



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 285 din 13 august 2024

**Agenția Geodezie, Cartografie și
Cadastru**

info@agcc.gov.md

lilian.mindov@arfc.gov.md

copie:

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

AVIZ

*la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor
imobile și a drepturilor asupra lor
(număr unic 643/AGCC/2024)*

1. Considerații generale

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat nr. 18-69-8206 din 24.07.2024 de avizare a proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (număr unic 643/AGCC/2024), [în continuare – proiectul].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

2. Legislația aplicabilă

- Codul civil;
- Codul funciar;
- Codul urbanismului și construcțiilor;
- Codul familiei;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;
- Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dețatizarea proprietății publice;
- Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
- Legea nr. 1543/ 1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile;
- Legea n. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare;
- Hotărârea Guvernului nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică;
- Hotărârea Guvernului nr. 1030/1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile

- Hotărârea Guvernului nr. 799/2022 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de inventariere a bunurilor transmise sau care urmau a fi transmise în contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole;
- Instrucțiunea nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin ordinul Directorului general al Agenției Cadastru și Relații Funciare.

3. Constatări principale:

3.1. Proiectul urmărește executarea prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (art. 35 alin. (5), în redacția Legii nr. 372/2023), care au stabilit că modul de efectuare a înscrierilor în registrul bunurilor imobile este stabilit de Guvern.

3.2. Proiectul nu conține reglementări întru executarea art. 8¹ alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 543/1999 și a hotărârii de Guvern nr. 799/2022, care vizează înregistrarea bunurilor din contul cotelor-părți valorice în temeiul listei bunurilor aprobată de consiliile locale.

Art. 8¹ alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 543/1999 prevede că:

„Bunurile din contul cotelor-părți valorice se înregistrează, provizoriu, în registrele corespunzătoare după unitatea administrativ-teritorială, în temeiul deciziei de aprobare a listei bunurilor, iar la expirarea termenului de un an de la data intrării în vigoare a deciziei de aprobare a listei bunurilor, dacă dreptul de proprietate asupra bunurilor nu a fost înregistrat sau autorității administrației publice locale nu i-a fost prezentată hotărârea judecătorească irevocabilă de constatare a dreptului de proprietate, bunurile care nu sunt obiecte ale înregistrării în registrele de publicitate devin proprietatea unității administrativ-teritoriale, iar bunurile care constituie obiecte ale înregistrării în registrele de publicitate se înregistrează în registrul corespunzător după unitatea administrativ-teritorială, la cererea autorităților administrației publice locale, în temeiul deciziei de aprobare a listei bunurilor”.

3.3. Proiectul nu conține reglementări întru executarea Art. 55 alin. (3¹¹) și alin. (3¹²) din Legea nr. 1543/1995 și anume:

„Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive ai căror proprietari sau posesori de fapt nu au fost identificați, dreptul de proprietate se va înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială, iar la trecerea termenului de 10 ani, dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale înregistrat provizoriu se va înregistra, la cerere, după unitatea administrativ-teritorială”.

3.4. Proiectul nu reglementează particularitățile actualizării datelor cadastrale în cadrul monitoringului bunurilor imobile conform Legii privind monitoringul bunurilor imobile nr. 267/2012.

3.5. Proiectul nu reglementează înscrierea, monitorizarea și actualizarea datelor valorice a bunurilor imobile, deși art. 7 alin. (5) din Legea n. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare prevede că:

„Rezultatele evaluării masive se înscriu în Registrul bunurilor imobile, ținut într-o formă unică pe întreg teritoriul țării de către organele cadastrale teritoriale în raza lor de activitate”.

3.6. Proiectul nu reglementează modul de înregistrare a garajelor capitale (și a drepturilor) din Cooperativele sau asociațiile de exploatare a garajelor și corelarea drepturilor asupra construcțiilor (a cooperativei) și încăperilor interioare (a persoanelor fizice titulare).

3.7. Proiectul nu descrie particularitățile înregistrării bunurilor imobile nou-formate prin reparcelare.

3.8. Proiectul reglementează contrar prevederilor art. 20 din Codul familiei (care instituie prezumția legală până la proba contrară a dobândirii proprietății private în devălmășie a soților în

timpul căsătoriei) că dreptul de proprietate asupra bunului construit sau reconstruit de ambii soți în timpul căsătoriei - se înregistrează exclusiv după titularul dreptului de proprietate asupra terenului.

