

Notă informativă

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

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

Proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 354/ 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, este elaborat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

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

Necesitatea schimbărilor în actul normativ este generată de carențele la nivel de aplicare a legii, vidul legislativ care ar putea fi utilizat contrar scopului lucrării – dreptului titularului în administrarea bunului imobil. Se face strict necesar de a reglementa aspectele procedurale ce țin de procedura de formare, drepturile și responsabilitățile părților implicate.

Astfel, proiectul de lege urmează a fi îmbunătățit, pentru ca acesta să corespundă reglementărilor Legii 835/ 1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Legii 163/ 2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

Deasemenea, au parvenit multiple solicitări din partea autorităților publice locale privind clarificarea aspectelor ce se referă la corectitudinea executării lucrărilor de formare, coordonarea materialelor întocmite, precum și alte chestiuni din domeniu.

Proiectul de lege va asigura îmbunătățirea procesului de formare a bunurilor imobile, care la rândul său va asigura calitatea lucrărilor cadastrale și deminuirea costurilor pentru aceste lucrări.

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) În art. 7 se propun în redacție nouă condițiile principale la formarea bunurilor imobile, care drept urmare acestea să dea soluții explicite referitoare la obiectivele stabilite și să excludă normele confuze și interpretabile, inclusive se completează cu norme privind modul de formare a terenului, în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

2. Conform art. 12 din Legea nr. 354/2004 „Pot fi comasate numai bunurile imobile proprietate comună în devălmășie sau numai bunurile imobile proprietate comună în diviziune. În cazul comasării bunurilor imobile proprietate comună în diviziune, cota de proprietate deținută de fiecare proprietar în bunul imobil format se recalculează de către executantul lucrărilor cadastrale, în cooperare și cu consimțământul coproprietarilor, ținându-se cont de cotele lor deținute în bunurile imobile inițiale.” Totodată, în cazul comasării bunurilor imobile proprietate comună în devălmășie, coproprietarii pot solicita efectuarea partajului bunurilor imobile, încheind în acest sens un contract de partaj al bunurilor comune. Astfel se propune completarea art. 12 alin (3) cu cuvintele „*sau actul juridic autentificat notarial încheiat între coproprietarii bunului imobil nou format*”

De asemenea, în cazul executării lucrării de formare prin comasarea tuturor încăperilor izolate din construcție și emiterii deciziei proprietarului privind formarea prin comasare, *înregistrarea nu mai este în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat și are ca rezultat radierea înscrierilor privind încăperile izolate din registrul bunurilor imobile.* Astfel, prin prisma celor menționate supra, conchidem că pentru solicitarea rectificării (radierii) din registrul bunurilor imobile a înregistrării privind încăperile izolate, urmează să intervină una din prevederile menționate în art. 439. Astfel se propune completarea art. 12 cu alin. (6) *Comasarea tuturor încăperilor izolate din construcție are ca rezultat radierea înscrierilor privind încăperile izolate din registrul bunurilor imobile.*”

3) Studiul este actul întocmit de executantul lucrării de formare, în care se descrie corespunderea datelor din cadastru cu situația din teren, regimul juridic și tehnic. Astfel, studiul se întocmește după identificarea bunului imobil în teren. Întru asigurarea descrierii corecte a consecutivității executării lucrării, prevederile privind identificarea bunului imobil se transferă de la art. 18 alin. (2), la art. 16.

4) Inițiatorii formării bunurilor imobile sînt proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului, titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale. Astfel, în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, formarea terenului aferent poate fi solicitată și de proprietarul acestor construcții. În acest sens, în cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte, necesare deservirii bunului imobil în procesul tehnologic, se efectuează în baza „*planului de amenajare a imobilului/terenului, cu indicarea dimensiunilor/hotarelor acestuia, conform normativului în construcții*”, astfel precum dispun prevederile art. 6 alin. (2) lit. a) al Legii 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție.

5) În situația cînd condițiile de formare sînt expuse la art. 7, se propune ca la art. 18, alin (1), întru

evitarea repetării normelor să se facă referire numai art. 7. Deasemenea, se propun în redacție nouă alin. (2) și alin. (4), în contextul că la transpunerea în teren se întocmește actul de transpunere. Astfel, transpunerea hotarelor este un complex de lucrări, executate în vederea stabilirii și marcării în teren, prin borne, a coordonatelor punctelor de cotitură a hotarului terenului (terenurilor), determinat (e) în birou prin metoda proiectării). În acest sens menționăm că conform art. 15² Legii 1543/ 1998 cadastrului bunurilor imobile, actul de stabilire se întocmește de reprezentantul autorității administrației publice locale de nivelul întâi **la atribuirea** terenurilor în proprietate sau în folosință. În acest context, în rezultatul transpunerii hotarelor în teren, executantul întocmește actul de transpunere a hotarelor în teren. Totodată, formarea terenului, concomitent cu schimbarea destinației poate fi efectuată numai în contextul declarării de utilitate publică.

6) La art. 19, se stabilește că planul geometric a bunului imobil format se elaborează pînă la emiterea deciziei privind formarea bunului imobil.

7) Se propune expunerea într-o formă mai clară și explicită a **art. 20** privind recepția lucrărilor de formare, care drept urmare aceasta să dea soluții explicite referitoare la obiectivele stabilite, prin expunerea în redacție nouă și într-o formă mai clară și explicită a articolului.

Astfel, procedura de recepție a raportului lucrării de formare, este o activitate complexă, și în acest sens, procedura este descrisă în instrucțiunea 71/ 2017 cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, și întru evitarea repetării reglementării juridice a aspectelor ce vizează același subiect, se stipulează că procedura de recepție se stabilește de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Totodată, se propune completarea legii cu prevederi privind faptul că refuzul de recepționare poate fi contestat la Agenția Servicii Publice sau în instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/ 2018.

8) De asemenea, se propun îmbunătățiri în **art. 22**, în contextul asigurării corespunderii cu actele normative din domeniu, care drept urmare aceasta să dea soluții explicite referitoare la obiectivele stabilite, prin expunerea în redacție nouă și într-o formă mai clară și explicită a articolului.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea noului proiect nu prevede careva alocări ale surselor financiare.

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

Urmare implementării proiectului va fi necesară modificarea Instrucțiunii nr. 71/ 2017 cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul va fi supus avizării și consultărilor publice, conform art. 32 din Legea nr. 100 din 22 decembrie 2017 cu privire la actele normative, fiind expediat părților interesate și plasat pe pagina web al ARFC: www.arfc.gov.md, la compartimentul: Transparența decizională/ Proiecte de acte normative și pe pagina web: www.particip.gov.md.

8. Alte expertize

Proiectul de lege a fost supus analizei impactului de reglementare și expertiza, de catre Grupul de lucru pentru reglementarea activității de întreprinzător la data de 8 decembrie 2020 și respectiv la 12 ianuarie 2021 și susținut pozitiv. Proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/ 2017.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN