

NOTA INFORMATIVĂ

la proiectul Legii pentru modificarea și completarea Legii nr. 354 – XV din 28 octombrie 2004
cu privire la formarea bunurilor imobile

Numele inițiatorului și a autorului, precum și a participanților la elaborarea proiectului

Legea nr. 354 –XV din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr.233-236, art.999),a fost elaborat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Scopul și obiectivele urmărite prin adoptarea actului normativ

Proiectul Legii pentru modificarea și completarea Legii nr. 354 – XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile are drept scop:

- a) completarea legii privind formarea bunurilor imobile cu o cale nouă de formare – reparcelare;
- b) concretizarea condițiilor de formare a bunurilor imobile, la nivel de construcții și încăperi izolate, și anume, cu condiția că formarea construcțiilor și încăperilor izolate e posibilă numai după recepția lucrării de construcție în conformitate cu legislația;
- c) reglementarea modalității de calculare a cotei părți din construcție ce îi revine fiecărei încăperi izolate formate din cadrul construcției;
- d) stabilirea clară autorităților responsabile de coordonarea proiectului de formare a bunurilor imobile;
- e) introducerea unor modificări și completări în scopul concretizării consicativității formării bunurilor imobile;
- f) excluderea unor lacune în legislație.

Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

În vederea atingerii obiectivelor propuse, prin intermediul prezentului proiect se propun subiectele ce au fost afectate de modificări, relevând în mod amplu justificările asupra necesității acestora.

1. Modificările și completările propuse la art. 1, art. 9 și art. 13¹ au drept scop completarea legii cu o nouă cale de formare a bunurilor imobile înregistrat - reparcelarea și descrierea procedurii de formare prin calea respectivă. Practica ne-a demonstrat că există situații când amplasarea mai multor terenuri, în hotare existente, nu permite utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, pericol de eroziune a solului, extinderea hotarului intravilanului localității, crearea infrastructurii), iar în rezultatul elaborării și aprobării unui nou proiect de organizare (plan urbanistic) pot fi create condiții optime de utilizare. Calea de reparcelare prevede că în temeiul acordului în scris a tuturor titularilor de drepturi implicați în procesul de formare, renunțării acestora la hotarele existente ale terenurilor și acceptării hotarelor noi stabilite de proiectul de organizare a teritoriului (planului urbanistic, după caz) aprobat de consiliul local pot fi formate noi bunuri imobile.

2. Completările la articolul 3 au drept scop de a aduce în concordanță prevederile articolului în cauză cu prevederile art. 17 (alin. 4) și art. 22 (alin. 1) privind persoanele ce au dreptul de a iniția lucrările de formare a bunurilor imobile (administratorul insolabilității/lichidatorul și executorul judecătoresc).

3. Completările la art. 7, alin. (1) lit. d) concretizează unele condiții de formare a bunurilor imobile, iar prin modificările și completările la art.7 lit. i) se impune condiția de formare a bunurilor imobile la nivel de construcții și încăperi izolate numai după recepția lucrării de construcție în conformitate cu legislația cu excepția cazurilor când formarea se efectuează la inițiativa instanței de judecată, a organului fiscal și a executorului judecătoresc

(art. 22) sau în cazurile combinării bunurilor imobile (încăperilor izolate) aparținute diferitor titulari de drepturi.

4. La articolul 8. La formarea clădirilor în încăperi izolate rămăm neclare soarta suprafețelor comune din cadrul clădirii iar legislația existentă nu reglementează cum de procedat cu suprafețele date. Completările la alin. (4) articolul 8, au drept scop de a soluționa chestiunea dată prin calcularea cotei părți din construcție ce îi revine fiecărei încăperi izolate. Se propune ca cota parte din construcție ce î-i revine fiecărei încăperi izolate să fie calculată de executantul lucrării, să fie înscrisă în decizia de formare și reflectată apoi în registrul bunurilor imobile.

5. Modificările la articolul 11 alineatele (2) și (3) au drept scop de a concretiza denumirea actului juridic perfectat de notar.