3.9. Proiectul favorizează inginerul cadastral din cadrul organului cadastral la executarea lucrărilor cadastrale, excluzând contrar prevederilor art. 15 din Legea nr. 1543/1998, inginerii cadastrali certificați din cadrul întreprinderilor de stat și private care, de asemenea execută legitim lucrări cadastrale.

3.10. Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și modurile de folosință (anexa nr. 4 la Regulament) nu corespunde cu cele corespondente din noul Cod funciar, care va intra în vigoare din 07.03.2025, fiind o combinație dintre reglementările actuale și cele viitoare (actualmente, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare a elaborat actul normativ în acest sens, care se află în procedura de avizare și adoptare: Clasificatorul destinației și a modurilor de folosință).

4. Propuneri asupra proiectului.

4.1. La pct. 2 din Regulamentul ce se aprobă prin proiect (*Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru **toți colaboratorii** organelor cadastrale teritoriale, activitatea cărora este legată de primirea, examinarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor patrimoniale asupra lor în Registrul bunurilor imobile, precum și pentru solicitanții serviciilor de înregistrare*):

cuvintele „toți colaboratorii” urmează a se substitui cu cuvintele „personalul angajat al” (terminologia Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998; cuvântul „colaboratorii” a fost perpetuat inadecvat prin traducerea cuvântului corespunzător din limba rusă).

4.2. La pct. 27 (*Împuternicirile reprezentantului titularului de drept se confirmă prin procură, sau: (...) 4) pentru persoanele în privința cărora s-a instituit o măsură de ocrotire contractuală sub formă de mandat de ocrotire în viitor, mandantul prezintă contractul de mandat, procura sau alt act juridic în care se conține mandatul de ocrotire în viitor, care va fi contrasemnat, ștampilat și va conține data contrasemnării de către autoritatea tutelară (**autoritatea publică locală**) (art. 81 Cod civil)*):

textul „(autoritatea publică locală) (art. 81 Cod civil)” urmează a se substitui cu cuvintele „teritorială sau locală” (temei: prevederile art. 57² din Codul familiei).

Articolul 57² din Codul familiei prevede că:

„Autoritățile tutelare sînt:

a) autoritatea tutelară teritorială – structurile teritoriale de asistență socială din subordinea agenției teritoriale de asistență socială, Direcția generală pentru protecția drepturilor copilului din Chișinău și Direcția principală a sănătății și protecției sociale a unității teritoriale autonome Găgăuzia. În municipiile Bălți și Chișinău, autoritățile tutelare teritoriale exercită și atribuțiile de autoritate tutelară locală, cu excepția unităților administrativ-teritoriale autonome din componența acestora, în cadrul cărora atribuțiile de autoritate tutelară locală sînt exercitate de primarii unităților administrativ-teritoriale respective;

b) autoritatea tutelară locală – primarii de sate (comune), orașe și municipii (cu excepția municipiilor Bălți și Chișinău)”.

4.3. La pct. 26. (...) *În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înregistrat pe cote-părți, cererea de înregistrare a ipotecii se va perfecta pentru fiecare cotă-parte):*

urmează a se completa cu cuvântul „ipotecată” (temei: ipotetic poate fi ipotecată doar o parte (fracțiune) din cotele-părți, iar celelalte - nu).

4.4. La pct. 44 (*Stabilind faptul că documentele sînt corecte, Registratorul: 7) în cazul înregistrării primare selective, în cazul intervenirii modificărilor la bunul imobil (actualizarea planului, reconstrucția clădirii etc.) transmite documentele inginerului cadastral pentru confirmarea*

existenței planului bunului și identificarea bunului în plan. Inginerul verifică informația grafică și parametrii bunului imobil solicitat spre înregistrare și completează nota de verificare conform procedurii stabilite, după care o transmite Registratorului):

după textul „(actualizarea planului, reconstrucția clădirii etc.)” se propune a se completa cu textul „dacă lipsește avizul de recepție a documentației cadastrale”. În cazul în care la cererea de înregistrare este anexat avizul de recepție a documentației cadastrale – nu mai există necesitatea de a transmite materialul inginerului pentru a perfecta „nota de verificare”. Obiecția este valabilă și pentru celelalte puncte din proiect care fac aceeași trimitere la „nota de verificare”.

4.5. Se propune completarea Capitolului IV din proiect - cu particularitățile la înregistrarea bunurilor imobile pentru următoarele situații specifice:

a. Modul de transferare a înscrisurilor din dosarele fostelor Birouri de inventariere tehnică (situațiile când există acte de proprietate pentru teren și construcție, și când există acte de proprietate doar pentru construcții);

b. operarea modificărilor în parametrii tehnici a bunurilor imobile (substituirea numărului cadastral, suprafața, etc.) în cazul existenței măsurilor de asigurare (restricțiilor);

c. modalitatea de înscriere în Registrul bunurilor imobile a bunurilor pentru care procesul de delimitare nu a fost finalizat și este necesară operarea modificărilor (titularilor de drepturi) în condițiile în care dreptul de proprietate a fost înregistrat anterior fără proiecte de organizare a teritoriului și a fost asociat cu un număr cadastral convențional;

d. modalitatea înregistrării bunurilor imobile pentru care, în procesul identificării bunului imobil sau corectării erorilor a fost modificat amplasamentul sau bunul imobil a fost divizat (pct. 11, subpct. 2) lit. i) HG 437/2019: *în cazul în care se constată că în proiectul de organizare a teritoriului au fost omise obiective antierozionale (evacuatoare de apă, plantații forestiere, canale) și că acestea întretaie terenurile supuse corectării, după corectare terenurile inițiale se divizează în două, celui dintâi i se modifică parametrii, iar celui de-al doilea i se atribuie un alt număr cadastral).*

4.6. Pct. 70 (Se înscriu provizoriu drepturile supuse înregistrării în următoarele cazuri (art. 432 Cod civil ...):

urmează a se completa cu prevederi întru executarea art. 8¹ alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 543/1999 și Art. 55 alin. (3¹¹) și alin. (3¹²) din Legea nr. 1543/1995.

Articolul 8¹ din Legea nr. 543/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, prevede la alin.:

„(2) Bunurile transmise sau care urmau a fi transmise în contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole (sediile administrative, de învățământ, sănătate, cultură, sport, de protecție și asistență socială, precum și de altă utilitate publică) devin proprietatea unității administrativ-teritoriale pe teritoriul căreia se află.

(4) Bunurile, altele decât cele indicate la alin. (2), din contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, care constituie obiecte ale înregistrării în registrele de publicitate se înregistrează, provizoriu, în registrele corespunzătoare după unitatea administrativ-teritorială, în temeiul deciziei de aprobare a listei bunurilor.

(6) În cazul în care, la expirarea termenului de un an de la data intrării în vigoare a deciziei de aprobare a listei bunurilor, altele decât cele indicate la alin. (2), din contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, dreptul de proprietate asupra bunurilor nu a fost

înregistrat sau autorității administrației publice locale nu i-a fost prezentată hotărârea judecătorească irevocabilă de constatare a dreptului de proprietate, bunurile care nu sunt obiecte ale înregistrării în registrele de publicitate devin proprietatea unității administrativ-teritoriale, iar bunurile care constituie obiecte ale înregistrării în registrele de publicitate se înregistrează în registrul corespunzător după unitatea administrativ-teritorială, la cererea autorităților administrației publice locale, în temeiul deciziei de aprobare a listei bunurilor”.

Art. 55 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1995 prevede:

„(3¹¹) Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive ai căror proprietari sau posesori de fapt nu au fost identificați, dreptul de proprietate se va înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială. În acest caz, dreptul de proprietate va putea fi înregistrat ulterior la cererea titularului de drept, în baza documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, iar dreptul înregistrat provizoriu se va radia cu consimțământul autorității publice locale.

(3¹²) La trecerea termenului de 10 ani, dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale înregistrat provizoriu conform alin. (3¹¹) se va înregistra, la cerere, după unitatea administrativ-teritorială, în conformitate cu procedura de dobândire a dreptului prin uzucapiune, cu condiția că la data depunerii cererii nu este notată o acțiune în justiție prin care se contestă înscrierea în registrul bunurilor imobile”.

4.7. În pct. 71 (Dacă în contractele indicate în pct. 71 subpunctul 9), părțile au prevăzut expres că dreptul de proprietate al dobânditorului nu se va înregistra provizoriu, însă contractul se va nota, registratorul doar va nota contractul în subcapitolul III al Registrului, fără a înregistra provizoriu dreptul de proprietate al dobânditorului (art. 432 Cod civil):

urmează a se corecta trimiterea eronată la pct. „71” (corect „70”).

4.8. În pct. 88 (În cazul în care se solicită notarea măsurii de asigurare aplicate asupra unei încăperi care nu este înregistrată, construcția fiind înregistrată, notarea măsurii de asigurare se face la capitolul B, cu descrierea încăperii la care se referă măsura de asigurare):

cuvintele „care nu este înregistrată, construcția fiind înregistrată” se propun a se substitui cu cuvintele „din construcția înregistrată în Registrul bunurilor imobile în care nu este deschis capitolul C”.

4.9. În pct. 133 (Conținutul înscrierilor din subcapitolul I: 11) Destinația, modul de folosință se indică din documentul de drept raportat la clasificatorul din anexa nr. 4. Dacă în actele pentru înregistrarea primară nu este indicată destinația, modul de folosință a terenului se va prezenta suplimentar **extrasul** din cadastrul **fucniar**):

după cuvântul „extrasul” se propune completarea cu textul „(adeverința)” (conform terminologiei Legii nr. 1543/1998, art. 28 alin. (1): „Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente: lit. f) (...) alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor”). Totodată, imounându-se corectarea gramaticală a cuvântului „funciar”.

Propunerea este valabilă și pentru pct. 209 subpct. 7) din proiect.

4.10. Referitor la pct. 148 (Dacă terenul este înregistrat pe numele unui soț pe motivul că constituie proprietate personală a acestuia și se prezintă actul de recepție în care sunt indicați ambii soți, construcția se înregistrează pe numele soțului proprietar al terenului):

menționăm, că **proiectul (de hotărâre a Guvernului) nu poate anihila norma legală, prevăzută de art. 20 din Codul familiei, și care stipulează că**

„Bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației. (...) Sînt proprietate în devălmășie a soților bunurile mobile și

imobile, valorile mobiliare, depunerile și cotele de participație în capitalul social din instituțiile financiare sau societățile comerciale, care au fost construite, constituite, procurate sau făcute din contul mijloacelor comune, precum și alte bunuri dobândite în timpul căsătoriei, chiar dacă sînt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soți”.

Prin urmare, punctul urmează a fi revizuit, în sensul că bunul construit sau reconstruit în timpul căsătoriei se înregistrează cu drept de proprietate în devălmășie după ambii soți, iar soțul care nu are înregistrat dreptul asupra terenului urmează a fi înscris ca superficial, or, prin efectul legii, a dobândit dreptul de suprafață asupra terenului proprietate a soțului odată cu convenirea acestora după căsătorie să efectueze investițiile capitale în construcție sau reconstrucție pe teren din mijloacele comune, care se prezumă până la proba contrară (de exemplu prin contract matrimonial sau alt act juridic care să stabilească cotele părți ale soților sau proprietatea exclusivă (personală) asupra bunurilor a unuia din soți).

4.11. Referitor la pct. 156 (*În subcapitolul II se înscrie dreptul de proprietate. Conținutul înscrierilor din subcapitolul II: 3) Cota-parte: se indică cota –parte (în % sau fracție) de proprietate din bunurile imobile descrise în subcapitolul I. În cazul în care bunul aparține unui proprietar sau este proprietate comună în devălmășie, se indică cifra 1.0.):*

menționăm, că **nu este stabilită regula că pentru același bun imobil toate cotele trebuie să fie în unități similare (procente sau fracție); de asemenea, nu se determină numărul zecimalelor după virgulă** (la exprimarea procentuală). **Textul „cifra 1.0.” se propune a se substitui cu „cota-parte 1.0.”** (de fapt în „1.0.” sunt două cifre și două semne de punctuație).

4.12. În pct. 156 (4) Proprietarul: *În această rubrică se indică datele complete despre proprietar. e) În cazul proprietății statului în calitate de proprietar se înscrie: Republica Moldova, în cazul proprietății unității administrativ-teritoriale în calitate de proprietar se înscrie unitatea administrativ teritorială concretă, spre exemplu: com. Tareuca, r-nul Rezina):*

denumirea comunei „Tareuca” urmează a se substitui cu denumirea (corectă) „Țareuca”.

4.13. Referitor la pct. 164 (2) (...) *În cazul contractelor de societate civilă autentificate notarial, prezentarea acordului menționat organului cadastral teritorial nu este necesară):*

nu este clar raționamentul autorului proiectului prin care „autentificarea notarială” a contractului anihilează voința proprietarului terenului și înlătură necesitatea de a se expune asupra încheierii contractului de societate civilă. În or. Chișinău, la cerința Curții de Conturi, exprimată în raportul de audit al activității APL s-a remarcat anterior faptul că organele cadastrale au înregistrat mai multe contracte de colaborare și de societate civilă, eludând voința Consiliului municipal și creînd premise de fraudă a proprietății publice municipale. Contractul de colaborare și de societate civilă care are ca obiect un teren proprietate publică este un act de dispoziție care trebuie în mod obligatoriu să fie validat de autoritatea publică care acționează în numele titularului dreptului.

În acest sens, este necesară reformularea corespunzătoare a punctului 164 supct. 2).

4.14. În pct. 166 (*Servitutea constituită prin destinația stabilită de proprietar, ca grevare, indicată în actul administrativ prin care se aprobă materialele de delimitare a bunurilor proprietate publică sau în titlu de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren la atribuirea gratuită a terenurilor se va înregistra din oficiu odată cu înregistrarea bunului imobil aservit):*

după cuvintele „în actul administrativ” urmează a se completa cu cuvântul „inclusiv” (servitutea se stabilește nu doar prin deciziile de aprobare a delimitării, ci din contra, în special prin actele administrative individuale).

4.15. În pct. 166 (2) *În cazul în care servitutea grevează doar o parte din bunul imobil, se va verifica existența planului geometric cu reprezentarea părții grevate, recepționat în modul stabilit (se va solicita nota de verificare de la inginerul cadastral):*

nu este clar raționamentul autorului - de ce mai este necesară nota de verificare suplimentară de către inginerul cadastral - în condițiile în care planul geometric este recepționat în modul stabilit?

4.16. În pct. 174 (*În cazul formării terenului prin comasare (cu atribuirea numărului cadastral nou), divizare și separare (pentru bunul separat), se deschide fișier nou al Registrului, unde în partea generală a Registrului la rubrica: Formarea bunului imobil, se indică numerele cadastrale ale terenurilor din care s-a format noul bun și calea de formare (comasare, divizare, separare):*

după textul „(cu atribuirea numărului cadastral nou)” și după cuvintele „comasare, divizare, separare” urmează a se completa cu cuvântul „reparcelare” (temei: art. 13¹ din Legea nr. 354/2004).

Articolul 13¹ din Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile prevede:

„(3) La formarea bunurilor imobile prin reparcelare, numerele cadastrale nu sînt modificate, cu excepția cazurilor cînd, după reparcelare, terenul este amplasat în alt sector cadastral sau este comasat cu alte terenuri.

(6) Înregistrarea bunurilor imobile nou-formate prin reparcelare se efectuează în temeiul actelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale și al deciziei consiliului local, la care se anexează planul geometric al bunului imobil nou-format”.

De asemenea, este necesar de a completa proiectul cu o secțiune nouă, cu următorul cuprins: „Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin reparcelare”, și descrierea particularităților înregistrării bunurilor imobile nou-formate prin reparcelare.

4.17. În pct. 175 (*După efectuarea înscrierilor corespunzătoare în fișierile noi ale Registrului, fișierele Registrului terenului din care s-au format noi bunuri prin comasare și divizare se închid):*

după cuvântul „comasare” urmează a se completa cu cuvântul „, reparcelare”.

4.18. În pct. 209 (*Modificarea înscrierilor referitoare la bun poate avea loc în urma: 2) (...) Modificările asupra unui bun imobil proprietate personală, reconstruit ulterior în timpul căsătoriei se vor înscrie în Registru pe numele proprietarului înscris, cu excepția cazului cînd prin act juridic autentic sau hotărîre judecătorească este stabilit regimul proprietății comune):*

cuvintele „proprietarului înscris” urmează a se substitui cu cuvintele „ambilor soți în proprietate privată în devălmășie” (a se vedea temeiul menționat supra: prezumția legală până la proba contrară a dobândirii proprietății private în devălmășie a soților în timpul căsătoriei, art. 20 din Codul familiei).

