



# GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

**HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_ 2025**

**Chișinău**

**Cu privire la aprobarea Regulamentului  
privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile**

În temeiul articolul 35 alineatul (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2021, nr. 88–95, art. 79), cu modificările ulterioare, Guvernul **HOTĂRĂȘTE**:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile (se anexează).
2. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va asigura implementarea prevederilor Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile.

**Prim-ministru**

**Contrasemnează:**

Vizează:

Secretar general al Guvernului

Aprobată în ședința Guvernului

din

## **Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile**

### **CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE**

- 1. Prezentul regulament stabilește:**
  - 1.1 structura și conținutul Registrului bunurilor imobile;
  - 1.2 procedura depunerii cererii și a actelor doveditoare necesare la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile;
  - 1.3 efectuarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile;
  - 1.4 particularitățile înregistrării unor drepturi.
- 2. Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru personalul angajat al organelor cadastrale, 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.**
- 3. La obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile (în continuare Registru), se raportează:**
  - 3.1 terenurile;
  - 3.2 clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului. La solicitare pot fi înregistrate și clădirile accesorii cu caracter definitiv;
  - 3.3 încăperile izolate/ unitățile în condominiu (apartamentele, alte încăperi izolate și locurile de parcare din clădire), împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din clădire;
  - 3.4 porțiunile de subsol. Prin porțiuni de subsol ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțelege o suprafață de teren cu sau fără construcții destinată folosirii rocilor deschise sau spațiu subteran cu sau fără construcții destinat exploatării, în ambele cazuri existența acestora este confirmată documentar, prin perimetrul minier;
  - 3.5 plantațiile prinse de rădăcini. Prin plantații prinse de rădăcini ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțelege plantațiile perene, înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.
- 4. Nu sunt obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile: chioșcurile, gheretele, alte construcții provizorii, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, construcții și instalații ale căror funcții sunt legate direct de teren sau de construcția principală și care nu pot fi formate ca obiecte independente de drept în conformitate cu Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilitară.**

### **CAPITOLUL II. STRUCTURA ȘI CONȚINUTUL REGISTRULUI**

- 5. Registru se ține de către organul cadastral teritorial pentru bunurile imobile din raza sa de activitate, stabilită de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.**
- 6. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent.**
- 7. Registru conține capitolele: A, B și C.**
  - 7.1 Capitolele A și B ținute împreună conțin înscrisuri privind terenul și construcțiile situate pe teren.
  - 7.2 Capitolul C care conține înscrieri cu privire la încăperile izolate, se deschide în cazul în care construcția este împărțită în încăperi izolate (unități în condominiu). Capitolul C se deschide pentru fiecare încăpere izolată (unitate în condominiu) din clădire.
- 8. Fiecare din capitolele Registrului constă din trei subcapitole: I, II și III.**
  - 8.1 În subcapitolul I al fiecărui capitol se efectuează înscrieri referitoare la bunul imobil.
  - 8.2 În subcapitolul II al fiecărui capitol se efectuează înscrieri referitoare la dreptul de proprietate.

8.3 În subcapitolul III al fiecărui capitol se efectuează înscrieri referitoare la celelalte drepturi reale și alte grevări.

#### **8.4 Subcapitolul III la rîndul său constă din două părți:**

8.4.1 partea 1 conține înscrieri referitoare la alte drepturi supuse înregistrării (superficia, uzufructul, uzul, abitația, servitutea ce grevează imobilul, ipoteca, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, concesiunea, dreptul de administrare, gestiunea economică);

8.4.2 partea 2 conține înscrieri referitoare la drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile.

**9.** Legătura dintre subcapitolele Registrului constă în faptul că drepturile patrimoniale ale proprietarului, menționate în subcapitolul II, iau naștere numai asupra bunurilor imobile, menționate în subcapitolul I, cu grevările patrimoniale enumerate în subcapitolul III.

**10.** Pentru gestionarea Registrului, se utilizează:

- 1) *planul cadastral și geometric;*
- 2) *dosarul cadastral;*
- 3) *dosarul tehnic;*
- 4) *condica de cereri.*

### **CAPITOLUL III. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII PRIMARE SELECTIVE ȘI ÎNREGISTRĂRII CURENTE Secțiunea a 1-a. Primirea documentelor depuse la ghișeu**

**11.** Primirea documentelor pentru înregistrare se efectuează de către Registrator.

**12.** Primirea cererii și a documentelor pentru înregistrarea bunului imobil și a dreptului se efectuează numai în zilele și orele de recepție și numai în încăperea stabilită.

**13.** Cererea de înregistrare a bunului imobil și a dreptului se depune în 3 exemplare, la care se anexează documentele ce confirmă dreptul și alte documente necesare pentru înregistrare.

**14.** Dacă actul juridic este autentificat notarial, sau este un act al autorității publice, pentru înregistrare se prezintă originalul sau o copie autentificată și o copie simplă.

**15.** Pe documentul ce confirmă dreptul în copie simplă se consemnează de Registrator faptul că copia corespunde originalului sau copiei legalizate, se aplică semnătura și ștampila Registratorului și documentul se include în dosarul cadastral.

**16.** Actele juridice referitoare la bunurile imobile întocmite în formă scrisă simplă se depun cel puțin în două exemplare originale, dintre care unul după efectuarea înregistrării se include în dosarul cadastral.

**17.** Registratorul completează cererea în sistemul informațional conform datelor și documentelor prezentate de către solicitant, după care cererea se imprimă și se semnează de solicitant. Solicitantul scrie de mîna numele, prenumele deplin și face semnătura scurtă ca în actul de identitate.

**18.** Actele pentru înregistrarea drepturilor pot fi depuse și sub formă de documente electronice, semnate cu semnătură electronică avansată calificată. Documentele se transmit la poșta electronică comunicată de registratorul de la ghișeu.

**19.** Registratorul este în drept să execute de pe documentele prezentate copii.

**20.** Cererea pentru înregistrare și documentele justificative pot fi depuse de către următoarele persoane:

20.1. de către persoana care a dobîndit dreptul asupra bunului imobil în temeiul legii, în temeiul unui act juridic, prin moștenire, prin accesiune, în temeiul hotărîrii judecătorești, în temeiul unui act administrativ, sau în alt mod prevăzut de lege. În cazul bunurilor proprietate comună în devălmășie cererea poate fi depusă de oricare dintre coproprietari. Cererea de înregistrare a dreptului în temeiul unui act juridic neautentificat notarial se semnează de ambele părți ale actului juridic. Cererea de înregistrare poate fi depusă și de către un minor sau de către un adult în privința căruia a fost instituită o măsură de ocrotire judiciară. (art. 414 Cod civil).

20.2. de oricare dintre părți, dacă documentele ce confirmă drepturile sunt autentificate notarial sau sunt emise de o autoritate publică. În cazul în care cererea de înregistrare este depusă de

persoana care solicită radierea dreptului, aceasta va prezenta și datele necesare pentru înregistrare a titularului dreptului ce se cere a fi înscris.

20.3. de către părinți, adoptatori sau tutori dacă cererea nu este depusă personal de către minor.

20.4. de către reprezentanții persoanelor fizice și juridice.

20.5. executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare;

20.6. persoanele ce dețin calitatea de moștenitor pentru rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale în registru;

20.7. notarul care a autentificat actul;

20.8. administratorul autorizat în cazurile prevăzute de lege;

20.9. persoana interesată cu prezentarea hotărârii judecătorești emise în conformitate cu art. 326 din Codul civil;

20.10. creditorul urmăritor.

**21.** Împuternicirile reprezentantului titularului de drept se confirmă prin procură, sau:

21.1. pentru minori:

21.1.1. părinții sau înfietorii - prin actul de identitate și certificatul de naștere al copilului, sau alt act ce confirmă statutul lor;

21.1.2. tutorele sau curatorul - prin hotărârea autorității tutelare despre numirea tutorelui (art. 53 Cod civil), certificatul de naștere al copilului, actul de identitate al tutorelui sau curatorului;

21.1.3. administratorul, în cazul în care a fost încheiat un contract de administrare fiduciară a bunurilor imobile ce aparțin minorului pus sub tutelă – prin actul de identitate și contractul de administrare fiduciară încheiat între el și autoritatea tutelară sau consiliul de familie (art. 61 Cod civil);

21.1.4. reprezentantul instituției de asistență socială publică, de educație, de învățământ, de tratament sau altă instituție similară, în cazul în care minorul nu are părinți sau înfietori și nu a fost numit tutorele – prin actul de identitate, procura din partea instituției sau alt act care dovedește dreptul de a reprezenta instituția, și confirmarea faptului internării titularului de drept în instituția data (art. 55 alin. (2) Cod civil);

21.2. pentru persoanele în privința cărora s-a instituit o măsură de ocrotire judiciară, tutorele, curatorul sau ocrotitorul provizoriu va prezenta actul de identitate, hotărârea judecătorească definitivă prin care a fost desemnat tutorele, curatorul sau ocrotitorul provizoriu, fie Decizia Consiliului de familie privind numirea tutorelui și confirmarea de la autoritatea tutelară a datei recepționării Deciziei și a faptului că nu s-a făcut opoziție la Decizia Consiliului de familie (art. 161-162 Cod civil).

21.3. tutorele sau curatorul - prin actul de identitate, hotărârea autorității tutelare despre numirea tutorelui sau curatorului;

21.4. 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 (teritorială sau locală art. 81 Cod civil, art. 57<sup>2</sup> Codul familiei);

21.5. pentru persoanele dispărute fără veste – hotărârea instanței de judecată privind numirea administratorului, contractul de administrare fiduciară, încheiat între administrator și autoritatea tutelară, actul de identitate al administratorului (art. 166 Cod civil);

21.6. împuternicirile reprezentanților persoanelor juridice sunt confirmate prin originalul sau copia Statutului, Regulamentului, sau unui alt act de constituire, informația din Registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali sau din alt registru prevăzut de legislație privind conducătorul (administratorul) întreprinderii sau organizației, iar în cazul reprezentantului, altă persoană decât conducătorul (administratorul), și prin procura eliberată în modul stabilit, în care să se conțină informația despre data eliberării, limita competenței și termenul împuternicirii. Persoana juridică poate fi reprezentată și prin contract de mandat;

21.7. împuternicirile reprezentantului nerezident al persoanei juridice nerezidente sunt confirmate prin actele de constituire ale persoanei juridice străine, extrasul din registrul național al țării în care a fost constituită și pașaportul național, cu traducerea în limba de stat, legalizată

notarial, iar în cazul reprezentantului altă persoană decît conducătorul (administratorul) și prin procura eliberată în modul stabilit;

21.8. împuternicirile de reprezentare a avocatului sunt confirmate prin mandat, care conține împuterniciri exprese privind depunerea cererii pentru înregistrarea dreptului asupra bunului imobil în interesele clientului.

22. Actele eliberate de autoritățile statelor membre ale Convenției încheiate la Haga din 5 octombrie 1961 urmează să conțină apostila conform modelului stabilit. Actele întocmite de autoritățile statelor care nu sunt membre a Convenției încheiate la Haga sau au formulat obiecții urmează să fie supralegalizate (să conțină legalizarea consulară).

22.1. Actele eliberate de notarii și alte autorități ale statelor cu care Republica Moldova a încheiat tratate privind recunoașterea actelor oficiale fără supralegalizare sau apostilă nu necesită a fi supralegalizate sau apostilate.

23. Solicitantul prezintă Registratorului următoarele documente:

23.1 actul de identitate:

23.1.1. buletinul de identitate (pașaportul) ;

23.1.2. certificatul de naștere al persoanelor minore atunci cînd cererea este depusă de reprezentant. Certificatul de naștere nu este necesar în cazul în care cererea este depusă de părinte și informația poate fi extrasă din registre și sisteme informaționale de stat, la care registratorul are acces.

23.1.3. pașaportul național al cetățeanului străin;

23.1.4. buletinul de identitate al apatridului sau permisul de ședere;

23.1.5. certificatul organelor de înregistrare a actelor de stare civilă privind schimbarea numelui, prenumelui, patronimicului - în cazul necoresponderii datelor din actul de identitate a persoanei cu datele din documentele ce confirmă nașterea, transmiterea sau stingerea dreptului, cu excepția cazului cînd informația poate fi extrasă de către registrator din registre și sisteme informaționale de stat.

23.2. certificatul de înregistrare de stat sau decizia de înregistrare, după necesitate, și actele de constituire în original sau copiile acestora, pentru persoanele juridice. Certificatul înregistrării de stat sau, după caz, decizia de înregistrare nu se prezintă în cazul în care informația poate fi extrasă de către registrator din registre și sisteme informaționale de stat.

23.3. certificatul de atribuire a codului fiscal sau adeverința de confirmare a identificării persoanei în Registrul fiscal de stat, eliberate de către Serviciul Fiscal de Stat, la înregistrarea dreptului de proprietate al persoanelor juridice/fizice - nerezidente, cu excepția cazului cînd informația poate fi extrasă de către registrator din sistemele informaționale de stat;

23.3. actele ce confirmă împuternicirile reprezentantului. Procura se prezintă în original. Dacă pe bază de procură este reprezentată o persoană fizică, procura trebuie să fie autenticată notarial. Dacă procura a fost eliberată numai pentru efectuarea unei singure operațiuni de înregistrare, originalul se anexează la cerere, iar în cazul procurii generale la cerere se anexează o copie confirmată de către registrator.

23.4. documentele care constituie temeiul apariției, modificării sau stingerii drepturilor conform cerințelor prevăzute în punctele 14 -17. Aceste documente pot fi:

23.4.1. actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație,

23.4.2. contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data încheierii lor;

23.4.3. antecontractul, declarația de exercitare a opțiunii, autentificate notarial și dovada comunicării acesteia către cealaltă parte (care poate fi scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau certificatul care confirmă transmiterea și recepționarea, eliberat de notar cu anexarea copiei legalizate a confirmării de primire (art. 58 Legea privind procedura notarială nr. 246/2018);

23.4.4. certificatul de moștenitor;

23.4.5. hotărârile judecătorești;

23.4.6. titlurile de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren și alte acte(adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislație;

23.4.7. procesele-verbale privind procurarea bunului la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate prin încheiere de instanța de judecată, sau încheierile judecătorești privind confirmarea încheierilor executorului judecătoresc de transmitere a bunurilor, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de executorul judecătoresc, emise întru executarea hotărârilor judecătorești de transmitere a bunurilor;

23.4.8. procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolabilitate/lichidator, și actele ce confirmă dreptul de proprietate al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

23.4.9. certificatul eliberat de către cooperativa de construcție a locuințelor sau cooperativa de construcție a garajelor (art. 18 Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993, anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 99 din 10 februarie 2014 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția garajelor din cooperativele de construcție a garajelor) sau certificatul eliberat de Asociația de proprietari din condominiu, în cazul reorganizării cooperativei de construcție a locuințelor sau cooperativei de construcție a garajelor în Asociația de proprietari din condominiu (art. 87 din Legea nr. 187/2022);

23.4.10. alte documente privind nașterea, transmiterea sau stingerea drepturilor asupra bunurilor imobile, eliberate sau încheiate conform legislației în vigoare la data nașterii, transmiterii sau stingerii acestor drepturi.

24. Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să individualizeze bunul imobil (să conțină descrierea lui) și să indice dreptul ce urmează a fi înscris sau radiat, să conțină numele părților, semnăturile de rigoare, iar în cazurile stabilite de lege, să fie autentificate notarial și ștampilate. În cazul în care documentul are două sau mai multe file, acestea trebuie să fie numerotate și șnuruite fie capsate sau broșate, astfel, că să fie asigurată integritatea actului.

25. Înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui poate avea loc doar dacă există planul geometric a bunului imobil recepționat conform procedurii stabilite.

26. Registratorul verifică:

26.1 datele de identitate ale solicitantului și, după caz, documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului, accesând datele din Registrul de Stat al populației, Registrul de Stat al unităților de drept;

26.2 existența documentelor necesare pentru înregistrare și corespunderea lor cerințelor prevăzute de art. 29 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998;

26.3 dacă bunul sau dreptul solicitat pentru înregistrare este susceptibil de înscriere în registrul bunurilor imobile;

26.4. informația din registrul bunurilor imobile, în scopul stabilirii existenței temeiurilor de respingere a cererii prevăzute de art. 31 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998;

26.5. informația cadastrală (existența planului geometric, recepționat în modul stabilit) pentru înregistrarea primară a bunului imobil, efectuarea modificărilor în Registru în legătură cu modificarea bunului imobil, precum și în alte cazuri în care pentru înregistrare este necesar planul, cu excepția cazului în care se solicită concomitent executarea lucrărilor cadastrale și înregistrarea în Registru.

27. După verificare Registratorul primește sau respinge primirea cererii de înregistrare.

28. În cazul în care primirea cererii este respinsă, cererea nu se înregistrează, iar solicitantului i se propune să îndeplinească o cerere în două exemplare, în care indică următoarele:

28.1. numele, prenumele solicitantului;

28.2. cerințele solicitantului;

28.3. lista actelor prezentate;

28.4. data și semnătura.

29. În cererea respectivă registratorul indică numele, prenumele său, temeiul respingerii cererii în conformitate cu art. 31 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile cu explicarea motivului respingerii, după care semnează și aplică ștampila. Un exemplar al cererii se eliberează solicitantului, al doilea se îndosariază în modul stabilit.

30. Temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare a drepturilor sunt:
- 30.1. lipsește actul de identitate al solicitantului (reprezentantului) (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
  - 30.2. cererea a fost prezentată de o persoană neautorizată (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
  - 30.3. lipsesc documentele pentru înregistrare (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
  - 30.4. documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
  - 30.5. drepturile solicitate pentru înregistrare nu sunt susceptibile de înscriere în Registru (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
  - 30.6. dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane (art.31 din Legea nr. 1543/98);
  - 30.7. datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;
  - 30.8. este notată aplicarea sechestrului sau interdicției de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;
  - 30.9. nu a fost achitată plata pentru înregistrare;
  - 30.10. înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial (art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/98);
  - 30.11. documentele prezentate conțin ștersături, adăugiri, cuvintele radiate sau alte corectări nemenționate în ele, documentele sunt executate în creion (art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/98);
  - 30.12. documentele conțin deteriorări grave ce nu permit interpretarea univocă a conținutului lor (art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/98);
  - 30.13. filele documentelor prezentate nu sunt numerotate, șnuruite sau capsate, sau broșate, după cum prevede legea (în cazul în care documentul de drept are două sau mai multe file) (art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/98);
  - 30.14. nu este individualizat bunul imobil sau dreptul a cărei înregistrare *se solicită* (art. 29 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/98).
31. În cazul în care sunt primite documentele spre înregistrare, Registratorul verifică achitarea serviciului (cu excepția serviciilor care se prestează gratuit sau pentru care potrivit contractelor încheiate, plata se efectuează după prestarea serviciilor) și completează cererea.
- 31.1 Cererea conține:
- 31.1.1. datele despre solicitant: numele, prenumele/denumirea solicitantului, date din actul de identitate/actul de constituire (IDNP, seria și numărul actului, data nașterii/IDNO, rechizitele bancare), adresa de domiciliu/ sediu, numărul telefonului de contact;
  - 31.1.2. datele despre reprezentant și documentul prin care sunt confirmate împuternicirile acestuia;
  - 31.1.3. informația despre bunul imobil (numărul cadastral, adresa);
  - 31.1.4. serviciul solicitat;
  - 31.1.5. lista documentelor anexate la cerere (documentele ce servesc temei de înregistrare se enumeră expres, indicându-se numărul și data acestora, iar pentru documentele adiționale prezentate în copii, se va indica „Alte documente” și numărul de pagini);
  - 31.1.6. numele și prenumele registratorului;
  - 31.1.7. quantumul sumei achitate în avans, numărul bonului de plată dacă informația nu este preluată automatizat de către sistemul informațional;
  - 31.1.8. numărul, data și ora primirii cererii;
  - 31.1.9. data executării cererii.
- 31.2. Un exemplar al cererii, semnat de către registrator, se restituie solicitantului.
- 31.3. Cererea se înregistrează în sistemul informațional. Condica de cereri se ține în format electronic.

**Secțiunea a 2-a. Particularitățile depunerii cererilor de înregistrare  
de către notari prin Platformra de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (PDSE)**

32. După autentificarea contractului translativ de proprietate sau a contractului de ipotecă ori după eliberarea certificatului notarial referitor la un drept susceptibil de înregistrare în Registru, notarul solicită obligatoriu înregistrarea dreptului prin depunerea unei cereri de înregistrare în formă electronică prin Platforma de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (PDSE). Notarul depune cererea numai dacă imobilul care face obiectul actului juridic a fost anterior supus înregistrării de stat, precum și în absența unor interdicții, sechestre asupra proprietății sau a altor împrejurări care împiedică executarea acestei înregistrări.

32.1. Cererea va putea fi depusă de către notarul în privința bunului imobil asupra căruia sunt aplicate sechestre și interdicții, dacă potrivit actului juridic dreptul se dobândește sub condiția suspensivă de ridicare a măsurilor de asigurare.

33. Cererea de înregistrare se depune de către notarul care a autentificat sau a eliberat actul juridic în temeiul căruia se efectuează înregistrarea în Registru, cu condiția achitării cheltuielilor de înregistrare.

33.1 Cererea de înregistrare poate fi depusă din numele oricărei dintre părțile actului notarial.

34. Particularitățile depunerii cererilor de către notari sunt stabilite conform Regulilor privind depunerea de către notari a cererilor pentru înregistrarea drepturilor, prin Platforma de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (art. 30<sup>1</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile), aprobate de către I.P. Cadastrul Bunurilor Imobile și Camera Notarială (art. XII alin. (2) din Legea nr. 321/2023 pentru modificarea unor acte normative (stimularea dezvoltării și utilizării serviciilor electronice)).

### **Secțiunea a 3-a. Verificarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare**

35. Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 10 zile lucrătoare din data înregistrării ei. Acest termen poate fi prelungit (cel mult cu 40 zile calendaristice), în cazul necesității substituirii sau primirii unor documente suplimentare de la solicitant, autorități publice, alte persoane.

36. Verificarea și pregătirea documentelor pentru înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor se efectuează de registrator. Registratorul examinează documentele din dosarul cadastral, după caz, dosarul tehnic, în format electronic, însă la necesitate, solicită documentele din arhivă și le examinează pe suport de hârtie.

37. Verificarea documentelor se efectuează numai în timpul lucrului și în încăpere specială, destinată pentru lucrările cu materialele de arhivă. Lucrările cu materialele de arhivă se efectuează cu respectarea cerințelor instrucțiunilor Serviciului de Stat de Arhivă al Republicii Moldova și Regulamentului cu privire la arhiva departamentală a Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, aprobat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

38. Registratorul începe verificarea documentelor cu determinarea autenticității lor pe calea stabilirii a unor posibile ștersături, adăugiri, cuvinte radiate ș. a. În cazul actelor sub formă de documente electronice, verifică valabilitatea semnăturilor în modul stabilit.

39. După determinarea autenticității documentelor, Registratorul verifică plenitudinea datelor, corespunderea formei documentelor și extrage informația necesară din registrele de stat ținute în formă electronică și sistemele informaționale de stat, la care are acces. Forma documentelor în temeiul cărora se nasc, modifică sau se sting drepturile asupra bunului imobil trebuie să corespundă cerințelor legislației Republicii Moldova.

40. Stabilind faptul că documentele sunt corecte, Registratorul:

40.1 *examinează materialele incluse în dosarul cadastral (inclusiv deciziile de refuz, de respingere, alte documente incluse în dosar) care ar putea influența decizia registratorului;*

40.2 *în cazul înregistrării curente, verifică corespunderea datelor din documentele prezentate cu cele din dosarul cadastral și Registru;*

40.3 *în cazul înregistrării primare precum și în cazul în care bunul a fost înregistrat în cadrul înregistrării primare serve, examinează documentele din dosarul tehnic și dosarul cadastral referitor la istoricul bunului imobil (interdicții, sechestre, componența bunului imobil);*



40.4 verifică datele înscrise în Registrul (capitolul A, B) referitor la obiect, subiect, grevări, inclusiv, restricții, interdicții, sechestre, notări, atât pentru efectuarea înscrierii la capitolul A, B, cât și pentru efectuarea înscrierii la capitolul C;

40.5 după necesitate pregătește demersuri către autoritățile administrației publice, notar, instanța judecătorească, alte autorități pentru obținerea documentelor suplimentare;

40.6 dacă întâmpină dificultăți la aplicarea corectă a legislației, poate solicita un aviz consultativ de la Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile;

40.7 în cazul înregistrării primare selective, în cazul intervenirii modificărilor la bunul imobil (actualizarea planului, reconstrucția clădirii etc.), în cazul grevării unei părți din teren, 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;

40.8 verifică corespunderea datelor din documentele de drept cu datele din plan și decide referitor la posibilitatea înregistrării bunului și a drepturilor asupra acestuia.

#### **Secțiunea a 4-a. Înregistrarea în Registrul**

41. Pentru înregistrare, Registratorul are nevoie de:

41.1. cererea și documentele pentru înregistrare;

41.2. Registrul;

41.3. dosarul cadastral;

41.4. dosarul tehnic, după caz;

41.5. informația grafică, după caz (planul cadastral, nota de verificare).

42. În cazul în care s-a constatat autenticitatea documentelor, plenitudinea datelor, corespunderea formei și conținutului documentelor cerințelor legislației, Registratorul:

42.1 efectuează înscrierile în Registrul computerizat, actualizează datele potrivit Registrului de stat al populației și Registrul de Stat al unităților de drept;

42.2 îndosariază în modul stabilit actele și Registrul în arhiva electronică;

42.3 imprimă versiunea pe fișiere de hârtie a Registrului;

42.4 adevărește versiunea pe fișiere de hârtie a Registrului prin semnătura sa.

42.5 aplică parafa de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hârtie a documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea inclusiv, în cazul efectuării înregistrării provizorii. Regulile de aplicare a parafei sunt expuse în Anexa nr. 5.

42.6 în cazul înregistrării drepturilor care se supun înregistrării și drepturilor care se notează, imprimă certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile și îl adevărește în modul stabilit. Dacă cererea a fost depusă de către notar prin PDSE, certificatul electronic privind înscrierile în Registrul se transmite prin intermediul PDSE notarului și în cabinetul personal al solicitantului. Dacă notarul a inclus în cerere și datele reprezentantului, certificatul electronic se expediază de către sistemul informațional și în cabinetul personal al reprezentantului. Dacă potrivit cererii depuse de notar prin PDSE, se solicită eliberarea certificatului și pe suport de hârtie, registratorul imprimă o copie a certificatului electronic, adevărind-o în modul stabilit.

42.7 transmite în modul stabilit actele și versiunea pe fișiere de hârtie a Registrului în arhivă;

42.8 transmite persoanei responsabile documentele ce urmează a fi eliberate solicitantului, după caz.

43. În cazul existenței temeiurilor pentru refuzul înregistrării drepturilor, prevăzute de legislație (art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998), Registratorul elaborează decizia de refuz a înregistrării dreptului.

44. În cazul apariției necesității de solicitare a actelor suplimentare sau a unui aviz consultativ (art. 32 alin. (3<sup>1</sup>) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998), registratorul obligatoriu emite o decizie argumentată, privind prelungirea termenului de examinare a cererii, cu cel mult 40 de zile calendaristice. În decizie se indică care acte urmează a fi înlocuite sau

prezentate suplimentar pentru înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui, precum și termenul în interiorul căruia trebuie să fie prezentate/înlocuite actele.

45. Decizia privind prelungirea termenului de examinare a cererii se perfectează în două exemplare. Un exemplar este eliberat în modul stabilit solicitantului, alt exemplar al deciziei, se îndosariază în dosarul cadastral.

46. În cazul în care solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele, stabilite în decizia privind prelungirea termenului de examinare a cererii, registratorul este în drept să emită decizia de refuz a înregistrării dreptului.

47. În cazul refuzului înregistrării drepturilor, Registratorul:

47.1. perfectează decizia de refuz a înregistrării în două exemplare, îndosariază în modul stabilit un exemplar al deciziei împreună cu copii ale documentelor anexate la cerere;

47.2. transmite actele în arhivă;

47.3. transmite persoanei responsabile documentele anexate la cerere și decizia de refuz.

48. Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor trebuie să conțină datele despre solicitant, documentele prezentate spre înregistrare, referire la cadrul legal în temeiul căruia este imposibilă înregistrarea și argumentarea aplicării acestuia, căile de contestare a deciziei, numele, prenumele registratorului și semnătura acestuia.

### **Secțiunea a 5-a. Restituirea/eliberarea documentelor la ghișeu**

49. Restituirii/eliberării sunt supuse:

49.1. în cazul efectuării înregistrării bunului imobil și a dreptului asupra lui:

49.1.1. dacă actele au fost depuse pe suport de hârtie – originalul documentului ce confirmă dreptul sau copia autenticată notarial, sau copia hotărârii instanței de judecată, sau alte documente care au servit drept temei de înregistrare, pe care este aplicată parafa de înregistrare și certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile;

49.1.2. dacă actele au fost depuse prin PDSE și a fost solicitată eliberarea certificatului privind înscrierile în registrul bunurilor imobile pe hârtie – copia certificatului electronic, adeverită de registrator;

49.2. în cazul refuzului de înregistrare – decizia de refuz, semnată de Registrator și documentele prezentate pentru înregistrarea dreptului.

50. În cazul în care doar unele bunuri imobile si/sau drepturi patrimoniale se înregistrează în baza actelor prezentate, iar pentru altele există temeiuri de refuz în înregistrare potrivit cadrului legal, registratorul întocmește decizia de refuz în această parte.

51. Documentele se restituie/eliberează de către persoana responsabilă pentru eliberarea documentelor, solicitantului sau reprezentantului solicitantului.

52. Solicitantul sau reprezentantul lui sunt obligați să prezinte actul de identitate, iar după caz, și actele prin care îi sunt confirmate împuternicirile. Actele vor fi eliberate doar după achitarea integrală a tarifului prevăzut pentru înregistrare.

53. Faptul primirii documentelor se confirmă prin semnătura solicitantului în modul stabilit de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.

## **CAPITOLUL IV. PARTICULARITĂȚILE EFECTUĂRII ÎNREGISTRĂRII PRIMARE MASIVE**

54. Înregistrarea primară masivă constituie o formă de organizare a evidenței bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și se efectuează de către organul cadastral teritorial fără cererea titularilor de drepturi.

55. Măsurările pe teren, lucrările de identificare și alte lucrări se execută de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private, în baza contractului de prestare a serviciilor, încheiat cu autoritatea competentă, caietului de sarcini și a graficului de executare a înregistrării.

56. Primirea materialelor pentru înregistrarea primară masivă se efectuează de către persoana împuternicită a organului cadastral teritorial.

57. Registratorul efectuează înregistrarea bunului imobil și a dreptului asupra lui, după recepția lucrărilor cadastrale în modul stabilit de către persoana responsabilă.

58. În procesul verificării actelor pentru înregistrare, registratorul examinează informația din arhiva organului cadastral teritorial, inclusiv informația din dosarul de inventariere tehnică pentru bunul imobil respectiv. Verifică dacă documentele prezentate corespund exigențelor Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și ale altor acte normative; dacă în acte este individualizat bunul imobil sau dreptul care urmează a fi înregistrat. În dosarul de inventariere tehnică verifică datele referitoare la istoricul apariției bunului (componenta bunului imobil), dacă sunt interdicții, sechestre Verifică și actualizează datele potrivit Registrului de stat al populației.

59. În cadrul înregistrării primare masive, datele pot fi introduse în sistemul informațional de către operator, fiind verificate și confirmate de către registrator, prin semnarea registrului bunurilor imobile.

60. Dacă în cadrul efectuării înregistrării primare masive organul cadastral teritorial nu dispune de date privind data, luna și anul nașterii sau codul personal al proprietarului bunului imobil, înregistrarea se efectuează fără astfel de date. Astfel de date vor fi înscrise în Registru fără plată ulterior, la prezentarea actelor confirmative.

## **CAPITOLUL V. ÎNSCRIERILE ÎN REGISTRU**

### **Secțiunea a 1-a. Prevederi generale**

61. Registrul se ține în limba română .

62. Datele se înscriu în Registru în ordine cronologică.

63. Orice înscriere în Registru se confirmă prin semnătura Registratorului. Pe fișiere de hîrtie Registratorul aplică și ștampila. În cazul descoperirii unei înscrieri neconfirmate se vor examina documentele din Dosarul cadastral pentru a decide asupra autenticității înscrierii. În cazul în care apar îndoieli asupra veridicității înscrierii va fi invitat titularul de drept cu documentele ce confirmă dreptul înscris.

64. Înscrierile în registrul bunurilor imobile referitoare la suprafață, destinație și modul de folosință a bunului imobil nu conferă titularului dreptului vre-un avantaj doar prin faptul înscrierii lor, dacă există alte acte justificative care ar demonstra altceva.

65. În procesul înregistrării primare, înscrierea referitoare la bunul imobil se efectuează concomitent cu înscrierea referitoare la dreptul de proprietate.

### **Secțiunea a 2-a. Felurile înregistrărilor**

66. În registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

66.1. Se înregistrează drepturile reale (dreptul de proprietate, ipoteca, suprafața, servitutea, uzufructul, uzul, abitația), precum și următoarele drepturi patrimoniale: dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, concesiunea, în continuare – drepturi supuse înregistrării.

66.2. Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare. Faptul că dreptul este înregistrat provizoriu se indică în conținutul Registrului la rubrica respectivă.

66.3. Se notează alte drepturi, acte, fapte sau raporturi juridice ce au legătură cu bunurile imobile înregistrate în Registru.

67. Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării în următoarele cazuri (art. 432 Cod civil):

67.1. în cazul în care dreptul supus înregistrării este afectat de o condiție suspensivă sau rezolutorie. Pentru a efectua înregistrarea provizorie este necesar ca în actul juridic să fie expres indicată condiția care suspendă nașterea dreptului sau care va rezolvi dreptul.