6. Modificările și completările la articolul 14, alineatul (1) lit. d), d¹) și e), au drept scop de a concretiza consecutivitatea formării bunurilor imobile, iar completarea articolului cu alin. 3 are drept scop de a stabile persoanele care au dreptul de a înceta procedura de formare.

7. La articolul 16, aliniatul (4) se completează cu prevederi privind stabilirea autorităților care vor coordona proiectul de formare la etapa de efectuare a studiului de formare.

8. Completarea articolului 17 cu aliniatul (8) și (9) stabilește autoritatea și denumirea actul decizional a acesteia în vederea formării bunurilor imobile proprietate publică a statului, și documentul emis în temeiul ordinului gestionarului bunului imobil.

9. La articolul 18, se operează modificări la alineatul (1) prin care se prevede aprobarea de către Agenție a unei Instrucțiuni privind procedurile detaliate la formarea bunurilor imobile ținând cont de utilizarea căii de formare a bunurilor imobile: separare, divizare, comasare, combinere, reparcelare, deoarece la moment nu există un act regulator respectiv.

10. La articolul 18, prin modificarea alineatului (3) se urmărește stabilirea structurilor concrete ce urmează să coordoneze proiectele de formare (pentru terenuri din intravilan, construcții sau încăperi izolate – arhitect-șef pentru terenuri din extravilan / inginerul pentru reglementarea regimului proprietății funciare și termenii de coordonare a acestora de către structuri pentru a exclude târăgănarea procesului dat.

11. În cadrul privatizării încăperilor izolate din cămine în suprafața totală a acestora a fost inclusă și suprafața comună. La formarea acestor bunuri imobile nu este posibil de a identifica pe plan suprafețele comune care au fost incluse în suprafața totală. Completarea art. 18 cu alin. 4) impune condiția de a separa din suprafața totală a încăperilor izolate din cămine suprafața comună fără a o identifica pe planul bunului imobil.

12. La articolul 20, se propune modificarea titlului articolului și conținutul acestuia în scopul reglementării procedurii de recepție, fiind o lucrare monopol, executată de oficiul cadastral teritorial, iar conținutul dosarului tehnic se propune a fi stabilit de Agenție, reieșind din cale de formare a bunurilor imobile utilizată.

13. Prin modificările operate la articolului 21 se urmărește excluderea interpretărilor duble al înregistrării bunurilor imobile, deoarece procedura de înregistrare este reglementată de Legea cadastrului bunurilor imobile, iar în acest articol sunt incluse unele norme specifice înregistrării bunurilor imobile formate și se stabilește lista documentelor ce urmează a fi eliberate beneficiarului după înregistrarea dreptului.

14. Prin modificarea alineatul (3) art. 22 se urmărește determinarea exactă a executantului care va elabora proiectele de formare a bunurilor imobile. Astfel, se concretizează că lucrările de formare a terenurilor la inițiativa instanței de judecată, a organului fiscal și a executorului judecătoresc vor fi executate de ingineri cadastrali certificați, iar proiectul de formare urmează a fi coordonat cu autoritățile prevăzute la art. 18, alin. 3.

Fundamentarea economico-financiară

Implementarea practică a proiectului nu presupune alocări financiare din contul mijloacelor bugetare.

Modul de incorporare a proiectului în sistemul actelor normative în vigoare, actele normative care trebuie elaborate sau modificate

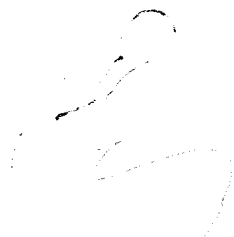
Drept urmare a adoptării prezentului proiect nu va fi necesară modificarea și completarea altor acte legislative și normative.

Respectarea transparenței în procesul decizional

Proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004 este plasat pe pagina web a Agenției, compartimentul “Transparența decizională”, directoriul “Proiecte de acte legislative și normative”.

Proiectul se prezintă autorităților publice spre avizare

Director general



Anatolie GHILAS