

Notă informativă

la proiectul Legii pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998

1. Denumirea autorului și după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Hotărîrii Guvernului ”Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”, este elaborat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ și finalitățile urmărite

La data de 14 iulie 2022, Parlamentul Republicii Moldova a adoptat Legea nr. 187 cu privire la condominiu, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova la 29.07.2022. Potrivit articolului 104 din Legea nr. 187/2022, Guvernul are sarcina în termen de 6 luni de la data publicării legii să prezinte Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în concordanță cu legea dată.

Astfel, proiectul a fost elaborat în special în vederea ajustării reglementărilor din Legea cadastrului bunurilor imobile ce vizează înregistrarea bunurilor din condominiu, cu prevederile noii legi.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

Proiectul nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

1. Proiectul prevede o redacție nouă a alineatului (4) al art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile, care vine să detalieze că actele prezentate pentru înregistrare care au mai multe file, trebuie să fie numerotate și șnuruite, capsate sau broșate astfel, ca să asigure integritatea documentului. Modificarea este necesară pentru a fi în concordanță cu o prevedere similară din art. 19 al Legii privind procedura notarială nr. 246/2018, „*Actul notarial alcătuit din mai multe file va fi cusut, capsat sau broșat*”.

2. În contextul reglementărilor din Legea cu privire la condominiu, se propun ajustări, inclusiv a terminologiei folosite în articolele 40³, care reglementează înregistrarea bunurilor ce fac parte din condominiu, precum și în articolul 40⁵, care reglementează înregistrarea bunurilor în construcție. Astfel, alineatul (1) al articolului 40³ urmează să prevadă că „*Dacă legea nu prevede altfel, pentru înregistrarea condominiului cererea se depune de către toți semnatarii actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului cînd actul de constituire a condominiului este autentificat notarial. La cerere se anexează actul privind constituirea condominiului, documentele ce confirmă dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului, dacă dreptul respectiv nu a fost înregistrat anterior, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă bunul a fost construit/reconstruit, actele privind formarea bunurilor imobile, dacă unitățile în condominiu se constituie prin procedura de formare.*”

Alineatul începe cu sintagma ”*Dacă legea nu prevede altfel*”, or Legea cadastrului bunurilor imobile, în art. 40³, urmează să reglementeze procedura obișnuită de înregistrare a condominiilor ce se vor constitui. Totodată, Legea cu privire la condominiu, în Capitolul VII, care va intra în vigoare după 12 luni de la data publicării Legii 187/2022, prevede excepții pentru situațiile constituite până la intrarea în vigoare a Legii cu privire la condominiu. Respectiv, înregistrarea condominiului pentru cazurile descrise în capitolul VII al Legii nr. 187/2022 se va efectua potrivit normelor tranzitorii din acest capitol și nu potrivit art. 40³ din Legea cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 40³ se completează cu un alineat nou (1¹) care vine să reglementeze înregistrarea bunurilor ce fac parte din condominiu în situația în care cel ce constituie condominiu a construit

clădirea în baza unui drept apărut până la data de 1 martie 2019 (situație reglementată de articolele 23, 32 ale Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova) sau cel ce constituie condominiu deține un drept de suprafață dobândit în baza legii, neînregistrat în registrul bunurilor imobile (art. 31 din Legea nr. 1125/2002).

3. Art. 16 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163/2010 prevede că, în cazul în care, pe perioada executării lucrărilor de construcție, în documentația de proiect se operează modificări care pot afecta prescripțiile stabilite în cadrul regimului arhitectural-urbanistic al certificatului de urbanism pentru proiectare (capacitatea construcției, alinierea construcției față de străzile adiacente și distanțele între construcții, înălțimea construcției, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului), este obligatorie obținerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire în condițiile prezentei legi. Respectiv, la aliniatul 7², articolului 40⁵ se operează modificări în acest sens, pentru a fi în concordanță cu norma menționată.

4. O altă modificare vizează art. 44 alineatul (7) din lege, completarea fiind propusă pentru a aduce în concordanță reglementarea din Legea cadastrului bunurilor imobile cu cea din Codul civil. Or, pornind de la prevederile art. 770, 771 și 772, reglementarea de la alineatul 7 al art. 44 este valabilă nu doar în cazul vânzării bunului ipotecat, ci și în cazul achiziționării bunului de către creditorul ipotecar.

5. Fundamentarea economico-financiară

Proiectul nu necesită cheltuieli suplimentare din contul bugetului de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Urmare modificării actului normativ menționat supra, nu va fi necesară modificarea altor acte.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul va fi supus avizării și consultărilor publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/ 2017 cu privire la actele normative, fiind expediat părților interesate și plasat pe pagina web a Agenției Relații Funciare și Cadastru: www.arfc.gov.md, la compartimentul: Transparența decizională/ Proiecte de acte normative și www.particip.gov.md.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN