которым принимается решение о формировании объекта недвижимого имущества.

#### **Статья 20. Приемка отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества**

(1) Отчет о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества принимается лицами, ответственными за приемку в Агентстве государственных услуг и его территориальных структурах.

(2) Срок приемки отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества составляет не более пяти рабочих дней с момента получения заявления.

(3) Порядок приемки отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества устанавливается центральным отраслевым органом в области кадастра.

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

#### **9. В статье 21:**

в части (2) слова «договор о прекращении общей собственности путем

разделения» заменить словами «договор о разделе общего имущества»;

дополнить статью частью (4<sup>1</sup>) следующего содержания:

«(4<sup>1</sup>) Если в соответствии с геометрическим планом определенные права относятся лишь к одному сформированному объекту/отдельным сформированным объектам недвижимого имущества, эти права вносятся в реестр недвижимого имущества только на объект/объекты, к которым они относятся.».

10. В статье 22:

в части (1) слова «объекты недвижимого имущества как зарегистрированные, так и не зарегистрированные» заменить словами «лишь объекты недвижимого имущества, зарегистрированные»;

часть (3) изложить в следующей редакции:

«(3) Судебная инстанция назначает исполнителя кадастровых работ. В случае формирования строения или изолированного помещения с проведением работ, для которых в соответствии с законодательством требуется разрешение на строительство, судебная инстанция обращается к сертифицированному специалисту в области архитектуры и градостроительства, являющемуся физическим лицом, осуществляющим деятельность от своего имени, или работником хозяйствующего субъекта, осуществляющим такую деятельность в соответствии с частью (3) статьи 7 Закона о качестве в строительстве № 721/1996, с требованием разработать несколько вариантов формирования соответствующего строения или изолированного помещения. Окончательное решение судебной инстанции о формировании строения или изолированного помещения передаётся исполнителю кадастровых работ для завершения выполнения работ по формированию объекта недвижимого имущества.»;

в части (6) второе предложение исключить;

в части (7) слова «объекта недвижимого имущества и регистрационный номер записи в реестре недвижимого имущества, способ разделения объекта, подпись» заменить словами «объекта недвижимого имущества, подпись»;

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

**Ст. II.** – Правительству в шестимесячный срок со дня вступления в силу настоящего закона привести свои нормативные акты в соответствие с ним.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА**

**SINTEZA**  
**amendamentelor, propunerilor și obiecțiilor la proiectul de Lege pentru**  
**modificarea Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile**

**nr. 269 din 26.07.2023**

Nr.	Articolul din proiect	Autorul propunerii	Textul din proiectul de lege ce urmează a fi modificat	Conținutul amendamentului, propunerii, obiecției	Rezultatul examinării
1	2	3	4	5	6
1.	Art. I.	Direcția generală juridică	În vederea respectării procedeelelor de tehnică legislativă și prevederilor Legii nr.100/2017.	Întru respectarea articolului 51 din Legea nr.100/2017, care stabilește structura articolului, atragem atenția asupra necesității excluderii alineatelor numerotate cu litere latine mici, urmate de paranteză (a se vedea pct.1, pct.3, pct.4, pct.5, pct.7, pct.9, pct.10 din proiectul de lege).	<b>Se acceptă.</b>
2.	Art. I. P 3. art.8.	DI Alexandr Trubca – deputat în Parlament	3. La articolul 8: a) în denumire și pe tot parcursul textului, cuvintele „ca obiect independent de drept” se substituie cu cuvintele „ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile”;	Se propune ca la modificările de la articolul 8, p. 3. din Art. I., după litera a) să fie incluse următoarele completări: „la alineatul (1): a) la lit. (b), cuvintele „inclusiv cele nefinalizate” se exclud.” b) se completează cu lit. e) cu următorul cuprins: „construcțiile	<b>Se acceptă.</b>

1	2	3	4	5	6
			<p>b) la alineatul (4), textul „În cazul divizării construcției în încăperi izolate, formate în modul stabilit de prezenta lege,” se substituie cu textul „În cazul formării construcției în încăperi izolate,”;</p> <p>c) se completează cu alineatul (5) cu următorul cuprins:  „(5) În cazul în care proprietarul construcției este și proprietarul terenului aferent sau deține dreptul de suprafață asupra acestui teren, în decizia de formare a bunului imobil sau, după caz, în contract se indică și cota-parte din teren sau din dreptul de suprafață aferentă fiecărei încăperi izolate.”</p>	<p>nefinalizate, cu condiția eliberării unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire, dacă tipul imobilului construit nu corespunde cu tipul imobilului din autorizația de construire.”</p>	
3.	Art. I. P 5. alin. (3) al art.12.	Direcția generală juridică	<p>c) la alineatul (3): după cuvintele „format prin comasare” se introduce textul „, în cazul în care bunurile inițiale aparțin aceluiași proprietar/acelorași coproprietari,”;</p> <p>se completează cu următorul enunț: „În cazul în care bunurile imobile inițiale aparțin diferitor proprietari</p>	<p>Pentru comprehensivitate, se propune expunerea în redacție nouă a alin.(3) al art.12.</p>	<p><b>Se acceptă.</b>  Textul punctului 5, alin.(3) al art.12 se va expune în următoarea redacție:  <i>„alineatul (3) va avea următorul cuprins:  (3) Temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare, în cazul în care bunurile inițiale aparțin aceluiași proprietar/acelorași coproprietari, servesc actele ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile</i></p>

1	2	3	4	5	6
			sau în cazul în care regimul juridic al dreptului de proprietate este diferit, temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare va servi actul juridic autentificat notarial încheiat între coproprietarii bunului imobil nou-format.”;		<i>inițiale, decizia de formare a bunului imobil și planul geometric al bunului imobil format. În cazul în care bunurile imobile inițiale aparțin diferitor proprietari sau în cazul în care regimul juridic al dreptului de proprietate este diferit, temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare va servi actul juridic autentificat notarial încheiat între coproprietarii bunului imobil nou-format.”</i>



**Alexandr TRUBCA**  
Președintele Comisiei