4.19. În pct. 209 (9) *În cazul prevăzut de art. 42¹ alin. (4) din Legea nr. 1543/1998, modificarea înscrierii despre modul de folosință a construcției din „bloc locativ” în „casă de locuit individuală” se va efectua concomitent cu radierea încăperilor izolate (apartamentelor), și înregistrarea dreptului de proprietate asupra clădirii după proprietarul încăperilor izolate. Înscrierile se efectuează în temeiul constatării de către inginerul cadastral din cadrul organului cadastral teritorial a faptului că în clădire nu există spații de folosință comună și că suprafața încăperilor izolate înregistrate ca proproetate a aceleiași personae constituie suprafața totală a clădirii):*

menționăm, că **proiectul (de hotărâre a Guvernului) nu poate anihila norma legală, prevăzută de art. 15 sin Legea nr. 1543/1998, și care stipulează că**

„(1) Lucrările cadastrale se execută de către instituția de implementare și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private. Inginerul cadastral certificat din cadrul entității executante poartă răspundere pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale”.

Prin urmare, cuvintele „organului cadastral teritorial” urmează a se substitui cu cuvintele „entității executante”.

Obiecția este valabilă și pentru pct. 334 (*Înregistrarea sub formă de condominiu a clădirii, declarată condominiu potrivit art. 88 sau 89 al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022, se efectuează după constatarea de către inginerul cadastral al **organului cadastral teritorial** a faptului că toate încăperile izolate sunt înregistrate*).

4.20. În pct. 209 (6) modificării suprafeței construcției, încăperii izolate, locului de parcare din clădire ca rezultat al corectării erorilor de măsurare, comise în cadrul executării lucrărilor cadastrale anterioare, constatate conform instrucțiunilor ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru va servi actul de constatare și noul plan geometric (plan de nivel), întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit. Actul de constatare, **actul de stabilire a hotarelor, planul geometric nu se înscrie în Registru ca documente ce confirmă drepturile, dar se îndosariază în modul stabilit):**

având în vedere că la nivelul „construcției, încăperii izolate, locului de parcare din clădire” nu se execută act de stabilire a hotarelor, se propune excluderea cuvintelor „actul de stabilire a hotarelor”.

4.21. În pct. 209 (7) modificării destinației, modului de folosință a terenului *Pentru situațiile în care în Registru este înscris modul de folosință a terenului potrivit clasificatorului în vigoare până la punerea în aplicare a clasificatorului din anexa nr. 4 la prezentul Regulament, destinația și modul de folosință a terenului se va înscrie în temeiul **extrasului** din cadastrul funciar, sau, după caz, a actului administrativ privind modificarea destinației, a modului de folosință a terenului, dacă pentru modificarea destinației, modului de folosință a terenului este necesară emiterea unui **act administrativ** (hotărîrea Guvernului, decizia consiliului local):*

după cuvântul „extrasului” se propune completarea cu textul „(adeverinței)” (conform terminologiei Legii nr. 1543/1998, art. 28 alin. (1), iar **după cuvintele „act administrativ” se propune completarea cu cuvintele „inclusiv privind delimitarea proprietății publice”**. În cadrul delimitării proprietății publice poate avea loc și actualizarea datelor cadastrale, inclusiv privind destinația și modul de folosință.

4.22. Referitor la pct. 237 (*Registratorul va solicita Nota de verificare a inginerului cadastral):*

menționăm că inginerul cadastral nu are atribuția de a verifica proiectele tehnice de execuție care au fost deja examinate de verificatorul de proiect, prin urmare inginerul cadastral nu poate fi făcut responsabil de conformitatea documentației de proiect la această etapă, impunându-se reformularea punctului.

4.23. Referitor la pct. 259 (*Înregistrarea construcțiilor care intră în componența cotei-valorice din patrimoniul întreprinderii agricole, atribuit în natură se va efectua în temeiul:*

*3) certificatului de proprietate privată, eliberat de secretarul consiliului local, conform modelului aprobat prin Ordinul Ministerului Economiei nr. 29 din 19 aprilie 2006 (care va conține inclusiv informația referitoare la numerele cadastrale ale construcțiilor în care persoana deține o cotă-parte și mărimea cotei-părți în fiecare din acele construcții) și listelor conform anexei nr. 1 și anexei nr. 4 (modelul cărora este indicat în Hotărîrea Guvernului nr. 93/2009), aprobate prin decizia consiliului local. Listele respective se prezintă organului cadastral teritorial o singură dată **fie de primăria localității, fie de prima persoana ce inițiază înregistrarea**):*

menționăm că proiectul nu reglementează particularitățile „înregistrării construcțiilor care intră în componența cotei-valorice” conform prevederilor art. 8¹ alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 543/1999 și hotărârea de Guvern nr. 799/2022, care prevăd inclusiv „lista bunurilor care urmează a fi înregistrate în registrele de publicitate provizoriu” și lista bunurilor care se înregistrează după unitățile administrativ-teritoriale”.

Prin urmare, este imperios necesar, respectiv solicităm completarea proiectului cu reglementări privind particularitățile „înregistrării construcțiilor care intră în componența cotei-valorice” conform prevederilor art. 8¹ alin. (4) și alin. (6) din Legea nr. 543/1999 și hotărârea de Guvern nr. 799/2022.

Considerăm inadecvată tehnicii normative utilizarea în textul proiectului a conjucției „fie” în loc de „sau” și propunem substituirea acesteia în tot textul proiectului, la forma gramaticală corespunzătoare („fie” cu „sau”).

Cuvintele „*primăria localității*” urmează a se substitui cu cuvintele „entitatea abilitată din administrația publică locală” (de exemplu, *secretarul consiliului local care este menționat în proiect*). Obiecția este valabilă, corespunzător, și pentru pct. 307 (subpct. 4) (...) *dreptul moștenitorului se va înscrie în temeiul certificatului de moștenitor și documentelor ce atestă dreptul de proprietate al decedatului (de exemplu, dreptul înregistrat în registrele fostelor Birouri de Inventariere Tehnică sau dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare-cumpărare a loturilor pomicole care, potrivit legislației anterioare, se înregistrează la primăria localității).*

4.24. Proiectul nu reglementează particularitățile actualizării datelor cadastrale în cadrul monitoringului bunurilor imobile conform Legii privind monitoringul bunurilor imobile nr. 267/2012.

Prin urmare, este imperios necesar și solicităm completarea proiectului cu reglementări (*prima facie o nouă secțiune*) privind particularitățile „actualizării datelor cadastrale în cadrul monitoringului bunurilor imobile” conform prevederilor Legii nr. 267/2012.

Legea privind monitoringul bunurilor imobile nr. 267/2012 prevede la:

„Art. 2: *monitoring – complex de măsuri ce asigură evidența schimbărilor și actualizarea datelor cadastrale ale bunurilor imobile înregistrate în cadastrul bunurilor imobile, precum și colectarea datelor despre bunurile imobile noi neînregistrate, în vederea asigurării veridicității și plenitudinii datelor necesare pentru evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării;*

Art. 3: (1) *Prin actualizarea datelor cadastrale se înțelege reînnoirea informației juridice și tehnice referitoare la bunurile imobile înregistrate în cadastrul bunurilor imobile.*

(2) *Actualizarea datelor cadastrale se efectuează de organele cadastrale teritoriale, odată cu apariția oricăror modificări ale datelor cadastrale, la cererea proprietarilor bunurilor imobile sau reprezentanților împuterniciți, iar în cazurile prevăzute la art.4 alin.(1) lit.a) și alin.(2) lit.a)-c), e), f) – la solicitarea autorităților publice împuternicite.*

(3) *Actualizarea datelor cadastrale se efectuează prin confruntarea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din actele juridice și cele constatate în teren.*

(4) *Coordonarea activităților ce țin de efectuarea monitoringului este atribuția organului central de specialitate în domeniul cadastrului.*

Articolul 4: (1) *Autoritățile administrației publice centrale sînt responsabile pentru:*

a) *prezentarea către organele cadastrale teritoriale a actelor care confirmă schimbarea modului de folosință a bunurilor imobile, stabilirea unor norme și reguli de folosire a bunurilor imobile;*

b) *asigurarea înregistrării contractelor de locațiune și de arendă asupra bunurilor imobile proprietate publică a statului.*