67.2. în cazul în care în privința dreptului înregistrat este aplicat sechestrul sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobîndirea dreptului înregistrat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

67.3. în cazul unei hotărîri judecătorești care este executorie dar încă nu este irevocabilă;

67.4. în cazul în care se dobîndește sau se grevează cu un drept real un drept înregistrat provizoriu;

67.5. în cazul înregistrării primare în Registru a dreptului de proprietate asupra terenurilor proprietate privată și a caselor individuale de locuit cu anexe gospodărești, cu prezentarea schemei de amplasare a bunului imobil, conform art. 56<sup>1</sup> al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998;

67.6. în cazul în care ambele părți consimt doar la efectuarea unei înregistrări provizorii, prin stipulație expresă în contract sau printr-o declarație comună în formă scrisă semnată în fața registratorului sau autenticată notarial;

67.7. în cazul în care prin hotărîre judecătorească s-a admis cererea de uzucapiune, care nu este definitivă, în condițiile punctului 162 (art. 330 Codul de procedură civilă);

67.8. în cazul contractelor de vânzare-cumpărare sau altor contracte încheiate potrivit art. 1170 alin. (3) Cod civil, care au ca obiect bunuri imobile în construcție (în continuare - bunuri viitoare);

67.9. în alte cazuri prevăzute de lege.

68. În special dreptul de proprietate dobîndit sub condiție suspensivă se va înregistra provizoriu în următoarele situații:

68.1 în cazul în care este transmis în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, în care s-a stipulat expres că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate pînă la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății);

68.2. în cazul în care este transmis în temeiul contractului de leasing, autenticat notarial, în care s-a stipulat că locatarul dobîndește dreptul de proprietate după executarea integrală a obligațiilor sale conform acelui contract.

69. Dacă în contractele indicate în punctul 68, părțile au prevăzut expres că dreptul de proprietate al dobînditorului 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 dobînditorului (art. 432 Cod civil).

70. Faptul că dreptul a fost înregistrat provizoriu se va indica în Registru. În cazul înregistrării provizorii dreptul înregistrat nu se va radia, în Registru fiind înscris atît dreptul înregistrat, cît și dreptul înregistrat provizoriu. Înscrieri în Registru se pot efectua atît în legătură cu dreptul înregistrat, cît și în legătură cu dreptul înregistrat provizoriu. În legătură cu dreptul înregistrat se vor efectua tot înregistrări provizorii.

71. Transformarea înregistrării provizorii în înregistrare se face pe baza documentelor ce justifică înregistrarea provizorie, la cererea titularului dreptului înregistrat provizoriu sau a altei persoane interesate, și anume:

71.1 în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.1., pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă declarația titularului dreptului înregistrat care atestă consimțămîntul pentru justificare, semnată în fața registratorului sau autenticată notarial sau hotărîrea judecătorească irevocabilă prin care s-a admis acțiunea în justificare. În cazul contractului de leasing pentru justificarea înregistrării provizorii cererea se depune de către una din părți cu anexarea actului eliberat de locator care confirmă executarea integrală a obligațiilor de către locatar, a cărei autenticare notarială nu este obligatorie (art. 1326 alin. (9) Cod civil);

71.2. în cazul înregistrării provizorii, efectuată potrivit subpunctului 67.2., justificarea înregistrării provizorii se efectuează concomitent cu radierea sechestrelor și interdicțiilor care au generat înscrierea provizorie, în temeiul actelor care constituie temei de radiere a măsurilor de asigurare. În cazul în care după înregistrarea provizorie, efectuată potrivit subpunctului 67.2. au fost notate sechestre și interdicții în legătură cu obligațiile celui înscris provizoriu, justificarea se va efectua cu menținerea măsurilor de asigurare, înscrise ulterior înregistrării provizorii. Măsurile de asigurare înscrise după înregistrarea provizorie în legătură cu obligațiile persoanei înregistrate se vor radia odată cu justificarea înregistrării provizorii;

71.3. în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.3., pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă hotărîrea judecătorească irevocabilă;

71.4. în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.4., justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul actelor care justifică înregistrarea provizorie de bază fără a asocia actele date drept temei de înregistrare;

71.5. în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.5., justificarea înregistrării provizorii se face la cererea titularului de drept sau în cadrul înregistrării primare masive, în baza planului geometric recepționat în modul stabilit;

71.6. în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.6., justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul declarației titularului dreptului înregistrat care atestă consimțământul pentru justificare semnată în fața registratorului sau autenticată notarial sau hotărîrea judecătorească irevocabilă prin care s-a admis acțiunea în justificare;

71.7. în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.7., pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă hotărîrea judecătorească definitivă prin care s-a admis cererea de uzucapiune;

71.8. în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit subpunctului 67.8., particularitățile justificării înregistrării provizorii a dreptului cumpărătorului bunului viitor sunt reglementate în punctual subpunctul 210.5.

72. Justificarea înregistrării provizorii își întinde efectul asupra tuturor înregistrărilor condiționate de justificarea ei, astfel, toate înregistrările provizorii ulterioare se vor transforma în înregistrare (art. 433 Cod civil).

73. Înregistrarea dreptului înregistrat anterior provizoriu se va efectua cu data înregistrării provizorii. Înregistrarea provizorie se radiază prin modulul „*Tranzacție*” și se face o nouă înscriere cu data înregistrării provizorii, cu perfectarea cererii și achitarea taxei. În cazurile de la subpunctele 71.1., 71.3., 71.6., 71.7., 71.8., actele ce confirmă justificarea înregistrării provizorii se înscriu în registru, cu excepția declarației titularului dreptului înregistrat care atestă consimțământul pentru justificare, care doar se îndosariază în dosarul cadastral.

74. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul înregistrat și toate alte drepturi înregistrate provizoriu în raport cu dreptul înregistrat, notările în raport cu dreptul înregistrat se vor radia din oficiu, inclusiv măsurile de asigurare aplicate în vederea asigurării încasării de datorii. Dreptul înregistrat se radiază prin modulul „*Tranzacție*”.

75. Dacă în legătură cu înregistrarea provizorie sunt notate măsuri de asigurare pentru datorii, justificarea se face cu menținerea măsurilor de asigurare.

76. Dacă sunt notate măsuri de asigurare în legătură cu anularea actului care a servit temei pentru înregistrarea provizorie, măsuri de asigurare care interzic efectuarea modificărilor în Registru, notate în legătură cu dreptul înregistrat sau cu cel înregistrat provizoriu, sau alte măsuri de asigurare care împiedică efectuarea înregistrării, înregistrarea se va efectua doar după radierea măsurilor de asigurare în baza actelor care servesc temei de radiere a lor.

77. Dacă în perioada în care, în registrul bunurilor imobile este înscris și dreptul înregistrat și dreptul înregistrat provizoriu, au loc modificări referitoare la bun (replanificări, reconstrucții, demolări, modificări de hotare), pentru înregistrarea modificărilor se prezintă și declarația titularului dreptului care nu este investitor/care nu a inițiat modificarea, prin care consimte la reconstrucție/demolare, la modificarea datelor în registrul bunurilor imobile, cu excepția cazului în care consimțământul respectiv se conține în actul juridic în temeiul căruia s-a înregistrat dreptul provizoriu.

78. În cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea înregistrării provizorii se face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat provizoriu exprimat într-o declarație autenticată notarial sau semnată în fața registratorului, sau în temeiul unei hotărîri judecătorești irevocabile care dispune rectificarea. În cazul în care consimțământul urmează a fi exprimat de către o autoritate publică, acesta se exprimă printr-o adresare în scris, după caz, act administrativ (scrisoare, decizie a Consiliului local etc.). Cazurile în care consimțământul nu este necesar sunt prevăzute de legislație. Concomitent cu radierea dreptului înregistrat provizoriu care nu s-a justificat, registratorul radiază din oficiu înregistrările provizorii și notările condiționate de justificarea înregistrării provizorii (care au legătură cu înregistrarea provizorie).

79. Radierea înscrierii drepturilor reale se face la cererea titularului de drept sau la cererea persoanei interesate cu consimțământul titularului de drept. Consimțământul titularului de drept nu este necesar:

79.1. în cazul în care dreptul se stinge prin împlinirea termenului, și acesta a expirat;

79.2. în cazul în care dreptul se stinge (nu se transmite) prin decesul sau încetarea existenței titularului;

79.3. în cazul în care există o hotărâre irevocabilă a instanței de judecată despre radierea înscrierii din Registru;

79. 4 în alte cazuri prevăzute expres de lege.

80. În cazurile prevăzute de lege notarea în Registru a drepturilor, actelor, faptelor, raporturilor juridice ce au legătură cu bunul imobil are ca efect opozabilitatea acestora din momentul notării. Se supun notării în registru drepturile, actele, faptele sau raporturile juridice prevăzute expres de lege (art. 421 alin. (3), art. 446 alin. (2) Cod civil).

80.1. Se notează în Registru:

80.1.1. contractul privind modul de folosire a proprietății comune (art. 435 alin. (2) pct. 1) Cod civil);

80.1.2. contractul de amânare a împărțirii proprietății comune (art. 559 Cod civil);

80.1.3. acordul coproprietarilor pentru ipotecarea cotei-părți, prevăzut în contractul încheiat între coproprietari (art. 668 alin. (5) Cod civil);

80.1.4. contractul de folosire a proprietății periodice (art. 435 alin. (2) pct. 1) Cod civil);

80.1.5. contractul de administrare a proprietății periodice (art. 578 alin. (4) Cod civil);

80.1.6. locațiunea (art. 435 alin. (2) pct. 2) Cod civil);

80.1.7. arenda (art. 1293 Cod civil);

80.1.8. folosința (art. 43 Legea cadastrului bunurilor imobile 1543/1998);

80.1.9. dreptul accesoriu de folosință exclusivă (art. 15 din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022);

80.1.10. contractul de leasing, în care s-a stipulat că locatarul dobândește dreptul de proprietate după executarea integrală a obligațiilor sale conform aceluși contract, dacă contractul prevede expres că dreptul locatarului nu se înregistrează provizoriu, însă contractul se notează (art. 432 alin. (3) Cod civil);

80.1.11. contractul de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat expres că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate pînă la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform aceluși contract (rezerva proprietății) și care prevede expres că dreptul cumpărătorului nu se înregistrează provizoriu, însă contractul se notează (art. 432 alin. (3) Cod civil);

80.1.12. cesiunea drepturilor de a încasa chiria sau alte venituri generate de dreptul înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 2) Cod civil);

80.1.13. aportul de folosință la capitalul social al unei societăți comerciale a dreptului înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 3) Cod civil);

80.1.14. antecontractul, dacă promitentul este titular al dreptului înregistrat care face obiectul contractului definitiv (art. 437 alin. (1) Cod civil);

80.1.15. dreptul de preemțiune născut din contract, care are ca obiect un drept înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 5) Cod civil);

80.1.16. intenția titularului dreptului real de a înstrăina sau ipoteca dreptul (art. 451 Cod civil);

80.1.17. poprirea, gajul sau constituirea altei garanții reale asupra creanței ipotecare (art. 450 lit. b) Cod civil);

80.1.18. calitatea dreptului înregistrat de bun comun al soților (art. 436 alin. (7) Cod civil);

80.1.19. Asociația de proprietari din condominiu (art. 22 alin. (8) din Legea nr. 187/2022);

80.1.20. calitatea de fiduciar a titularului dreptului înregistrat și, dacă sunt determinați, identitatea viitorilor beneficiari în raport cu dreptul înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 8) Cod civil);

80.1.21. calitatea de monument al bunului imobil (art. 46<sup>9</sup> Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998);

80.1.22. amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului (art. 46<sup>10</sup> Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998);

80.1.23. instituirea măsurii de ocrotire judiciară (ocrotire provizorie, curatelă, tutelă) în privința titularului dreptului înregistrat dacă, conform condițiilor măsurii instituite, persoana ocrotită nu poate să încheie de sine stătător acte juridice de dispoziție în privința bunurilor imobile (art. 435 alin. (2) pct. 15) Cod civil);

80.1.24. începerea urmăririi penale în privința unei infracțiuni săvârșite printr-o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare în Registru ori a unei infracțiuni în urma căreia s-a efectuat o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare (art. 435 alin. (2) pct. 14) Cod civil);

80.1.25. hotărârea judecătorească dacă cel în folosul căruia urmează să se înregistreze dreptul supus înregistrării nu a depus cerere de înregistrare și nu a plătit taxele aferente conform procedurii legale (art. 435 alin. (2) pct. 16) Cod civil);

80.1.26. cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului la registratorul din cadrul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile potrivit art. 31 alin. (3) și 33 alin. (3) ale Legii cadastrului bunurilor imobile (art. 435 alin. (2) pct. 12) Cod civil);

80.1.27. acțiunea în efectuarea înregistrării, acțiunea în justificare, acțiunea în rectificare (cereri de chemare în judecată) (art. 435 alin. (2) pct. 11) Cod civil);

80.1.28. acțiunea privind contestarea deciziei registratorului (cereri de chemare în judecată) (art. 435 alin. (2) pct. 12) Cod civil);

80.1.29. orice acțiuni (cereri de chemare în judecată) privitoare la drepturi, acte, fapte, raporturi juridice în legătură cu dreptul înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 13) Cod civil), inclusiv:

80.1.29.1. acțiunea de partaj,

80.1.29.2. acțiunea în nulitate absolută sau relativă a actului juridic pe care s-a întemeiat o înregistrare sau înregistrare provizorie,

80.1.29.3. acțiunea în declararea rezoluțiunii contractului pe care s-a întemeiat o înregistrare sau înregistrare provizorie;

80.1.29.4. cererea de revizuire a hotărârii judecătorești pe care s-a întemeiat o înregistrare sau înregistrare provizorie;

80.1.30. cererea notarului privind rectificarea/modificarea/retragerea certificatului (art. 2558 din Codul civil);

80.1.31. cererea de intentare a procesului de insolabilitate contra titularului dreptului înregistrat și intentarea procedurii de insolabilitate de către instanța de judecată (încheierea privind admiterea cererii introductive spre examinare și hotărârea privind intentarea procedurii de insolabilitate) (art. 435 alin. (2) pct. 9) Cod civil);

80.1.32. avizul de executare a dreptului de ipotecă (art. 450 lit. c) Cod civil);

80.1.33. interdicția, stipulată prin contract sau testament, de înstrăinare sau de grevare a unui drept înregistrat (clauza de inalienabilitate) (art. 435 alin. (2) pct. 6) Cod civil);

80.1.34. sechestrul, interdicțiile stabilite de instanța de judecată sau alte autorități abilitate conform legii (art. 435 alin. (2) pct. 10) Cod civil);

80.1.35. interdicția de înstrăinare prevăzută de lege (ca exemplu art. 1217 Cod civil - interdicția de înstrăinare în cazul contractului de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață);

80.1.36. alte drepturi, acte, fapte, raporturi juridice, a căror notare este prevăzută expres de lege.

81. Notarea se efectuează numai în cazurile și în temeiurile prevăzute de lege. Notarea și radierea notării se va face la cererea părților interesate în temeiul documentelor doveditoare, fie din oficiu de către Registrator în cazurile prevăzute de legislație.

82. În cazurile în care documentul ce confirmă drepturile în temeiul căruia se solicită înregistrarea unui drept, conține și interdicții, condiții în vederea asigurării sau exercitării dreptului, Registratorul va nota aceste interdicții din oficiu. Pentru notările efectuate din oficiu de către Registrator plată suplimentară nu se percepe.

83. Notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, executorului judecătoresc, lichidatorului, administratorului procesului de insolabilitate, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală cu prezentarea documentelor doveditoare.

84. Nu pot fi notate măsurile de asigurare în cazul în care:

84.1. bunul imobil referitor la care urmează a fi notată măsura de asigurare nu poate fi identificat, sau

84.2. terenul sau construcția referitor la care urmează a fi notată măsura de asigurare nu sunt înregistrate în Registrul, sau

84.3. prin documentul prezentat se dispune aplicarea măsurilor de asigurare asupra bunurilor care vor fi înscrise în registrul bunurilor imobile în viitor.

84.4. În cazul în care se solicită notarea măsurii de asigurare aplicate asupra unei încăperi din construcția înregistrată în Registrul bunurilor imobile în care nu este deschis capitolul C, notarea măsurii de asigurare se face la capitolul B, cu descrierea încăperii la care se referă măsura de asigurare.

85. Înscrisurile privind măsurile de asigurare aplicate în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătorești prin Sistemul Informațional Automatizat „Acces activ la Registrul bunurilor imobile” (în continuare SIA „AARBI”) care oferă acces la Registrul bunurilor imobile în regim de timp real.

86. SIA „AARBI” asigură următoarele funcționalități:

86.1. căutarea informației despre bunurile imobile ce aparțin debitorului, înscrise în Registrul unurilor imobile;

86.2. generarea încheierii executorului judecătoresc de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare;

86.3. înscrierea despre aplicarea/anularea măsurii de asigurare în registrul bunurilor imobile de către executorul judecătoresc;

86.4. primirea confirmării de către executorul judecătoresc despre faptul înscrierii măsurii de asigurare în registrul bunurilor imobile.

87. Conectarea executorului judecătoresc la SIA „AARBI” se asigură conform acordului încheiat între Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile și executorul judecătoresc.

87.1. Accesul la SIA „AARBI” se acordă de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile după conectarea de către executorul judecătoresc la serviciile de autentificare și autorizare prin intermediul serviciului guvernamental M-Pass.

88. SIA „AARBI” se utilizează de către executorul judecătoresc conform regulilor din Ghidul utilizatorului, pus la dispoziție de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.

89. În procesul de utilizare a SIA „AARBI” executorul judecătoresc:

89.1. utilizează sistemul doar dacă are intentată o procedură de executare;

89.2. indică expres tipul măsurii de asigurare aplicate;

89.3. folosește nomenclatoarele, clasificatoarele SIA „AARBI”;

89.4. indică în documentul de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare lista bunurilor imobile (numerele cadastrale, adresa), numele, prenumele/denumirea, IDNP/IDNO a debitorului, numele prenumele/denumirea, IDNP/IDNO a creditorului;

89.5. semnează documentul cu aplicarea semnăturii electronice calificate avansate;

89.6. expediază spre procesare formularul completat și documentul ce constituie temei de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare.

90. La înscrierea notării se face referire la numărul cadastral al bunului și numărul de ordine al dreptului înscris la care notarea se referă.

91. Dacă uzufructul, uzul, abitația, servitutea, superfcia, locațiunea, arenda au ca obiect doar o parte a bunului imobil se va întocmi planul bunului cu arătarea sferei de acțiune a dreptului. În cazul dat „parte” poate fi și o anumită suprafață dintr-o încăpăre, acoperiș, etc, dacă aceasta nu contravine esenței dreptului constituit.

92. Hotărîrea judecătorească definitivă sau definitivă și irevocabilă, transmisă la organul cadastral teritorial, în temeiul căreia urmează a fi înscris, modificat sau radiat dreptul, se notează în registrul bunurilor imobile pînă la depunerea cererii și efectuarea plății pentru înregistrare.

93. Notarea calității dreptului înregistrat de bun comun al soților se face la cererea scrisă a oricărui dintre soți, pe baza certificatului de căsătorie, dacă din conținutul acestuia, corelat cu situația juridică a dreptului descrisă în registru, rezultă că dreptul înregistrat s-a dobîndit în timpul căsătoriei, iar conform legii acel drept nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale ale



soțului în folosul căruia este înregistrat acel drept. Notarea calității de bun comun se efectuează indiferent de sechestrele și interdicțiile aplicate asupra bunului sau dreptului.

93.1. La cerere se va anexa copia certificatului de căsătorie legalizată notarial sau confirmată precum că corespunde cu originalul de către registrator. În Registru la rubrica „Temeiul înscrierii” se va indica „Certificatul de căsătorie nr. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_”.

93.2. Notarea se radiază:

93.2.1. la cererea scrisă a persoanei care a solicitat notarea calității de bun comun al soților;

93.2.2. la cererea oricărei persoane interesate în baza hotărârii judecătorești definitive prin care s-a admis cererea de rectificare a notării;

93.2.3. la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului soțului asupra bunului comun, care anterior a solicitat notarea calității de bun comun;

93.2.4. din oficiu, concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului în favoarea altei persoane dacă în actul juridic de dispoziție este indicat că soțul în folosul căreia este făcută notarea și-a dat acordul sau se va prezenta acordul cuprins într-o declarație autenticată notarial sau semnată în fața registratorului;

93.2.5. din oficiu, în cazul în care se prezintă actul justificativ care stabilește cotele-părți sau partajul bunului la care este efectuată notarea calității de bun comun al soților, fără a se depune cerere privind înregistrarea dreptului soțului în interesul căruia a fost notată calitatea de bun comun. Pentru cota-parte sau bunul care îi revine soțului care a solicitat notarea se va înscrie la subcapitoul II la Temeiul înscrierii „Nu a solicitat înregistrarea” și la rubrica Comentariu se va consemna textul „coproprietar” și se va indica numele, prenumele coproprietarului.

94. În cazul înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de vânzare-cumpărare cu drept de răscumpărare, notarea dreptului de răscumpărare se efectuează din oficiu, fără perceperea plății suplimentare, concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate.

94.1. Notarea privind dreptul de răscumpărare se va radia din Registru la cererea scrisă a oricărei părți, la expirarea termenului pentru răscumpărare.

94.2. Până la expirarea termenului pentru răscumpărare, notarea poate fi radiată doar în temeiul declarației autentificate notarial a vânzătorului.

95. Notarea calității de fiduciar al titularului dreptului înregistrat în Registru și, după caz, înregistrarea dreptului supus înregistrării în folosul fiduciarului, se face la cerere în temeiul unuia din următoarele documente, din care să reiasă cert calitatea de fiduciar:

95.1. contractul de fiducie, autenticat notarial;

95.2. declarația de fiducie, autenticată notarial, dacă constituitorul este unicul fiduciar;

95.3. actul de primire-predare a bunului sau a dreptului patrimonial, autenticat notarial, în care se face trimitere la contractul de fiducie;

95.4. declarația de afectare a dreptului la fiducie, autenticată notarial, în care se face trimitere la declarația de fiducie.

95.5. Dacă potrivit actelor de constituire a fiduciei a fost transmis și dreptul patrimonial fiduciarului, înscrierile în Registru se efectuează în mod succesiv.

95.6. Dacă în actul depus la organul cadastral teritorial, sunt determinați beneficiarii fiduciei, la rubrica „Comentariu” se înscrie numele, prenumele beneficiarilor și calitatea lor de beneficiari ai fiduciei, indicându-se textul „beneficiar al fiduciei”.

95.7. Dacă actul depus la organul cadastral teritorial, conține o clauză de interdicție de înstrăinare sau altă interdicție pentru fiduciar, aceasta se va nota din oficiu în Registru.

95.8. În afară de alte cazuri prevăzute de lege, notarea calității de fiduciar se radiază concomitent cu înregistrarea transmiterii pe bază de act autentic a dreptului înregistrat către beneficiarul fiduciei, constituitorul fiduciei sau alt fiduciar.

96. Acțiunea în justiție se notează:

96.1. la cererea scrisă a reclamantului în care se indică expres acțiunea în justiție solicitată spre notare, la care se anexează cererea de chemare în judecată, sau cererea de intentare a procesului de insolvență, sau cererea de eliberare a ordonanței, sau cererea de arbitraj, sau cererea de revizuire a hotărârii judecătorești în baza căreia s-a efectuat înregistrarea, pe care este aplicată ștampila de intrare, sau anexată altă dovadă de recepție, în funcție de modalitatea de expediere (scrisoare recomandată cu confirmarea de primire, confirmarea expedierii prin mijloace

electronice). Reclamantul poate solicita notarea acțiunii, dacă acțiunea (cererea de chemare în judecată) vizează bunul sau dreptul înregistrat. Registratorul verifică dacă acțiunea în justiție solicitată spre notare este formulată în cererea de chemare în judecată. Cererea de chemare în judecată se indică în Registru ca temei pentru efectuarea notării;

96.2. din oficiu pe baza încheierii instanței de judecată prin care s-a dispus notarea acțiunii;

96.3. din oficiu, pe baza cererii de chemare în judecată, expediată de către instanța de judecată, atunci când prin acțiune se contestă decizia registratorului;

96.4. Pentru notarea acțiunii în justiție, registratorul va selecta din clasificatorul din sistemul informațional tipul corespunzător.

96.5. Dacă cererea privind notarea acțiunii este depusă de avocat, la cerere se anexează și copia mandatului avocatului.

97. Notarea acțiunii în justiție se radiază:

97.1. la cererea persoanei care a solicitat notarea sau a succesorului său procesual (calitatea de succesor procesual se confirmă prin prezentarea încheierii instanței);

97.2. la cererea oricărei persoane interesate pe baza încheierii instanței de judecată de radiere a notării sau a hotărârii definitive instanței de judecată de admitere a acțiunii de rectificare a notării;

97.3. la cererea oricărei persoane interesate pe baza încheierii irevocabile a instanței de refuz de primire a cererii, de restituire a cererii, de încetare a procesului, de scoatere a cererii de pe rol, de anulare a ordonanței judecătorești, a hotărârii irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvență, a hotărârii irevocabile a instanței prin care s-a soluționat fondul acțiunii.

98. Notarea începerii urmăririi penale se va efectua la cererea scrisă a organului de urmărire penală pe baza ordonanței privind efectuarea urmăririi penale.

98.1. Radierea notării începerii urmăririi penale se va efectua la cererea oricărei persoane interesate pe baza ordonanței organului de urmărire penală prin care s-a dispus încetarea urmăririi penale sau scoaterea de sub urmărire penală, sau pe baza hotărârii judecătorești definitive care dispune încetarea procesului penal sau achitarea.

99. Folosința dreptului înregistrat adusă ca aport la capitalul social al societății comerciale se va nota pe baza:

99.1. actelor de constituire care prevăd transmiterea folosinței bunului în capitalul social al societății comerciale, actului de predare-primire și decizia privind înregistrarea de stat a persoanei juridice;

99.2 actelor de modificare a actelor de constituire privind majorarea capitalului social prin depunerea folosinței bunului, actului de predare-primire și deciziei privind înregistrarea modificărilor la actele de constituire privind majorarea capitalului social.

99.3. Radierea notării se va efectua pe baza deciziei privind înregistrarea de stat a modificărilor în actele de constituire prin care s-a exclus folosința bunului din capitalul social al societății comerciale și actului de predare-primire.

100. În Registru se notează antecontractul pe care promitentul îl încheie în calitate de titular al dreptului înregistrat. Pentru ca un antecontract să fie notat, registratorul va verifica dacă acesta este încheiat în forma cerută pentru contractul definitiv.

100.1. Notarea antecontractului se va radia la cererea persoanei interesate:

100.1.1. pe baza acordului autentificat notarial sau a declarației semnate în fața registratorului a titularului notării;

100.1.2. pe baza hotărârii judecătorești definitive privind rectificarea, privind nulitatea antecontractului sau privind rezoluțiunea antecontractului;

100.1.3. pe baza cererii scrise dacă prin antecontract s-a stipulat o opțiune, și termenul pentru exercitarea opțiunii a expirat.

100.2. Notarea antecontractului se va radia din oficiu:

100.2.1. la înregistrarea dreptului în folosul beneficiarului antecontractului;

100.2.2. la înregistrarea drepturilor dobândite de către un terț ca urmare a vânzării/transmiterii silită, dacă în actele privind vânzarea/transmiterea silită nu sunt prevăzute obligațiuni față de beneficiarul antecontractului.

101. Dreptul de preemțiune se notează pe baza contractului autentificat notarial care prevede dreptul de preemțiune asupra dreptului înregistrat.

101.1. Dreptul de preemțiune se radiază la cererea persoanei interesate:

101.1.1. la decesul titularului dreptului de preemțiune, dacă potrivit contractului privind nașterea dreptului de preemțiune, acesta nu trece la succesorii;

101.1.2 la expirarea termenului pentru care a fost constituit, dacă a fost constituit pentru un anumit termen și dacă nu a fost notată la cererea titularului dreptul de preemțiune o acțiune în justiție privind dobândirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător;

101.1.3. pe baza hotărârii judecătorești definitive.

101.2. Dreptul de preemțiune se radiază din oficiu:

101.2.1. concomitent cu înregistrarea dreptului înregistrat în folosul titularului dreptului de preemțiune;

101.2.2. la înregistrarea dreptului dobândit de către un terț ca urmare a vânzării/transmiterii silite;

101.2.3. la înregistrarea dreptului în baza contractului autentificat notarial cu un terț, dacă contractul face referire că titularul dreptului de preemțiune nu a exercitat acel drept.

102. Interdicția de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat (notarea clauzei de inalienabilitate) se face pe bază de contract autentificat notarial, după înregistrarea dreptului de proprietate în baza acelui contract ori pe baza certificatului de moștenitor care prevede clauza de inalienabilitate. Registratorul verifică dacă actul justificativ în care este indicată clauza de inalienabilitate prevede termenul pentru care a fost instituită, care nu poate fi mai mare de 49 de ani.

102.1. Interdicția se va radia la cererea persoanei interesate:

102.1.1. după împlinirea termenului;

102.1.2. dacă prin hotărârea judecătorească definitivă s-a constatat nulitatea sau rezoluțiunea actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat notarea;

102.1.3. dacă nu se prevede altfel, cu acordul autentificat notarial sau semnat în fața registratorului al celui care a instituit obligația de a nu înstrăina sau greva.

103. Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară (ocrotire provizorie, curatelă, tutelă) se face la cererea persoanei interesate pe baza hotărârii judecătorești definitive sau încheierii instanței de judecată prin care s-a instituit măsura de ocrotire judiciară dacă potrivit actului judecătoresc persoana ocrotită nu poate să încheie de sine stătător acte juridice de dispoziție în privința bunurilor imobile. Notarea se face din oficiu dacă actele judecătorești menționate au fost expediate de către instanța de judecată organului cadastral. În registrul bunurilor imobile se va indica termenul pentru care a fost instituită măsura de ocrotire judiciară.

103.1. Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară se radiază la cererea persoanei interesate (persoană interesată poate fi și curatorul sau tutorele, coproprietarii, autoritatea publică locală în calitate de autoritate tutelară):

103.1.1. la expirarea termenului pentru care a fost instituită;

103.1.2. pe baza hotărârii judecătorești definitive privind revocarea sau încetarea măsurii de ocrotire judiciară;

103.1.3. pe baza certificatului de deces al persoanei ocrotite.

103.2. Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară se radiază din oficiu concomitent cu înregistrarea dreptului în baza actelor juridice pe numele altei persoane.

104. În Registru se notează din oficiu cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului la registratorul din cadrul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile potrivit articolelor 31 alin. (3) și 33 alin. (3) ale Legii cadastrului bunurilor imobile.

104.1. Notarea se radiază din oficiu la expirarea termenului de 60 de zile de la data depunerii cererii prealabile.

104.2. Notarea cererii prealabile și radierea acesteia se efectuează de către registratorul din cadrul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile.

105. Intenția de a înstrăina sau ipoteca, se notează la cererea titularului dreptului real înregistrat pe baza declarației autentificate notarial care indică persoana în folosul căreia se

intenționează înstrăinarea, respectiv, ipotecarea, și suma a cărei plată face obiectul obligației pentru care se intenționează constituirea ipotecii.

105.1. Notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca își pierde efectul la expirarea termenului de 3 luni de la data depunerii cererii de notare. Registratorul indică în Registru anul, luna și ziua când notarea își pierde efectul. După expirarea termenului notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca se radiază la cererea oricărei persoane interesate fără consimțământul solicitantului notării.

105.2. Dacă în termenul de trei luni de la notarea intenției de a înstrăina sau ipoteca se depune cerere de înregistrare sau înregistrare provizorie cu prezentarea actelor justificative a înstrăinării sau ipotecării avute în vedere, notarea se radiază din oficiu, odată cu efectuarea înregistrării. Dacă la acel moment în Registru sunt înregistrate drepturi reale ale altor persoane, dobândite după notare, acestea la cererea oricărei persoane interesate se radiază fără consimțământul titularilor.

106. Pentru notarea avizului de executare a dreptului de ipotecă la cerere se anexează:

106.1. avizul de executare a dreptului de ipotecă, care trebuie să conțină indicarea sumei datorate de către debitor, descrierea bunurilor ipotecate care fac obiectul urmăririi, mențiunea privind inițierea exercitării dreptului de ipotecă, somația de executare a obligației garantate sau transmitere în posesie a bunului ipotecat și termenul pentru transmitere, semnătura creditorului ipotecar;

106.2. scrisoarea recomandată către debitorul ipotecar cu confirmarea de primire, sau

106.3. scrisoarea recomandată cu mențiunea pe scrisoare și pe formularul de primire „Avis de executare a ipotecii”, în cazul în care debitorul ipotecar a refuzat primirea, sau

106.4. dovada (copia paginii) publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a informației privind termenul în care debitorul ipotecar/debitorul poate primi de la creditorul ipotecar avizul de executare, care nu va fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

106.5. Pentru efectuarea notării avizului de executare a dreptului de ipotecă, registratorul verifică dacă:

106.5.1. există dovada de recepționare a avizului de executare - existența datei și semnăturii pe formularul de primire, sau

106.5.2. este indicată data și semnătura pe formularul confirmării de primire și mențiunea „Refuzată. Destinatarul refuză să facă mențiunea” și dacă pe scrisoare și pe formularul confirmării de primire este mențiunea „Avis de executare a ipotecii”, sau

106.5.3. a expirat termenul indicat în avizul din Monitorul Oficial al Republicii Moldova, care nu poate fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

106.6. În cazul în care este notată încheierea instanței de insolabilitate privind admiterea cererii introductive spre examinare sau hotărîrea de intentare a procesului de insolabilitate, notarea avizului de executare a dreptului de ipotecă nu poate fi efectuată (art. 24 alin. (2) lit. d), art. 35 alin. (2) Legea insolabilității nr. 149/2012).

106.7. Avizul de executare a dreptului de ipotecă se radiază la cererea scrisă a creditorului ipotecar, sau din oficiu concomitent cu radierea ipotecii sau în temeiul hotărîrii judecătorești definitive.

107. În baza cererii scrise a notarului, prin care se solicită notarea rectificării, modificării sau retragerii certificatelor eliberate în cadrul procedurii succesorale, prevăzute la art. 2541 alin. (2) din Codul civil, în Registru se notează fără plată cererea notarului privind rectificarea/modificarea/retragerea certificatului (art. 2558 din Codul civil).

107.1. Cererea notarului, expediată la organul cadastral teritorial în raza de acțiune a căruia se află bunul imobil, se înregistrează în modul stabilit pentru evidența corespondenței.

107.2. Registratorul notează cererea notarului prin care se solicită notarea rectificării, modificării sau retragerii certificatului doar dacă se poate presupune că o rectificare este posibilă. De exemplu, dacă dreptul înregistrat în registru încă figurează pe numele defunctului sau pe numele moștenitorului, notarea este posibilă.

107.3. Notarea referitoare la cererea notarului privind rectificarea/modificarea/retragerea certificatului se radiază:

107.3.1. concomitent cu rectificarea înregistrării în registru în temeiul certificatului rectificat și, dacă dreptul moștenitorilor a fost anterior înscris în Registru, și a acordului privind rectificarea;

- 107.3.2. la cererea scrisă a notarului care a solicitat notarea;  
107.3.3. la cererea persoanei interesate în baza hotărârii judecătorești definitive prin care s-a admis cererea de rectificare a notării.

## **CAPITOLUL VI. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN REGISTRU**

### **Secțiunea a 1-a. Efectuarea înscrierilor în partea generală a Registrului**

108. În partea generală a Registrului se indică denumirea organului cadastral territorial și numărul cadastral al terenului.

109. Partea generală a Registrului conține și următoarele rubrici:

109.1. Deschis: Se înscrie data deschiderii fișierului Registrului.

109.2. Versiunea: La această rubrică se indică numărul versiunii fișierului Registrului.

109.3. Bunul imobil inițial: În rubrica dată se indică numărul cadastral al terenului din care s-a format terenul înscris în acest fișier (în cazul formării terenului prin comasare, divizare, separare).

109.4. Închis: Se înscrie data închiderii fișierului Registrului.

109.5. Bunul imobil nou format: Se indică numărul cadastral al terenului format din terenul inițial.

109.6. Capitolul: Se indică capitolul Registrului.

### **Secțiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în Subcapitolul I**

110. În subcapitolul I se înscriu și se descriu bunurile imobile și părțile componente care se supun înregistrării. Se înscrie și se descrie mai întâi terenul, după care se înscriu și se descriu celelalte bunuri care se înregistrează, amplasate pe teren. La înregistrarea primară, în sistemul informațional se indică tipul înregistrării: selectivă/masivă.

111. Înscrierile referitoare la un bun imobil se identifică prin codul înscrierii. Codul înscrierii pentru teren este invariabil – „1.0” pentru bunurile din capitolul B codul înscrierii va fi alcătuit din numărul subcapitolului „1” și numărul bunului imobil din numărul cadastral (ex. numărul cadastral 0142102004.11, deci, numărul bunului este „11”, astfel numărul înscrierii va fi „1.11”). Înscrierile despre bunurilor imobile din Capitolul C nu conțin codul înscrierii.

112. În subcapitolul I se mai efectuează înscrieri referitoare la încetarea existenței bunului imobil, modificarea înscrierilor din acest subcapitol, servitutea constituită în folosul bunului imobil, domeniul pentru bunurile proprietate publică.

113. Conținutul înscrierilor din subcapitolul I:

113.1. Bunul imobil. Se înscrie codul înscrierii, care se conferă fiecărui bun înregistrat, cu excepția bunurilor imobile din capitolul C. La această rubrică se mai indică tipul bunului imobil și al părților componente supuse înregistrării: teren, construcție, plantație, încăpere izolată, loc de parcare din clădire, porțiune de subsol.

113.2. Numărul cadastral. Se indică numărul cadastral sau convențional al bunului.

113.2.1. Exemplu de număr cadastral al terenului: 21 35 5 34 315, unde:

113.2.1.1. 21 - numărul raionului cadastral

113.2.1.2. 35 - numărul zonei cadastrale

113.2.1.3. 5 - numărul masivului cadastral

113.2.1.4. 34 - numărul sectorului cadastral

113.2.1.5 315 - numărul terenului

113.2.2. În cazul în care numerele terenurilor se epuizează se adaugă a patra cifră: 21 35 5 34 0123

113.2.3. Exemplu de număr convențional: 21 35 0 00 315.

113.2.4. La efectuarea lucrărilor cadastrale, numerele cadastrale convenționale se substituie cu numere cadastrale.

113.2.5. Numărul cadastral al construcției nu poate fi format fără numărul cadastral al terenului. Pentru formarea numărului cadastral al construcției la numărul cadastral al terenului pe care este amplasată construcția se adaugă numărul construcției.

113.2.5.1 Exemplu de număr cadastral al construcției: 25 35 5 34 315. 01

113.2.6. Numărul cadastral al încăperii izolate se compune din numărul cadastral al terenului, numărul construcției amplasate pe acest teren și, de regulă, numărul de ordine al încăperii izolate.

113.2.6.1. Exemplu de număr cadastral al încăperii izolate: 25 35 5 34 315.01.001

113.2.7. În cazul în care, în documentul ce confirmă drepturile (titlu, actul juridic) numărul cadastral al bunului imobil este indicat greșit, acesta se consideră număr cadastral convențional și va fi corectat prin conferirea unui număr cadastral corect.

113.3. Locul amplasării/adresa.

113.3.1. Pentru teren se indică:

113.3.1.1. denumirea raionului (municipiului), denumirea satului (comunei), orașului, municipiului, denumirea străzii și numărul, după caz, din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor. În cazul în care bunul este amplasat în extravilan, după indicarea denumirii unității administrativ-teritoriale se înscrie „extravilan”.

113.3.1.2. În cazul în care se constată lipsa planului cadastral al terenului înregistrat sau se constată că planul cadastral a fost întocmit în sistemul convențional de coordonate în rubrica „Locul amplasării” se efectuează mențiunea „Terenul înregistrat *nu are localizare corectă*”.

113.3.2. Pentru construcții se indică și adresa construcției:

113.3.2.1. denumirea străzii, pieței, bulevardului, stradele,) numărul construcției din documentul confirmativ sau din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

113.3.3. Pentru încăperi izolate se indică *numărul încăperii izolate din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor, dacă încăperea izolată este obiect adresabil*.

113.3.4. Pentru locurile de parcare din clădire se indică numărul locului de parcare din documentul de drept sau, după caz, din proiectul construcției.

113.4. Destinația și modul de folosință se indică din documentul de drept raportat la nomenclatorul din anexa nr. 4. Dacă în actele pentru înregistrarea primară nu este indicată destinația, modul de folosință a terenului se prezintă suplimentar extrasul/adeverința din cadastrul funciar.

113.5. Suprafața. Se înscrie suprafața bunului imobil: a terenului - în ha, a construcției - în m.p. (suprafața în plan, la solicitare și suprafața totală), a încăperii izolate/locului de parcare din clădire - în m.p.

113.6. Tipul hotarelor. Această rubrică se include doar pentru teren. Hotarele pot fi generale sau fixe.

113.7. Înscrisura despre lichidare. Această rubrică este valabilă pentru bunurile imobile din Capitolele B și C în caz de încetare a existenței bunului prin comasare, divizare, prin desființare (demolare, distrugere). La înregistrarea faptului încetării existenței bunului imobil ca urmare a demolării sau distrugerii concomitent se radiază în modul stabilit și toate drepturile înscrise în Registru asupra bunului dat.

113.7.1. În cazul în care, în procesul lucrărilor cadastrale, a fost constatat faptul demolării totale a construcției înregistrate în Registru, persoana responsabilă de recepția lucrării cadastrale, va expedia registratorului desemnat, certificatul privind demolarea bunului, întocmit conform modelului stabilit sau actul de constatare pe teren în vederea introducerii mențiunii privind demolarea bunului.

113.8. Modificări, însemnări, corectări. Această rubrică conține modificările la înscrierile din subcapitolul I, ca: modificări de suprafață, modificarea numărului cadastral etc.

113.9. Dacă este stabilită servitute în folosul bunului imobil, aceasta se înscrie în acest subcapitol.

113.9.1. Subcapitolul conține o rubrică aparte denumită „Servitute” care conține următoarele înscrieri:

113.9.1.1. Tipul servituții: Ex. Servitute de trecere, servitute de vedere, etc.

113.9.1.2. Numărul cadastral al bunului aservit:

113.9.1.3. Temeiul juridic: Se înscrie actul juridic în temeiul căruia se înregistrează servitutea.

113.9.1.4. Data înregistrării:

113.9.1.5. Radierea: Se indică data radierii.

113.9.2. La radierea înscrierii referitoare la servitute în subcapitolul III al Registrului terenului aservit se radiază și înscrierea din subcapitolul I al Registrului terenului dominant.

114. În cazul terenurilor cu case individuale de locuit, construcțiile de pe teren (principale și accesorii) se înregistrează la cererea solicitantului în baza actelor justificative.

114.1. Pentru clădirile înregistrate în procesul înregistrării primare masive fără indicarea suprafeței, pentru înstrăinare prin acte între vii se asigura de către proprietar executarea lucrărilor cadastrale și înregistrarea datelor despre suprafață în registrul bunurilor imobile. Înscrierea datelor despre suprafață pentru construcțiile anterior înregistrate în procesul înregistrării primare masive fără indicarea suprafeței sau în cazul precizării mărimii suprafeței (art. 55 alin. 3<sup>2</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998) se face în baza datelor din lucrarea cadastrală, recepționată în modul stabilit, și declarației proprietarului sub proprie răspundere prin care confirmă că clădirea nu a fost reconstruită după înregistrarea primară masivă.

115. În cazul în care o construcție este amplasată și pe terenul vecin, înregistrarea acesteia poate avea loc doar cu acordul proprietarului terenului vecin. Acordul pentru înregistrare se consideră exprimat și în cazul în care proprietarul terenului vecin a coordonat planul geometric, recepționat, în care este reprezentată extinderea. În Registru se înscrie „construcția continuă (se prelungește) pe terenul nr. \_\_\_\_\_”, indicând numărul cadastral al terenului pe care ea continuă. Iar la terenul pe care construcția se prelungește se indică în aceeași rubrică „pe sector continuă construcția nr. \_\_\_\_\_”, menționând numărul cadastral al construcției care se prelungește pe acest teren.

116. La înregistrarea construcțiilor subterane și drepturilor asupra lor, la rubrica: Bunul imobil se înscrie „construcție subterană”. Construcțiilor subterane li se atribuie numărul cadastral următor construcțiilor amplasate pe terenul sub care se află construcția subterană. În cazul în care construcția subterană este amplasată sub două sau mai multe terenuri, pentru formarea numărului cadastral al construcției se va lua numărul cadastral al terenului aflat în proprietatea sau folosința proprietarului construcției sau terenul pentru care este stabilită servitutea de trecere spre această construcție. În alte cazuri terenul se alege în mod arbitrar cu consultarea deținătorului construcției.

117. Construcția ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor). Dacă construcția a fost construită pe baza societății civile, parteneriatului public-privat, concesiunilor, la înregistrare se va ține cont de prevederile contractului.

117.1. Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcției, dobândite în urma activității desfășurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau suprafață al acestuia asupra terenului.

117.2. Construcția ridicată de o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă construcția a fost recepționată înainte sau după această dată, va putea fi înregistrată și se va înregistra și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției, dacă suplimentar la documentele ce confirmă recepția:

117.2.1. se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție beneficiarului construcției, și anume: contractul de folosință pe termen nelimitat sau decizia autorității publice locale de atribuire a terenului pentru construcție, dacă potrivit acesteia nu urmează a fi încheiat contract, sau

117.2.2. dacă anterior sau concomitent se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (suprafață, folosință, locațiune), valabil la momentul înregistrării construcției, în temeiul actului administrativ emis sau contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

117.3. Documentele referitoare la teren nu sunt necesare pentru efectuarea înscrierilor în Registru în cazul reconstrucției, supraetajării unei clădiri înscrise în Registru, în cazul în care nu se mărește suprafața la sol a clădirii.

117.4. Registratorul verifică ca actul de recepție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor) să conțină numele investitorului (după caz, și al beneficiarului), referirea la numărul și data actului prin care a fost autorizată construirea, cu excepția lucrărilor care cad sub incidența art. 150 al Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, sursa de finanțare a lucrărilor de construcție, descrierea bunului, numărul și data certificatului despre rezultatele inspectării, semnăturile comisiei de recepție, după caz, ștampilele, de rigoare.

117.5. Dacă terenul este înregistrat ca proprietate comună pe cote-părți și se prezintă actul de recepție în care este indicat doar unul sau unii coproprietari, pentru înregistrarea clădirii doar pe numele acestuia/acestora se prezintă Declarația de renunțare la accesiune a celorlalți coproprietari, care nu au participat la construire, fie contractul de suprafață încheiat cu coproprietarii care au construit. Declarația de renunțare la accesiune, autenticată notarial se îndosariază în dosarul cadastral, fără a fi indicată în Registru ca temei de înregistrare a dreptului asupra construcției.

117.6. Înregistrarea clădirii după toți coproprietarii pe cote-părți ai terenului se efectuează dacă în actul de recepție sunt indicați toți coproprietarii ca investitori, cu indicarea aceluiași cote-părți pe care le dețin în teren.

117.6.1. Dacă construcția a fost construită de către unul/unii coproprietari ai terenului potrivit actului de recepție, întocmit până la 1 martie 2019, sau în baza autorizației de construire eliberată până la această dată, atunci construcția se înregistrează ca proprietate a coproprietarului/coproprietarilor indicați ca investitori.

117.7. În cazul în care terenul este înregistrat doar pe numele unui soț și se prezintă actul de recepție în care sunt indicați ambii soți sau se solicită înregistrarea clădirii pe numele ambilor soți, pentru înregistrarea clădirii pe numele ambilor soți este necesar să fie solicitată înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie a soților asupra terenului (dacă terenul a fost dobândit în timpul căsătoriei), potrivit cerințelor punctului 121.

117.7.1. 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.

117.8. Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept cu respectarea condițiilor prevăzute la punctul 117 referitoare la teren, în temeiul autorizației pentru construire, și al avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției, corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect și faptul că gradul de finalizare a construcției nu este mai mic de nivelul planșeului de cota 0.000.

118. Plantațiile perene (de viță de vie, livadă etc.) se vor înscrie în Capitolul A, B. Suprafața plantației se indică din Proiectul de plantare, alt document în care se indică suprafața plantată sau actul de constatare pe teren.

118.1. Temei de înregistrare a plantației perene (de viță de vie, livadă etc.) vor servi documentele prevăzute de legislație pentru înființarea plantației multianuale (Hotărârea Guvernului nr. 705 din 20.10.1995).

118.2. Dacă plantația perenă a fost transmisă deținătorului în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderilor agricole temei de înregistrare servește certificatul de proprietate.

118.3. Dreptul de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului se înregistrează după sau concomitent cu înregistrarea dreptului de suprafață, cu excepția raporturilor juridice apărute anterior datei de 01 martie 2019.

118.4. În cazul în care plantația este amplasată pe două sau mai multe terenuri, în Registru, la rubrica „Amplasare”, se înscrie „plantația continuă pe terenul/terenurile nr. \_\_\_\_”, menționând numerele cadastrale ale terenurilor pe care ea continuă, iar la terenul pe care plantația se prelungește se indică în aceeași rubrică „pe teren continuă plantația nr. \_\_\_\_”, menționând numărul cadastral al plantației care se prelungește pe acest teren.



118.5. Înregistrarea selectivă în cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra plantației se efectuează în temeiul actelor juridice prin care drepturile se transmit (contract de vânzare-cumpărare, proces-verbal de vânzare la licitație etc).

119. Porțiunile de subsol în calitate de roci deschise se înregistrează în Registru după regulile de înregistrare a terenurilor. Porțiunile de subsol în calitate de spații subterane se înregistrează după regulile construcțiilor subterane. Ca documente pentru înregistrarea porțiunii de subsol servesc perimetrul minier și licența.

### **Secțiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul II**

120. În subcapitolul II se înscrie dreptul de proprietate.

120.1. Conținutul înscrierilor din subcapitolul II:

120.1.1. 2.1. Bunul imobil: În prima rubrică se indică numărul înscrierii, care se compune din numărul capitolului „2” și numărul de ordine a dreptului înscris. Număr de ordine se conferă fiecărui drept înscris. Poate fi conferit un singur număr de ordine în cazul în care în temeiul unei cereri se înregistrează același drept după același proprietar asupra mai multe bunuri situate pe același teren, cu aceleași condiții.

120.1.1.1. Ex. Subcapitolul II

2.1 Bunul imobil: *Construcție 2135534315. 01*

*Construcție 2135534315. 02*

*Construcție 2135534315. 03*

120.1.2. În cazul dreptului de proprietate comună în diviziune se atribuie numere de ordine pentru fiecare cotă-parte înscrisă. La această rubrică se indică bunul imobil descris în subcapitolul I la care se înscrie dreptul de proprietate și numărul cadastral al bunului, după exemplul de mai sus.

120.1.3. Cota-parte: se indică cota –parte (în % sau fracție) de proprietate din bunurile imobile descrise în subcapitolul I. Pentru același bun imobil cotele-părți sunt în unități similare. În cazul în care bunul aparține unui proprietar sau este proprietate comună în devălmășie, se indică: 1.0.

120.1.4. Proprietarul: În această rubrică se indică datele complete despre proprietar.

120.1.4.1. Pentru persoanele fizice nerezidente se indică codul fiscal atribuit de organul fiscal al Republicii Moldova sau numărul de identificare atribuit de autoritățile Republicii Moldova.

120.1.4.2. Pentru persoanele fizice se indică: numele și prenumele proprietarului, data, luna și anul nașterii, codul personal, în lipsa acestuia, date din actul de identitate (numărul, seria).

120.1.4.3. Pentru persoanele juridice se indică: denumirea completă, numărul și data eliberării certificatului înregistrării de stat/deciziei de înregistrare, numărul de identificare.

120.1.4.5. În cazul înregistrării proprietății comune în devălmășie sau înregistrării drepturilor la cererea persoanei interesate, când solicitantul este în imposibilitate de a prezenta datele complete ale titularului/titularilor, în Registru se înscriu datele prezentate, iar actualizarea acestora se va efectua ulterior la cererea titularului sau solicitantului, cu prezentarea documentelor confirmative.

120.1.4.6. În cazul în care documentul ce confirmă dreptul de proprietate este perfectat pe numele întreprinderii individuale sau a gospodăriei țărănești, în Registru drepturile se înregistrează pe numele persoanelor fizice proprietari/coproprietari. Drepturile înscrise anterior pe numele întreprinderii individuale sau a gospodăriei țărănești se transcriu la solicitarea titularilor pe numele persoanelor fizice (art. 4 alin. (1) Legea nr. 1543/1998, art. 18 Legea nr. 1353/2000). În cazul gospodăriei țărănești (de fermier) dacă bunurile imobile au fost procurate în perioada de activitate a gospodăriei țărănești și actele juridice au fost perfectate pe numele gospodăriei țărănești, pentru înregistrare se prezintă și extrasul, eliberat de Agenția Servicii Publice, care enumeră membrii gospodăriei țărănești, pentru a fi indicați ca titulari ai dreptului de proprietate.

120.1.4.7. 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. Țareuca, r-nul Rezina.

120.1.5. Domiciliul/sediul: De regulă se înscrie adresa poștală a domiciliului sau a sediului.

120.1.6. Temeiul înscrierii: Se indică date despre documentul în a cărei bază este înscris dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile descrise în subcapitolul I: se indică denumirea documentului, numărul și data emiterii, numărul cererii. În cazul în care dreptul apare în temeiul legii se face referință la nr. și denumirea legii.

120.1.7. Termenul. Condiția: În această rubrică se înscriu condițiile, termenii care pot duce la apariția, stingerea dreptului, indicate în documentul de drept.

120.1.8. Data înregistrării: Se indică data primirii cererii.

120.1.9. Felul înscrierii: Se înscrie dacă dreptul a fost înscris provizoriu.

121. Înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie a soților asupra bunurilor imobile se efectuează potrivit actului justificativ pe care se întemeiază înregistrarea în care sunt indicați ambii soți ca titulari ai dreptului sau în care este indicat expres că bunul se dobândește în devălmășie cu celălalt soț. Cererea se depune de către soțul indicat în actul justificativ, în cazul în care bunurile sunt deținute în devălmășie, sau de fiecare din soți, în cazul în care bunurile sunt deținute pe cote-părți.

121.1. În cazul în care în actul justificativ este indicat ca titular doar unul din soți, înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie, dacă bunurile au fost dobândite în timpul căsătoriei, se face la cererea scrisă a soțului, indicat în act.

121.2. Dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soți, înregistrarea dreptului de proprietate în devălmășie se poate face la cererea oricărui soț, cu prezentarea consimțământului autentificat notarial sau exprimat în declarația semnată în fața registratorului a soțului al cărui drept este înregistrat.

121.3. Registratorul decide înregistrarea dreptului comun sau rectificarea, cu consimțământul soțului dreptul căruia este înregistrat, dacă din conținutul certificatului de căsătorie sau extrasului din actul de căsătorie, corelat cu situația juridică a dreptului, rezultă că dreptul de proprietate s-a dobândit în timpul căsătoriei, iar conform legii nu urmează a fi atribuit la categoria bunurilor personale a soțului, indicat în actul justificativ. În dosarul cadastral se îndosariază copia certificatului de căsătorie sau a extrasului din actul de căsătorie, legalizată notarial sau confirmată de către registrator precum că corespunde originalului.

121.4. Dacă în Registru un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea de bun comun, înstrăinarea sau grevarea acelui drept se înregistrează numai cu acordul celuilalt soț (art. 428 alin. (3) Cod civil). Registratorul verifica ca acordul celuilalt soț să fie cuprins în actul juridic de dispoziție sau se prezintă acordul pentru înregistrare cuprins într-o declarație autentificată notarial sau semnată în fața registratorului.

121.5. Dacă potrivit contractului matrimonial, dreptul dobândit în timpul căsătoriei aparține doar unuia dintre soți, contractul matrimonial se asociază la documentul ce confirmă dreptul. O copie simplă a contractului matrimonial, confirmată de registrator, se îndosariază în dosarul cadastral.

122. În cazul în care între coproprietarii bunului imobil a fost stabilit modul de folosință și a fost efectuată notarea modului de folosință în Registru, în cazul înstrăinării unei cote-părți, concomitent cu înregistrarea cotei după noul coproprietar, registratorul efectuează modificările corespunzătoare și la notarea modului de folosință, chiar dacă în actul juridic de înstrăinare a cotei-părți nu este făcută referință la modul de folosință stabilit, modul de folosință înscris în Registru fiindu-i opozabil noului coproprietar. Registratorul în temeiul actului juridic de înstrăinare a cotei-părți radiază din oficiu notarea în folosul fostului coproprietar și efectuează notarea modului de folosință după noul coproprietar, ca temei indicând actul juridic înscris prin care a fost stabilit anterior modul de folosință, la care asociază actul juridic de înstrăinare a cotei-părți. Data efectuării notării este data cererii de înregistrare a dreptului de proprietate asupra cotei-părți.

123. Dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune se înregistrează în Registru în baza hotărârii judecătorești definitive, dacă:

123.1. proprietarul înregistrat în Registru a decedat ori, după caz, și-a încetat existența;

123.2. a fost înregistrată renunțarea la dreptul de proprietate;

123.3. bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în Registru.

123.4. Dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune nu poate fi înscris în Registru dacă, anterior depunerii cererii de înregistrare, un terț a depus propria cerere de înregistrare a dreptului de proprietate în folosul său, în baza actelor justificative (art. 526 Cod civil).

124. Înscriserea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului. Înscriserea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate se efectuează după înscrierea drepturilor asupra terenului și construcției.

124.1. Dreptul de proprietate asupra construcției poate fi înscris pînă la înregistrarea dreptului asupra terenului dacă:

124.1.1. terenul se află în proprietatea statului sau unității administrativ-teritoriale, sau

124.1.2. terenul și construcția sau încăperea izolată aparțin diferitor proprietari.

124.2. În cazurile indicate în subpunctul 124.1. în Registru se înscrie „Înregistrarea dreptului nu a fost solicitată”. Prevederea se aplică la înregistrarea primară a construcției în baza hotărîrii judecătorești, la înregistrarea primară a încăperilor izolate privatizate, la înscrierea în Registru a drepturilor asupra construcțiilor sau încăperilor izolate anterior înregistrate în registrele fostelor Birouri de Inventariere Tehnică. Dreptul de proprietate asupra terenului și construcției, după caz, se va înregistra ulterior la depunerea cererii de înregistrare, cu prezentarea documentelor ce confirmă dreptul.

125. În cazul în care titularul dreptului înregistrat prezintă declarația autenticată notarial prin care renunță la dreptul de proprietate și solicită radierea dreptului din Registru (potrivit art. 448 Cod civil), registratorul radiază dreptul în temeiul declarației prezentate, iar bunul imobil rămîne înregistrat, la subcapitolul II efectuîndu-se înscrierea „Nu a solicitat înregistrarea”.

125.1. Dreptul de proprietate asupra bunului referitor la care s-a renunțat, poate fi înregistrat ulterior în favoarea satului/comunei, orașului sau municipiului, dacă se prezintă Decizia Consiliului local/municipal prin care se cere înregistrarea dreptului unității administrativ-teritoriale, sau poate fi înregistrat în favoarea altei persoane în temeiul hotărîrii judecătorești potrivit punctului 123.

126. În cazul înregistrării dreptului de proprietate asupra apartamentului, încăperii izolate, locului de parcare din clădire cu referire la care în Registrul a fost notat contractul de investiții în construcție, inițial se radiază notarea în temeiul cererii pentru serviciul „Alte activități legate de înregistrare...”, iar peste parafa „Notat” de pe documentele justificative se aplică parafa „Stins”. Înregistrarea se efectuează în temeiul cererii pentru înregistrarea dreptului de proprietate, iar parafa „Înregistrat” se aplică pe contractul de investiții în construcții, în temeiul căruia anterior a fost efectuată notarea, acordurile adiționale și contractele de cesiune a creanței (după caz) și pe actul de primire-predare, semnat între părți. Concomitent se înscrie și cota-parte din părțile comune aferente apartamentului/încăperii izolate/locului de parcare din clădire.

127. În cazul contractelor de societate civilă, dacă contractul nu prevede expres că contribuția este depusă cu alt titlu, dreptul depus ca contribuție în patrimoniul social se înregistrează în folosul tuturor participanților la societate. În cazul dreptului de proprietate, acesta se înregistrează ca proprietate comună pe cote-părți a participanților potrivit cotelor stabilite în contract. În cazul altor drepturi, dreptul se înregistrează în favoarea fiecărui participant cu indicarea cotei-părți corespunzătoare conform contractului.

127.1. Contractul de societate civilă care prevede că contribuția în patrimoniul social constă din dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau alt drept real, precum și contractul de societate civilă care prevede încetarea proprietății comune asupra bunurilor imobile rezultate din societatea civilă (partajul bunurilor), prezentat pentru înregistrare, trebuie să fie autenticat notarial (art. 323, art. 1928 Cod civil).

127.2. Dacă conform contractului de societate civilă, contribuția depusă constă din drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile ale statului sau unității administrativ-teritoriale, registratorul verifică dacă conform actului justificativ prin care a fost constituit dreptul patrimonial, acesta poate fi depus în calitate de contribuție în societatea civilă. În lipsa unei clauze exprese în actul justificativ prin care a fost constituit dreptul patrimonial, se solicită prezentarea acordului autorității publice centrale sau locale care administrează bunul imobil proprietate publică privind transmiterea dreptului patrimonial în calitate de contribuție în societatea civilă (art. 7-9, 12 din Legea privind administrarea și deținerea proprietății publice nr. 121/2007). În cazul contractelor de societate

civilă autentificate notarial, prezentarea acordului menționat organului cadastral teritorial nu este necesară.

127.3. Suplimentar se verifică, după caz, dacă din clauzele contractului de societate civilă derivă:

127.3.1. *asupra cărui bun urmează a fi efectuată înscrierea (teren, construcție, încăpere izolată);*

127.3.2. *cerința de înregistrare a construcției ca bun viitor;*

127.3.3. *cine dintre participanții care reprezintă societatea în raport cu terții are dreptul de a încheia contracte.*

127.4. Contractele de societate civilă nu se supun notării. Pentru radierea contractelor de societate anterior notate, ca rezultat al rezilierii unilaterale a contractului, cererea se depune de către toți participanții la societatea civilă, cu excepția cazului când contractul prevede expres că cererea poate fi depusă de către unul din participanți.

#### **Secțiunea a 4-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul III**

128. În Partea 1 a subcapitolului III cu denumirea „Alte drepturi înregistrate” se înscriu drepturile supuse înregistrării: uzufructul, uzul, abitația, suprafața, servitutea terenului aservit, ipoteca, folosința asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, dreptul de administrare, gestiunea economică, concesiunea.

129. În afară de alte reglementări legale, 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 înregistrează din oficiu odată cu înregistrarea bunului imobil aservit.

129.1. La rubrica „Amplasare” la bunul imobil dominant se înscrie textul „bun aservit” și se indică numărul cadastral al bunului aservit.

129.2. În cazul în care servitutea grevează doar o parte din bunul imobil, se verifică existența planului geometric cu reprezentarea părții grevate, recepționat în modul stabilit (se solicită nota de verificare de la inginerul cadastral).

129.3. În cazul în care la momentul înregistrării bunului imobil aservit, s-a omis înregistrarea servituții, înregistrarea poate fi făcută ulterior la cererea persoanei interesate.

130. În cazul în care un bun imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale este privatizat, dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică sau dreptul de folosință al autorităților publice, instituțiilor publice, al întreprinderilor de stat sau municipale se radiază din Registru concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate în baza actelor prin care bunul a fost privatizat, dacă actele nu prevăd altfel.

131. Conținutul înscrierilor din partea 1 a subcapitolului III poate fi deferit în dependență de dreptul ce se înregistrează. Conținutul înscrierilor pentru fiecare tip de drept este prezentat în anexa nr. 3.

131.1 La general partea I a subcapitolului III include următoarele date:

131.1.1. Denumirea dreptului: În prima rubrică se indică numărul de ordine a înscrierii. Numărul de ordine se conferă fiecărui drept înregistrat conform ordinii înregistrării, precum și numărul subcapitolului „3.1”. Se indică denumirea dreptului conform clasificatorului.

131.1.2. Obiectul grevării: Se indică bunul imobil (indicat în subcapitolul I) asupra căruia se pune grevarea și numărul cadastral sau numărul de ordine al dreptului înscris în subcapitolul II care se grevează.

131.1.3. Temeiul înscrierii: Se indică tipul (denumirea) documentului de drept, numărul și data emiterii, întocmirii acestuia, numărul cererii.

131.1.4. Termenul. Condiția: Dacă dreptul a fost constituit sub condiție, sau este arătat termenul, se indică condiția, termenul, precum și alte date specifice pentru fiecare tip de drept.

131.1.5. Titularul dreptului: Se înscriu datele despre persoana în favoarea căruia a fost înregistrat dreptul (numele, prenumele (denumirea completă) a titularului de drept, data, luna, anul nașterii (numărul și data înregistrării de stat) a titularului de drept, codul personal.

- 131.1.6. Domiciliul/Sediul: De regulă se indică adresa poștală a domiciliului sau sediului.
- 131.1.7. Data înregistrării: Se indică data depunerii cererii.
- 131.1.8. Felul înscrierii: Se indică dacă dreptul este înscris provizoriu.
- 131.1.9. Radierea dreptului: În cazul în care dreptul se stinge fără a trece la alt titular se indică faptul că dreptul a fost radiat, temeiul juridic al radierii și data.
- 131.2. În partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” se efectuează înscrierile referitoare la drepturile, actele, faptele, raporturile juridice care se notează în Registrul. Conținutul înscrierilor din partea II a subcapitolului III poate fi deferită în dependență de dreptul, faptul sau raportul juridic ce se înscrie. Conținutul înscrierilor pentru fiecare tip este prezentat în anexa nr. 2. La general partea II al subcapitolului III include următoarele date:
- 131.2.1. Denumirea: În prima rubrică se indică numărul de ordine a înscrierii. Numărul de ordine se conferă fiecărui drept sau raport juridic conform ordinii înscrierii, precum și se indică numărul subcapitolului 3.2. Se înscrie denumirea dreptului de creanță, a faptului juridic sau raportului juridic sau după caz se înscrie conținutul acestuia.
- 131.2.2. Obiectul grevării: Se înscrie bunul imobil (numărul cadastral) sau numărul de ordine al dreptului referitor la care se efectuează notarea.
- 131.2.2. Temeiul înscrierii: Denumirea, numărul și data emiterii documentului, în temeiul căruia se efectuează înscrierea, numărul cererii.
- 131.2.3. Termenul, condiția: Termenul pentru care este instituită grevarea conform actului juridic sau condiția prevăzută în actul juridic.
- 131.2.4. Titularul dreptului/Solicitantul: În cazurile în care există titulari de drept (ex. pentru locațiune, antecontract) se înscriu următoarele date: pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul. În cazul în care există un Solicitant se înscriu datele acestuia (ex. în cazul notării unei acțiuni în justiție).
- 131.2.5. Domiciliul/Sediul:
- 131.2.6. Data efectuării înscrierii: Se indică data depunerii cererii.
- 131.2.7. Radierea notării: Înscrierile efectuate în partea II se radiază la cerer , iar în cazurile prevăzute - din oficiu de către Registrator, cu indicarea documentelor privind stingerea grevării, data.
- 131.3. În subpartea cu denumirea „Interdicții” se efectuează înscrieri referitoare la sechestre și interdicții aplicate de autoritățile/organele împuternicite, insolvabilitate, avizul de executare a dreptului de ipotecă, interdicțiile care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea dreptului.
132. În partea finală a Registrului, se conține rubrica „Semnătura, data” completarea căreia confirmă faptul că versiunea Registrului este autentică.
133. Până la implementarea în organul cadastral teritorial a arhivei electronice, rubrica „STINS”, dacă conține semnătura Registratorului și data, confirmă faptul că versiunea fișierului pe hîrtie a Registrului nu este actuală.

## **CAPITOLUL VII. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN CAZUL FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE**

### **Secțiunea a 1-a. Prevederi generale**

134. 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). În cazul formării prin reparcelare, se indică numerele cadastrale noi, dacă au fost atribuite și calea de formare (reparcelare).
135. 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. Acest fapt se înscrie în partea generală a Registrului la rubrica: Formarea bunurilor imobile, indicîndu-se numerele cadastrale ale bunurilor nou formate, iar la rubrica: „Închis” se înscrie data.

135.1. În subcapitolele fișierului Registrului care se încheie se completează rubrica respectivă privind încetarea existenței bunului imobil și radierii dreptului.

136. Formarea bunurilor imobile referitor la care sunt înregistrate provizoriu drepturi, se decide de către proprietarul al cărui drept este înregistrat.

### **Secțiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin comasare**

137. În cazul formării bunului prin comasare, din fișierele Registrului care se încheie se transcriu înscrierile corespunzătoare în fișierul Registrului bunului nou format. Se transcrie modul de folosință a bunului, dacă nu a fost modificat, se transcriu corespunzător înscrierile despre construcții, se transcriu corespunzător înscrierile din subcapitolele II și III. Drepturile patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate se transcriu cu data și numărul cererii de la bunul inițial.

138. În subcapitolul II la documentele de drept transcrise din fișierul registrului care se încheie, se adaugă decizia de formare.

139. În cazul în care au fost supuse comasării bunuri imobile proprietate comună pe cote-părți, în subcapitolul II se înscriu cotele-părți indicate în decizia de formare, recalculate în conformitate cu art. 12 alin. (2) Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

140. Dacă sunt supuse comasării bunuri imobile ce aparțin diferitor proprietari, pentru înregistrare se prezintă contractul autentificat notarial prin care se determină regimul juridic al bunului nou-format. În acest caz, în subcapitolul II al Registrului, ca document de drept, se indică contractul autentificat notarial.

141. Dacă unul sau câteva bunuri ce se comasează sunt ipotecate, pentru transcrierea ipotecii nu este necesar să se prezinte un act juridic de modificare a contractului de ipotecă. Ipoteca se va transcrie asupra bunului nou format în temeiul actului juridic înscris în fișierul Registrului care se încheie. În cazul în care sunt grevate cu ipotecă două și mai multe bunuri, la momentul transcrierii registrului i se va prezenta confirmarea de către titularii dreptului de ipotecă a rangului fiecărei ipoteci.

142. Dacă bunurile imobile supuse comasării sunt grevate cu alte drepturi decât ipoteca, la momentul înregistrării bunului nou format, urmează să se prezinte și actele de modificare a acestor drepturi, dacă este cazul (în conformitate cu art. 12 alin. (4) Legea 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile).

143. În cazul prevăzut de art. 12 alin. (5) al Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, înscrierea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile dobândite are loc concomitent cu comasarea bunurilor. În fișierele Registrului care urmează a fi încheie nu se înregistrează dreptul de proprietate după noul proprietar. Dreptul de proprietate al noului proprietar se înscrie în fișierul Registrului nou deschis concomitent cu decizia de formare.

143.1. În fișierul Registrului nou deschis în subcapitolul II se indică documentele în temeiul cărora au fost dobândite terenurile precum și decizia de formare și planul bunului comasat.

143.2. În fișierele Registrului care se încheie la rubrica: Formarea bunurilor imobile se indică numărul cadastral al bunului nou format, iar la rubrica: Încheie se înscrie ca temei Decizia de formare nr. \_\_\_\_ data \_\_\_\_ .

### **Secțiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin separare.**

144. Pentru bunul separat, din fișierul Registrului terenului în temeiul căruia s-a format bunul, se transcriu înscrierile corespunzătoare în fișierul Registrului bunului nou format. Se transcrie modul de folosință a bunului, dacă nu a fost modificat, se transcriu corespunzător înscrierile despre alte bunuri amplasate pe teren, se transcriu corespunzător înscrierile din subcapitolul II și III.

145. În subcapitolul II la documentele transcrise din fișierul registrului bunului inițial se adaugă decizia de formare.

146. Dacă asupra bunului supus separării la momentul formării erau înscrise careva drepturi în subcapitolul III, acestea se transcriu în fișierul Registrului bunului format, cu data și

numărul cererii de la bunul inițial, cu excepția acelor drepturi a căror sferă de acțiune, potrivit planului, nu se referă la bunul imobil nou-format.

147. În cazul în care în decizia de formare este indicat că proprietarul constituie servitute (în conformitate cu art. 643 Cod civil), aceasta se va înscrie provizoriu în Subcapitolul III la bunul aservit în temeiul deciziei de formare, din oficiu, precum și se va menționa la rubrica corespunzătoare a Subcapitolului I la bunul dominant. La momentul înstrăinării unui bun (celui dominant sau aservit), înscrierea provizorie se va justifica. Registratorul din oficiu va radia înregistrarea provizorie și va efectua înregistrarea definitivă. Temei pentru înregistrare va servi: decizia de formare prin care proprietarul inițial a constituit servitutea și actul juridic prin care s-a înstrăinat unul din bunuri (dominant sau aservit).

148. În fișierul Registrului bunului imobil de la care s-a separat o parte (bunul inițial) se efectuează modificările de suprafață și alte modificări corespunzătoare rezultate din formarea bunurilor.

149. În subcapitolul II al fișierului registrului bunului inițial se asociază decizia de formare.

#### **Secțiunea a 4-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin divizare.**

150. În cazul formării terenului prin divizare, în noul fișier al registrului se transcriu înscrierile corespunzătoare din subcapitolul I și III din fișierul Registrului care se încheie.

151. În subcapitolul II se înscriu documentele de drept care confirmă împărțirea bunului imobil (ex: contractul de partaj).

152. Dacă asupra bunului supus divizării la momentul formării erau înscrise careva drepturi în subcapitolul III, acestea se transcriu (dacă nu au fost stinse la acel moment) în fișierul Registrului bunurilor nou formate cu data și numărul cererii de la bunul inițial. Dacă anumite drepturi potrivit planului se referă doar la unul/unele bunuri formate, acestea se transcriu doar la bunurile la care se referă.

153. În cazul formării bunurilor imobile prin divizare, fișierul Registrului bunului imobil inițial nu se încheie dacă prin împărțirea efectuată nu a încetat coproprietatea asupra bunului. Spre exemplu, doar pentru unul din coproprietari a încetat proprietatea pe cote-părți, ceilalți rămânând în continuare coproprietari pe cote-părți. În acest caz în fișierul Registrului bunului inițial se efectuează modificările corespunzătoare în temeiul actului juridic prin care s-a efectuat împărțirea și planul bunului imobil. În temeiul aceluiași documente de drept se efectuează modificări la înscrierile din subcapitolul I și înscrierile din subcapitolul II.

#### **Secțiunea a 5-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin combinare**

154. În cazul formării bunului prin combinare nu se deschid fișiere noi, dar se efectuează modificări la înscrierile din fișierele existente ale Registrului.

155. În cazul în care asupra bunurilor imobile supuse combinării sunt înscrise grevări, acestea se transcriu corespunzător, în măsura în care se referă la bunul imobil modificat ca urmare a combinării, cu data și numărul cererii de la bunul inițial.

#### **Secțiunea a 6-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenurilor prin reparcelare**

156. În cazul formării bunurilor imobile prin reparcelare pentru bunurile imobile pentru care s-au păstrat numerele cadastrale nu se deschid fișiere noi, dar se efectuează modificări la înscrierile din fișierele existente ale Registrului. Pentru bunurile nou formate se deschid fișiere noi.

157. Temei de efectuare a modificărilor servește Decizia Consiliului local prin care s-au aprobat noile planuri geometrice, la care este anexat actul de constatare cu descrierea tuturor modificărilor intervenite ca rezultat al formării terenurilor prin reparcelare. Bunurile nou formate se înregistrează în temeiul actelor inițiale ce confirmă dreptul proprietarului căruia i-a revenit bunul

imobil în rezultatul reparcelării și Deciziei Consiliului local prin care s-au aprobat noile planuri geometrice.

### **Secțiunea a 7-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării construcțiilor**

158. În cazul în care construcția (încăperea izolată) își încetează existența în rezultatul formării (prin comasare, divizare), toate înscrierile referitoare la această construcție (încăperea izolată) se radiază.

159. Pentru construcția (încăperea izolată) inițială în cazul separării, precum și pentru construcțiile formate prin combinare se efectuează modificările la înscrierile existente în Registru în subcapitolul I.

160. Regulile de efectuare a înscrierilor la formarea terenurilor se aplică corespunzător pentru efectuarea înscrierilor la formarea construcțiilor (încăperilor izolate), cu particularitățile privind înregistrarea condominiului.

## **CAPITOLUL VIII. RECTIFICAREA, MODIFICAREA ÎNSCRIERILOR DIN REGISTRU, CORECTAREA ERORILOR MATERIALE**

161. Prin rectificare se înțelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situația juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată.

161.1. Se consideră persoană interesată:

161.1.1. persoana care a avut sau are un drept înscris în Registru (inclusiv moștenitorii acesteia), drept care este lezat prin noua înscriere; sau

161.1.2. persoana care nu-și poate înscrie dreptul din cauza înscrierii existente în Registru, înscriere care nu corespunde situației juridice reale;

161.1.3. creditorul care nu poate urmări bunul imobil din cauza că acesta nu este înscris în Registrul sau este înscris pe numele altuia.

162. Rectificarea poate fi cerută dacă conform documentelor doveditoare se constată că:

162.1. înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea nu este valabilă, inclusiv dacă dreptul a fost greșit calificat de către registrator;

162.2. s-a constatat ori declarat nulitatea ori ineficiența actului sau faptului în temeiul căruia a fost efectuată sau radiată înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea;

162.3. dreptul înregistrat sau înregistrat provizoriu sau notarea s-a stins în baza legii ori a actului în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea;

162.4. înregistrarea, înregistrarea provizorie sau notarea nu mai este, din orice alte motive, în concordanță cu situația juridică reală a dreptului înregistrat, înregistrat provizoriu sau a notării existente.

163. Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se efectuează numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere exprimat într-o declarație autenticată notarial sau semnată în fața registratorului sau în lipsa consimțământului – în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. În cazul unei autorități publice, consimțământul poate fi exprimat printr-o adresare scrisă (scrisoare, decizie a Consiliului local etc.).

164. Rectificarea unei notări se face în temeiul hotărârii judecătorești definitive sau cu consimțământul titularului notării, cu excepția cazului în care legea prevede că o anumită notare poate fi radiată la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu.

165. Dacă acțiunea în rectificare sau acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești prin care s-a admis acțiunea, se radiază, la cererea persoanei interesate odată cu dreptul referitor la care a fost admisă acțiunea și toate alte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii care au legătură cu dreptul referitor la care a fost admisă acțiunea (a fost radiat dreptul autorului lor), nefiind necesar consimțământul titularilor acestor drepturi (art. 430, art. 441 Cod civil). Dacă referitor la drepturile care urmează a fi radiate sunt notate măsuri de asigurare pentru asigurarea încasării de datorii, acestea la fel se radiază.



166. În cazul în care la cererea persoanei interesate prin hotărîre judecătorească s-au stabilit cotele-părți în bunul comun, rectificarea înscrierilor se face la cererea persoanei interesate sau a executorului judecătoresc pe baza hotărîrii judecătorești irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părți.

167. În cazul în care a fost înaintată o acțiune oblică în vederea înregistrării sau rectificării dreptului pîrîtului, înregistrarea sau rectificarea se face pe baza hotărîrii judecătorești irevocabile (definitive în cazul dreptului ce se supune notării) prin care s-a dispus înregistrarea sau rectificarea.

168. Dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se face în baza declarației autentificate notarial sau semnate în fața registratorului a titularului, dreptul căruia urmează a fi radiat.

169. Modificarea înscrierilor referitoare la bun poate avea loc în urma:

169.1. formării prin separare sau combinare a bunurilor imobile;

169.2. modificării parametrilor construcției, încăperii izolate în urma intervențiilor la construcțiile existente (prin construcții suprazidite, anexate etc.). Temei de efectuare a modificărilor în Registru sînt documentele de construire (autorizația de construire și avizul tehnic, elaborat de către experți tehnici atestați, ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect; procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor). Dacă documentele de construire sînt eliberate pe numele altei persoane decît proprietarul construcției, încăperii izolate, modificările intervenite în bun se înscriu pe numele proprietarului construcției, încăperii izolate, cu excepția cazului cînd prin act juridic autentic este stabilit regimul proprietății comune.

169.2.1. Modificările asupra unui bun imobil proprietate personală, reconstruit ulterior în timpul căsătoriei se înscriu în Registru pe numele proprietarului înscris, cu excepția cazului cînd prin act juridic autentic sau hotărîre judecătorească este stabilit regimul proprietății comune;

169.3. desființării unei părți a construcției, încăperii izolate. Modificarea înscrierilor despre suprafață se efectuează în temeiul autorizației de desființare și actului de constatare, întocmit în urma efectuării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit. În lipsa autorizației de desființare, modificările se efectuează în temeiul certificatului despre demolarea bunului, întocmit în urma executării lucrărilor cadastrale, avizat de către serviciile competente ale autorității publice locale;

169.4. modificării înscrierii despre suprafața bunului imobil în baza actelor administrative, actelor juridice, deciziile de formare, altor acte justificative, prevăzute de art. 28 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

169.5. modificării suprafeței terenului în urma modificării hotarelor terenului, fără emiterea unui act administrativ, în conformitate cu instrucțiunile ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale sau actele normative privind corectarea erorilor. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru sînt:

169.5.1. actul de stabilire a hotarelor și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul stabilirii hotarelor fixe potrivit art. 19 alin. (5) din Legea nr. 1543/1998;

169.5.2. actul de stabilire a hotarelor și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul precizării hotarelor terenului proprietate publică potrivit art. 22 alin. (5) din Legea nr. 29/2018;

169.5.3. actul de constatare și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul corectării erorilor, dacă are loc micșorarea suprafeței, potrivit pct. 191 subpct. 1) și subpct. 2 lit. a) din Regulamentul privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 437/2019.

169.6. modificării suprafeței construcției, încăperii izolate, locului de parcare din clădire:

169.6.1. 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 sînt actul de constatare și noul plan geometric (plan de nivel), întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit.

169.6.2. în cazul clădirilor înregistrate în cadrul procesului de înregistrare primară masivă, suprafața poate fi concretizată potrivit subpunctului 114.1.

169.7. modificării destinației, modului de folosință a terenului

169.7.1. Pentru situațiile în care în Registru este înscrisă destinația și modul de folosință a terenului potrivit nomenclatorului din Anexa nr. 4, modificarea înscrierilor privind destinația și/sau a modului de folosință se efectuează în baza actului administrativ prevăzut de legislație (după caz, decizia consiliului local, Hotărârea Guvernului).

169.7.2. Pentru situațiile în care în Registru este înscris modul de folosință a terenului potrivit clasificatorului în vigoare până la punerea în aplicare a nomenclatorului din anexa nr. 4 la prezentul Regulament, destinația și modul de folosință a terenului se înscrie în temeiul extrasului/adeverinței 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 (hotărârea Guvernului, decizia consiliului local). În cazul în care actele justificative din arhiva cadastrală prevăd destinația și modul de folosință a terenului potrivit legislației în vigoare până la aprobarea prezentului Regulament, mecanismul de modificare a înscrierilor în Registru se stabilește de către autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

169.8. modificarea înscrierii despre destinația construcției, încăperii izolate se efectuează în temeiul:

169.8.1. autorizației de schimbare a destinației, după executarea lucrărilor cadastrale;

169.8.2. altui act administrativ emis în acest sens (ex. autorizația de construire care prevede reconstruirea obiectivului și din care reiese modificarea concomitentă a destinației) și a documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (procesul - verbal de recepție).

169.8.3. În cazul prevăzut de art. 42<sup>1</sup> alin. (4) din Legea nr. 1543/1998, modificarea înscrierii despre modul de folosință a construcției din „bloc locativ” în „casă de locuit individuală” se efectuează concomitent cu radierea încăperilor izolate (apartamentelor), și înregistrarea dreptului de proprietate asupra clădirii după proprietarul încăperilor izolate. Înscrierile se efectuează în temeiul actului de constatare întocmit de către inginerul cadastral, prin care se atestă că în clădire nu există spații de folosință comună și că suprafața încăperilor izolate înregistrate ca proprietate a aceleiași persoane constituie suprafața totală a clădirii. Pentru efectuarea înscrierilor se prezintă informația sistematizată din arhiva cadastrală prin care se atestă că în clădire nu există spații de folosință comună și că suprafața încăperilor izolate înregistrate ca proprietate a aceleiași persoane constituie suprafața totală a clădirii.

