

S I N T E Z A

obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor) la proiectul de hotărâre a Guvernului cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (număr unic 148/ARFC/2023)

Participantul la avizare (expertizare)/ consultare publică	Conținutul obiecției/ propunerii (recomandării)	Argumentarea autorului proiectului
Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale <i>(scr. nr. 21-1486 din 14.03.2023)</i>	Obiecții și Propuneri (recomandări). În limita competențelor funcționale, comunicăm lipsă de obiecții și propuneri.	Se acceptă
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării <i>(scr. nr.10-1084 din 20.04.2023)</i>	Obiecții și Propuneri (recomandări). În limita competențelor funcționale, expune următoarele. La pct.2: - se propune reformularea textului alineatului (1) la art.40 ³ deoarece nu este clar pentru înregistrarea condominiului, toți semnatarii actului de constituire a condominiului trebuie să fie prezenți la registrator sau cererile vor fi depuse de persoana împuternicită de adunarea generală a locatarilor. În acest sens, menționăm că în cazul blocurilor locative mari, sau dacă condominiul include mai multe blocuri locative, este practic imposibilă realizarea procedurii de depunere a cererilor nemijlocit de către locatari. - la alineatul (3), după cuvintele ”bunurilor imobile” propunem completarea cu cuvântul ”Capitole”.	- este indicat la alin. 7 al art.40³. - Se acceptă.
Agenția Servicii Publice <i>(scr. nr. 01/0429 din 24.03.2023)</i>	Obiecții și Propuneri (recomandări). 1. Având în vedere că raporturile civile cu elemente de extraneitate iau amploare, inclusiv succesiunile potrivit noilor reglementări ale Codului civil modernizat (ex. includerea bunurilor imobile din Republica Moldova în capitalul social al societăților comerciale străine, moștenirile deschise în alte state), tot mai des se face necesară pentru luarea unei decizii conforme, a cunoașterii legii străine, în vederea aprecierii dacă actele emise/perfectate de către autoritățile unui stat străin sunt conforme și suficiente ca să ateste dreptul titularului asupra unui imobil amplasat în Republica Moldova. Astfel, prin analogia reglementărilor inserate în art. 2579 din Codul civil, precum și ținând cont și de experiența altor state vecine (inclusiv România), care pentru atestarea conținutului legii străine se poate prezenta un aviz perfectat de către notarul aceluși stat, al unui avocat sau al misiunii diplomatice străine acreditată în România, se propune completarea art. 32 alin. (3) cu următorul enunț: „În cazul actelor justificative, emise de autoritățile statelor străine, pentru a stabili conținutul legii străine, registratorul se poate adresa pentru asistență Ministerului Justiției, iar solicitantul poate prezenta un aviz al unui notar străin, avocat sau misiunii diplomatice, acreditate pe teritoriul	1. Se acceptă

	<i>Republicii Moldova.”</i> 2. Ca urmare a modificărilor operate la Legea nr.1353/2000 privind gospodăriile țărănești (de fermier) potrivit cărora gospodăriile țărănești se înregistrează potrivit Legii nr.220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, toată informația urmând a fi transmisă de către autoritățile publice locale către ASP, se impune ajustarea prevederilor de la art. 39 alin. (4) a Legii cadastrului bunurilor imobile. Astfel, propunem completarea proiectului cu un punct cu următorul cuprins: <i>La articolul 39 alin. (4) textul „extrasul din Registrul gospodăriilor țărănești (de fermier), eliberat de autoritatea administrației publice locale” se substituie cu textul „extrasul din Registrul de stat al gospodăriilor țărănești (de fermier)”</i> 3. Pentru a asigura implementarea prevederilor art. 86 alin. (10) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, precum și a facilita înregistrarea modificărilor care au loc cu referire la bunurile condominiului, propunem alineatul (7) al art. 40³ în următoarea redacție: <i>„7) Actul de constituire a condominiului, încheiat potrivit art. 86 alin.(10) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, precum și actul de modificare a actului de constituire a condominiului, poate fi depus la organul cadastral teritorial de către Asociația de proprietari din condominium, cererea fiind semnată de către administratorul acesteia.”</i> Mentionăm că actuala redacție a alin. (7) nu mai este necesară, or, Legea cu privire la condominiu, în art. 16 prevede actele necesare pentru înregistrarea reconstrucției, inclusiv prin supraetajare, mansardare, etc. a clădirii condominiului. 4. Pentru un spor de precizie propunem la art. 40⁵ alin. (8) ca cuvintele „inclusiv asupra încăperilor izolate din cadrul acestora” să fie substituite cu textul „iar dacă construcția a fost înregistrată sub formă de condominiu, atunci transferul dreptului asupra unităților”.	2. Se acceptă 3. Se acceptă 4. Se acceptă
Agenția Proprietății Publice (scr. nr 03-04-1634 din 15.03.2023)	Obiecții și Propuneri (recomandări). La articolul 40³ alin. (1) este prevăzut că „pentru înregistrarea condominiului cererea se depune de către toți semnatarii actului de constituire a condominiului”. În opinia noastră această normă este excesivă și poate crea impedimente în procesul înregistrării condominiului. În acest context propunem de a utiliza norma prevăzută în art. 8 alin. (1) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, respectiv, de a substitui cuvintele „toți semnatarii actului de constituire a condominiului” cu cuvintele „proprietarii care dețin cel puțin 2/3 cote-părți din condominiu”. La articolul 40³ alin. (3) pentru claritate propunem de a substitui cuvintele „la terenul și clădirea condominiului se notează asociația” cu cuvintele „se notează dreptul de gestiune al	De fapt, norma dela art. 8 alin. (1) prevede că Actul de constituire poate fi modificat de către cel puțin 2/3 proprietari din condominiu, care și semnează Actul de modificare a Actului de constituire a condominiului. Totodată la alin. 7 al art. 40³ este indicat că actul de constituire a condominiului poate fi depus la organul cadastral teritorial de către Asociația de proprietari din condominium, cererea fiind semnată de către administratorul acesteia. Nu se acceptă, potrivit art. 22 alin. (8) al Legii nr. 187/2022, la cererea