(2) *Autoritățile administrației publice locale sînt responsabile pentru prezentarea informației către organele cadastrale teritoriale, cu anexarea actelor privind:*

a) *modificarea configurației, suprafeței și altor date cadastrale în legătură cu atribuirea terenurilor;*

b) *modificarea destinației terenurilor, construcțiilor, încăperilor izolate;*

- c) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare;
- d) darea în locațiune a spațiului locativ sau în arendă a altor bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;
- e) defrișarea sau sădirea plantațiilor perene;
- f) construcțiile cu un grad de executare de 50% și mai mult, rămase nefinalizate mai mult de 3 ani de la începutul lucrărilor de construcție;
- g) modificarea altor informații în datele cadastrale.

(3) Informația prezentată trebuie să conțină date despre proprietar sau beneficiar și datele necesare identificării bunului imobil”.

4.25. Proiectul nu reglementează înscrierea, monitorizarea și actualizarea datelor valorice a bunurilor imobile, deși art. 7 alin. (5) din Legea n. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare prevede că:

„Rezultatele evaluării masive se înscriu în Registrul bunurilor imobile, ținut într-o formă unică pe întreg teritoriul țării de către organele cadastrale teritoriale în raza lor de activitate”.

Aceste date vizează atât structura, cât și conținutul Registrului bunurilor imobile. Prin urmare, **este necesară și se solicită completarea corespunzătoare a proiectului cu reglementările privind „rezultatele evaluării masive ce se înscriu în Registrul bunurilor imobile, ținut într-o formă unică”.**

4.26. Referitor la anexa nr. 4 la Regulament (Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință), considerăm că destinația și modul de folosință al terenurilor trebuie să fie corespunzător reglementărilor noului Cod funciar, care va intra în vigoare din 07.03.2025, și va fi baza legală inclusiv pentru cadastrul funciar și cadastrul bunurilor imobile. Actualmente, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare a elaborat actul normativ în acest sens (Clasificatorul destinației și a modurilor de folosință), care se află în procedură de avizare și adoptare.

În orice caz, nu se justifică aprobarea a două clasificatoare paralele care să difere după conținut. La necesitate, se poate stabili că reglementările din anexa nr. 4 vor intra în vigoare din 07.03.2025.

4.27. Se propune reglementarea particularităților de înregistrare a garajelor capitale (și a drepturilor) din Cooperativele sau asociațiile de exploatare a garajelor și corelarea drepturilor asupra construcțiilor (a cooperativei) și încăperilor interioare (a persoanelor fizice titulare).

4.28. Menționăm că „procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor” este un act care reglementează preponderent raporturile dintre executantul lucrărilor și investitor (proprietar sau beneficiar), respectiv nu este actul juridic care generează dreptul de proprietate al investitorului care se înscrie în registrul bunurilor imobile.

Actul care atestă predarea definitivă de către executant a construcției către investitorul și recepția finală, respectiv care servește temei pentru înregistrarea construcției finalizate în registrul bunurilor imobile este procesul-verbal de recepție finală. Menționăm în acest sens, că Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023 prevede la:

*„Art. 212 (Transmiterea proceselor-verbale de recepție a construcțiilor):
Procesele-verbale de recepție se întocmesc în 5 exemplare, dintre care un exemplar se păstrează la investitor, iar celelalte se remit, sub responsabilitatea investitorului:*

- a) executantului;
- b) Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică;
- c) organului cadastral teritorial;
- d) autorității administrației publice locale.

Articolul 214 (Data efectivă a recepției construcției):

(1) Data efectivă a recepției construcției este data semnării de către comisia de recepție a procesului-verbal de recepție a construcției, cu sau fără obiecții.

(2) În cazul admiterii recepției și semnării procesului-verbal de recepție a construcției, construcția se consideră predată de către executantul construcției și preluată de investitor”.

Prin urmare, **propunem excluderea din textul proiectului a trimiterilor la „procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor”, ca temei de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului recepționat.**

Pentru susținerea proiectului, CALM solicită luarea în considerație a propunerilor și observațiilor menționate.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM
igor.cristal@calm.md