	Asociației asupra terenului și clădirii condominiului”.	administratorului în Registrul bunurilor imobile se notează Asociația .
Congresul Autorităților Locale din Moldova (scr. nr. 52 din 20.03.2023)	Obiecții și Propuneri (recomandări). CALM a analizat prevederile proiectului de lege prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice, corelate cu interesele cetățeanului. Menționăm, că persistă o stare de incertitudine în privința spațiilor/încăperilor care aparțin unităților administrativ-teritoriale, inclusiv locuințe sociale din interiorul blocurilor locative, delimitarea cărora, respectiv, înregistrarea încă nu au fost finalizate. Acest fapt, reprezintă un potențial conflict cu membrii viitoarelor condominii, care vor putea inclusiv pretinde la aceste spații ca fiind părți comune (a se vedea în acest sens: art. 88 alin. (7) din legea nr. 187/2022: În cazul în care persoana indicată la alin. (5) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiul declarat prin alin. (1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată cu număr cadastral distinct se stinge la expirarea termenului de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentului capitol. Încăperile izolate care nu au fost înregistrate cu număr cadastral distinct în termen de 3 ani se consideră, de la data expirării acestui termen, părți comune din condominiu). Propunem următoarea completare la proiectul de lege: 1. La Art. I, pct. 2 (la articolul 40³) se propune completarea cu textul <i>„procesul-verbal al adunării generale a asociației privind determinarea mărimilor cotelor-părți. Înregistrarea cotelor-părți nu se admite până la finalizarea lucrărilor de delimitare a proprietății publice din blocul locativ, inclusiv înregistrarea bunurilor”</i>. Susținem aprobarea proiectului de hotărâre cu propunerea de completare sus-menționată.	1. Problema abordată nu ține de Legea cadastrului bunurilor imobile. Dacă se consideră că termenul indicat la alin. (7) al art. 88 din Legea nr. 187/2022 este insuficient, urmează să se intervină în acest articol. În registrul bunurilor imobile se înregistrează actul de constituire a condominiului, care conform Legii 187/2022, prevede cotele-părți a unităților, iar Legea cadastrului bunurilor imobile nu poate face derogare de la prevederile Legii nr. 187/2022.
Ministerul Justiției (scr. nr. 04/2-2360 din 21.03.2023)	Obiecții și Propuneri (recomandări). Comunicăm următoarele. La proiectul hotărârii Guvernului, cuvintele „unor acte legislative” se vor substitui cu textul „Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”. La proiectul legii: 1. La sursa de publicare a <i>Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998</i>, cuvântul „Republicată” va fi succedat de prepoziția „în”, iar semnul de punctuație „:” se va exclude. 2. În conformitate cu art. 51 alin. (4) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, în legea de modificare și/sau abrogare a mai multor acte normative, fiecărui act normativ i se	Se acceptă 1. Se acceptă. 2. Se acceptă.

	consacră un articol însemnat cu un număr ordinar exprimat prin cifre romane și urmat de punct. Dacă actul normativ conține un singur articol, în loc de număr se utilizează sintagma „Articol unic” (art. 51 alin. (3) din <i>Legea nr. 100/2017</i>). Astfel, în contextul în care proiectul de lege conține un singur articol, acesta se va marca cu „Articol unic”. 3. La pct. 1 se propune a fi expus în redacție nouă alin. (4) al art. 29 din <i>Legea nr. 1543/1998</i> care, potrivit notei informative, este necesară pentru a aduce în concordanță norma cu o prevedere similară din art. 19 al <i>Legii nr. 246/2018 privind procedura notarială</i>. În redacția propusă la art. 29 alin. (4) din <i>Legea nr. 1543/1998</i> se instituie atât norma de la art. 29 alin. (4) din <i>Legea nr. 246/2018</i>, cât și o normă derogatorie. În acest sens, menționăm că este necesară completarea notei informative cu argumente pertinente privind necesitatea derogării în cazul în care actele autorităților publice pe lângă scrisoarea de însoțire conțin mai multe file (se va lua în considerare și situația când în scrisoarea de însoțire fie nu este indicat numărul filelor din anexă, fie numărul de file indicat în scrisoarea de însoțire nu coincide cu numărul filelor anexate). 4. La art. 40³ : 1) Ținând cont de prevederile art. 6 din <i>Legea condominiului nr. 187/2022</i>, la alin. (1), cuvintele „înregistrarea condominiului” și „anterior” vor fi succedat de cuvintele „în registrul bunurilor imobile”. Totodată, la alin. (1) se va lua în considerare că, potrivit <i>Legii nr. 187/2022</i>, condominiul poate fi constituit și în privința construcțiilor viitoare ori nefinalizate. Potrivit art. 6 alin. (3) din <i>Legea nr. 187/2022</i> clădirea care urmează a fi construită, unitățile și cotele-părți aferente acestora sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile cu mențiunea „bun viitor” conform actului de constituire a condominiului, documentației de proiect și autorizației de construire. În cazul construcțiilor viitoare ori nefinalizate actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă descrierea completă și exactă a fiecărei unități din condominiu și a cotei-părți planificate inițial care revine unității respective (art. 5 alin. (2) lit. c) din <i>Legea nr. 187/2022</i>). 2) Enunțul al doilea care se propune la art. 40³ alin. (4) din <i>Legea nr. 1543/1998</i> reglementează o normă distinctă de norma care se propune la primul enunț, prin urmare se va indica la un alt alineat. Totodată, se va reține că, expresia „în dependență de” reprezintă o calchiere după modelul rusesc, al cărui echivalent în limba română este „în funcție de”. În acest context, propunem substituirea cuvintelor „în dependență de” cu cuvintele „în funcție de”. 3) Textul „alineatul (3) și (4)” se va substitui cu textul „alineatele (3) și (4)”. 5. La dispoziția care se propune la art. 40⁵, textul „capitolelor A, B” se va substitui cu textul „capitolelor A și B”. 6. Potrivit notei informative, la art. 40⁵ alin. (7²) se operează modificări pentru a fi în concordanță cu art. 16 al <i>Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163/2010</i>. Este de menționat că art. 16 din <i>Legea nr. 163/2010</i> conține prevederi cu privire la obținerea noului certificat de urbanism pentru proiectare cu sistarea necondiționată a lucrărilor	3. Se acceptă. Nota informativă a fost completată. 4. 1) Se acceptă Totodată pentru claritate juridică, avînd în vedere că pentru bunurile imobile viitoare <i>Legea cadastrului bunurilor imobile</i> conține un articol dedicat, precizările ce țin de înregistrarea condominiului în cazul acestor bunuri au fost incluse în acest articol - art. 40⁵ 2) Se acceptă 3) Se acceptă 5. Se acceptă 6. Art. 16 al Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163/2010 prevede obținerea unui nou certificat de urbanism pentru proiectare
--	---	---

	până la obținerea noii autorizații. Prin urmare, textul care se propune a fi substituit la art. 40⁵ alin. (7²) urmează a fi revizuit în acest sens. 7. La pct. 4 la referința la „vânzarea bunului ipotecat” se va utiliza termenul „cuvintele” și nu textul. Se va reține că, cuvântul „textul” se folosește pentru individualizarea unor cuvinte și cifre, cuvinte și semne de punctuație, cifre și semne de punctuație, iar în celelalte cazuri, pentru formularea dispozițiilor de modificare și completare, se utilizează termenii „cuvântul”/„cuvintele”, după caz, termenii „cifra”/„cifrele”.	și a unei noi autorizații de construire. Astfel, autorizația de construire este actul permisiv pentru înregistrarea bunurilor imobiliare în proces de construcție. Faptul sistării lucrărilor nu ține de competența ASP și nu are legătură cu registrul bunurilor imobiliare. Aici se reglementează doar actele necesare de prezentat pentru înregistrare 7. Se acceptă
Centrul Național Anticorupție (scr. nr. 06/2/4435 din 17.03.2023)	Obiecții și Propuneri (recomandări). Potrivit art.25 alin.(1) al Legii integrității nr.82/2017, eficiența cultivării climatului de integritate instituțională și profesională este supusă verificărilor din partea conducătorilor entităților publice, a autorităților anticorupție, a societății civile și mass mediei. În acest sens, în conformitate cu prevederile art.25 alin.(3) lit.a), art.28 alin.(4) ale Legii prenotate, expertiza anticorupție, în calitate de măsură de control al integrității în sectorul public, se va efectua doar asupra proiectului definitivat în baza propunerilor și obiecțiilor expuse în procesul de avizare și/sau de consultare a părților interesate. Proiectul propus pentru expertiza anticorupție, nu este însoțit de avizele instituțiilor implicate în procesul de avizare/sinteza recomandărilor recepționate în cadrul consultării publice, fapt ce presupune că ulterior redacția proiectului poate suferi modificări și completări. Urmare celor expuse, solicităm respectuos expedierea în adresa Centrului Național Anticorupție a proiectului definitivat, pentru efectuarea expertizei anticorupție.	Se acceptă.

Director general adjunct

Valeri PERCEAMLÎ