169.9. delimitării bunurilor imobile ale statului și unităților administrativ-teritoriale în modul stabilit;

169.10. în alte cazuri prevăzute de legislație.

169.11. În cazurile descrise la subpunctele 169.2 și 169.3. pentru bunurile imobile proprietate comună pe cote-părți, la efectuarea înregistrării, suplimentar la actele ce confirmă reconstruirea sau distrugerea parțială a bunului imobil, se prezintă contractul coproprietarilor privind recalcularea cotelor-părți sau contractul de partaj, sau declarația, autenticată notarial sau semnată în fața registratorului, a coproprietarului care nu a participat la reconstrucția sau demolarea parțială a bunului, prin care consimte la efectuarea modificării înscrierilor în subcapitolul I (despre bun) în Registru, fără modificarea cotelor-părți, fie hotărârea judecătorească privind stabilirea cotelor-părți noi în bunul imobil.

169.12. Pentru cazurile prevăzute în subpunctele 169.5 și 169.6.1, actul de constatare, actul de stabilire a hotarelor, planul geometric nu se înscriu în Registru ca documente ce confirmă drepturile, dar se îndosariază în modul stabilit.

169.13. Modificarea în registrul bunurilor imobile a numărului cadastral al construcției sau al încăperii izolate, conform amplasării acesteia în planul cadastral, se efectuează în temeiul actului de constatare, întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit, sau în temeiul notei de verificare, întocmite de persoana responsabilă din cadrul organului cadastral teritorial.

170. Modificarea înscrierilor în Registru, care nu constituie cazuri de rectificare (schimbarea numelui, denumirii titularului de drepturi, schimbarea domiciliului celui înscris etc.), se efectuează la inițiativa titularului în temeiul documentelor prezentate sau din oficiu de către registrator prin extragerea (actualizarea) datelor din registrele și sistemele informaționale de stat

corespunzătoare dacă are spre examinare o cerere de înregistrare, o contestație, o cerere de eliberare a extrasului/certificatului din Registru, sau execută o altă activitate ce implică necesitatea actualizării datelor.

171. Modificarea denumirii titularului – persoană juridică nerezidentă, se efectuează în baza extrasului din registrul național al țării în care a fost constituită, după caz, altor acte prevăzute de legea națională a persoanei juridice, cu traducerea în limba română, legalizată notarial. În cazul organizațiilor străine, care, potrivit dreptului internațional, nu se supun înregistrării într-un registru, temei pentru efectuarea modificărilor vor servi actele prevăzute de legea lor națională, prezentate pe proprie răspundere, cu traducere în limba română, legalizată notarial. Actelor eliberate de autoritățile statelor străine le vor fi aplicabile prevederile pct. 22.

172. Corectarea erorilor materiale, comise cu prilejul efectuării înscrierii (ca omisiuni de litere, de cuvinte, cifre etc) poate fi efectuată fie din oficiu de către Registrator fie la cererea persoanei interesate, în temeiul Deciziei Registratorului. În cazul în care pînă la corectarea erorii a fost eliberat extras din Registru sau altă informație, organul cadastral teritorial va înștiința persoanele respective despre corectările intervenite, și după caz va elibera un nou extras. În cazul în care eroarea a fost comisă din vina organului cadastral teritorial eliberarea informației repetate din Registru se va efectua din contul organului cadastral teritorial.

## **CAPITOLUL IX. PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII UNOR DREPTURI**

### **Secțiunea a 1-a. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb**

173. În conformitate cu art. 1195 Cod civil fiecare parte a contractului de schimb este considerată vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl primește în schimb.

174. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb se efectuează dacă fiecare din bunurile imobile, care fac obiectului schimbului pot fi înstrăinate (nu există interdicții) și dacă asupra ambelor bunuri s-a dispus conform legislației.

175. La solicitarea înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb de către una din părți, după verificarea cerințelor prevăzute în punctul 221, în Registru se înregistrează dreptul asupra bunului solicitat. Totodată la capitolul respectiv al celui de-al doilea bun imobil se face însemnarea că bunul face obiectul contractului de schimb. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb asupra celui de-al doilea bun imobil se efectuează la solicitare cu prezentarea documentelor necesare pentru înregistrare.

### **Secțiunea a 2-a. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb în cazul în care bunurile imobile sunt amplasate în razele de activitate a diferitor organe cadastrale teritoriale**

176. În cazul în care se solicită înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb a două (sau mai multe) bunuri imobile amplasate în razele de activitate a diferitor organe cadastrale teritoriale, organul cadastral teritorial căruia i se solicită înregistrarea dreptului (primul Oficiu) transmite de îndată ce verifică documentele o comunicare în scris organului cadastral teritorial în raza de activitate a căruia este situat celălalt bun imobil (al doilea Oficiu) pentru efectuarea însemnării referitor la existența contractului de schimb.

177. Concomitent primul Oficiu solicită celui de-al doilea Oficiu prezentarea informației referitoare la bunul imobil care face obiectul contractului de schimb și este situat în raza de activitate a ultimului, grevările care există, interdicțiile de înstrăinare.

178. La comunicarea în cauză se anexează copia simplă a contractului de schimb.

179. Cel de-al doilea Oficiu efectuează respectiv în Registru însemnarea privind existența contractului de schimb.

180. Informația solicitată de primul Oficiu se prezenă de cel de-al doilea Oficiu în termen de 2 zile de la solicitare.

181. În cazul în care la cel de-al doilea Oficiu până la efectuarea înregistrării de către primul Oficiu parvin documente, informații privind aplicarea sechestrului asupra bunului imobil care este obiectul contractului de schimb sau alte interdicții și grevări ce exclud posibilitatea înstrăinării bunului, cel de-al doilea Oficiu este obligat să informeze de îndată primul Oficiu.

182. După examinarea informației primite de la cel de-al doilea Oficiu și al altor documente necesare, primul Oficiu decide asupra înregistrării sau refuzului înregistrării.

183. În cazul în care primul Oficiu înregistrează dreptul în temeiul contractului de schimb, cel de-al doilea Oficiu înregistrează dreptul celeilalte părți a contractului asupra bunului imobil la solicitare cu prezentarea documentelor necesare. În cazul dat, cel de-al doilea Oficiu, în procesul înregistrării ține cont de verificarea efectuată de către primul Oficiu.

184. În cazul în care primul Oficiu refuză înregistrarea dreptului, transmite o comunicare despre acest fapt celui de-al doilea Oficiu, și ultimul radiază din Registrul însemnarea privind existența contractului de schimb.

### **Secțiunea 3. Particularitățile înregistrării drepturilor asupra bunurilor viitoare**

185. Construcția viitoare poate fi înregistrată doar dacă anterior sau concomitent se înregistrează și dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului construcției.

186. În cazul în care beneficiarul construcției este o persoană juridică de drept public, o întreprindere de stat sau municipală, construcția viitoare se înregistrează doar dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de administrare, de gestiune sau alt drept patrimonial prevăzut de lege al beneficiarului construcției asupra terenului. În cazul în care contractele de parteneriat public privat, concesiune prevăd altceva se ține cont de acestea.

187. Dacă dreptul de a construi al beneficiarului construcției a apărut înainte de 01 martie 2019, și anume:

187.1. deține autorizația de construire eliberată până la 1 martie 2019 și un drept de folosință, locațiune asupra terenului apărut până la 01 martie 2019, sau

187.2. deține autorizația de construire eliberată după 01 martie 2019, dar are un contract încheiat până la 01 martie 2019 cu dreptul de a construi,

187.3. construcția viitoare poate fi înregistrată doar dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept asupra terenului (de folosință, locațiune) al beneficiarului construcției în temeiul actului administrativ emis sau contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

188. La cererea privind înregistrarea, solicitantul anexează actele care confirmă dreptul asupra terenului, dacă acest drept nu a fost înregistrat anterior, planul general din proiectul de execuție, proiectul construcției și autorizația de construire. În cazul depunerii cererii de înregistrare a construcției viitoare, anterior fiind înregistrată ca „construcție nefinalizată”, solicitantul anexează planul general din proiectul de execuție, proiectul construcției și autorizația de construire.

189. Până la efectuarea înscrierilor în Registru, se solicita certificatul de conferire a adresei, iar în lipsa acestuia la rubrica „adresa” se înscrie „neidentificată”.

190. Numerele cadastrale ale construcțiilor viitoare se indică pe planul general din proiectul de execuție, prezentat de către partea ce asigură construcția bunului imobil.

191. Parafa „Înregistrat”, în cazul înregistrării primare a construcției viitoare se aplică pe autorizația de construire.

192. În Registru, la rubrica „Modul de folosință” se efectuează înscrierea „Bun viitor”, iar la rubrica „Suprafață” nu se efectuează nici o înscriere.

193. Dacă potrivit autorizației de construire și documentației de proiect s-a autorizat construirea unei clădiri cu încăperi izolate (de exemplu: bloc locativ, clădire cu birouri, clădire multietajată cu parcuri auto), încăperile izolate pot fi înregistrate ca bunuri viitoare. Încăperile izolate viitoare și/sau locurile de parcare din clădire se înregistrează pe numele părții ce asigură construcția, doar concomitent cu înregistrarea sub formă de condominiu a construcției viitoare. Concomitent cu înregistrarea construcției sub formă de condominiu se înregistrează sub formă de condominiu și terenul cu drept de proprietate sau cu drept de suprafață, dacă partea ce asigură

construcția este și proprietarul terenului. În cazul în care partea ce asigură construcția clădirii are doar un drept de suprafață, sub formă de condominiu se înregistrează dreptul de suprafață.

194. Pentru înregistrarea încăperilor izolate și/sau locurilor de parcare din clădire, în afară de actele stipulate în punctul 188, se prezintă proiectul construcției, verificat de către verificatorul de proiect, care conține planurile pe nivele și actul de constituire a condominiului. Dacă construirea are loc în baza societății civile, la actul de constituire a condominiului se anexează contractul de societate civilă.

195. Registratorul solicită Nota de verificare a inginerului cadastral.

196. Pe planurile nivelelor se indică limitele încăperilor izolate și numerele cadastrale, atribuite în modul stabilit.

197. În Registrul, la rubrica „Modul de folosință” se efectuează înscrierea „bun viitor”, iar la rubrica „Suprafață” se înscrie suprafața în conformitate cu proiectul. Concomitent cu înregistrarea încăperii izolate ca bun viitor se înscrie și cota-parte din părțile comune (din teren și clădire) aferente încăperii izolate (inclusiv locului de parcare) din clădire, conform actului de constituire a condominiului, dacă mărimea acesteia a fost stabilită la această etapă.

198. Actele juridice referitoare la încăperile izolate viitoare/locurile de parcare din clădire pot fi înregistrate doar după înregistrarea încăperilor izolate viitoare cu număr cadastral distinct. Dreptul dobândit în baza contractelor de vânzare-cumpărare sau alte contracte încheiate potrivit art. 1170 alin. (3) Cod civil (care au ca obiect bunuri viitoare prin care o parte se obligă să asigure construcția bunului imobil și să-l predea în proprietatea cumpărătorului, iar cumpărătorul se obligă să achite prețul), se înregistrează provizoriu.

199. Dacă cumpărătorul bunului imobil viitor, dreptul căruia este înregistrat provizoriu, înstrăinează dreptul său altei persoane, dreptul cumpărătorului inițial se radiază, dacă actul juridic nu prevede altfel și se va înregistra provizoriu dreptul de proprietate al următorului cumpărător. Dreptul vânzătorului (cel ce asigură construirea bunului) rămâne înregistrat.

200. În cazul în care vânzătorul (persoana care s-a obligat să construiască) cesionează toate drepturile și obligațiile izvorâte din contractele de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție încheiate potrivit art. 1170 din Codul civil către altă persoană care se obligă să construiască (noul vânzător), dreptul de proprietate al noului vânzător asupra tuturor încăperilor izolate viitoare se înscrie în Registru în baza documentelor care au servit temei de înregistrare pentru primul vânzător și contractului de cesiune și preluare a datoriilor, autentificat notarial, sau altor acte potrivit cărora se transmit drepturile și obligațiile menționate. În cazul în care potrivit contractului de cesiune și preluare a datoriilor anumite încăperi izolate, referitor la care nu au fost încheiate contracte potrivit art. 1170 din Codul civil, revin primului vânzător, iar noul vânzător s-a obligat să construiască și să le predea primului vânzător, dreptul de proprietate al primului vânzător se va înscrie provizoriu în baza contractului menționat.

201. În cazul în care pînă la 1 martie 2019 au fost notate contracte de investiții în construcție la capitolul A, B, fără a fi înregistrate bunuri viitoare, pentru înregistrarea contractelor de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție, încheiate potrivit art. 1170 din Codul civil, care au ca obiect încăperi izolate la care nu au fost notate contracte de investiție, se va înregistra construcția sub formă de condominiu, cu înregistrarea concomitentă a tuturor încăperilor izolate potrivit actelor prezentate în conformitate cu punctul 194 cu achitarea taxelor pentru înregistrare. Notarea contractelor de investiție se transferă din oficiu (se va radia de la capitolul A, B și se va nota la capitolul C respectiv) cu data notării inițiale, de către registratorul care înregistrează condominiul. Contractele de investiție încheiate pînă la 1 martie 2019, autentificate notarial, care nu au fost notate, se înregistrează provizoriu, potrivit regulilor privind înregistrarea drepturilor asupra bunurilor viitoare.

202. Pentru înregistrarea noilor încăperi și/sau locuri de parcare bun viitor, modificarea sau radierea celor înscrise, ca rezultat al modificării proiectului construcției, se prezintă proiectul modificat al construcției, avizat în modul stabilit, autorizația de construire nouă, dacă este cazul, și actul de modificare a actului de constituire a condominiului, care să includă modificările, inclusiv privind recalcularea cotelor-părți din bunurile comune aferente fiecărei unități din condominiu dacă au fost stabilite. Înregistrarea/modificarea/radierea încăperilor/locurilor de parcare din clădire se efectuează doar concomitent cu modificarea cotelor-părți din bunurile comune din condominiu

conform cererii persoanei ce asigură construcția bunului imobil. Cotele-părți se înscriu conform actului de modificare a Actului de constituire a condominiului, indiferent de actul ce a servit temei la înscrierea precedentei cote.

203. Autorizația de construire, Actul de constituire a condominiului, actul de modificare a actului de constituire a condominiului, planul general din proiectul de execuție, proiectul construcției, proiectul modificat al construcției se îndosariază în dosarul cadastral al construcției.

204. Actul de constituire a condominiului trebuie să conțină informația indicată la punctual 266.

204.1. Dacă proprietarul terenului include în condominiu doar dreptul de suprafață, Actul de constituire a condominiului care prevede constituirea dreptului de suprafață se autentifică notarial, sau suplimentar la Actul de constituire a condominiului, se prezintă actul de constituire a suprafeței, autentificat notarial. (art. 323 din Codul civil).

204.2. În cazul în care beneficiarul construiește în baza unui drept apărut, indicat la punctual 187, din condominiu va face parte acel drept, care trebuie să fie indicat în Actul de constituire a condominiului.

205. Actul de constituire a condominiului va conține și mărimea cotelor-părți din părțile comune a clădirii și din teren sau va conține clauza că fiecărei unități îi revine o cotă-parte din părțile comune din clădire și teren proporțional suprafeței unității. În acest ultim caz, mărimea concretă a cotelor-părți se stabilește cel târziu la darea în exploatare a clădirii și trebuie prevăzută în Actul de constituire a condominiului cu toate datele incluse.

206. La înregistrarea terenului și construcției sub formă de condominiu, la rubrica „Temeiul înscrierii” se indică: Actul de constituire a condominiului din \_\_\_\_\_.

206.1. Actul de constituire a condominiului ulterior modificat (Actul de modificare a actului de constituire a condominiului) se asociază suplimentar la temeiul înscrierii despre condominiu de la Capitolele A, B.

207. În cazul în care potrivit Actului de constituire a condominiului proprietarii unităților au un drept de suprafață asupra terenului condominiului, înscrierea „condominiu” se face la grevări, selectând „suprafață”. La rubrica „Temeiul înscrierii” se indică: Actul de constituire a condominiului din \_\_\_\_\_, iar la rubrica „Comentariu” se indică textul „Se referă la construcția \_\_\_\_\_” și se indică numărul cadastral al construcției (construcțiilor) condominiului.

208. Parafa „Înregistrat” la înregistrarea primară a încăperilor din bunul viitor se aplica pe autorizația de construire și, dacă sunt încheiate contracte de societate civilă, sau alte acte juridice care reglementează apartenența bunurilor viitoare, parafa se aplică și pe aceste acte, care servesc temei pentru înregistrarea drepturilor. Aceste acte se indică la subcapitolul II al capitolului C al Registrului în calitate de temei pentru efectuarea înscrierii cu privire la bunul viitor - încăperea izolată.

209. La prezentarea procesului-verbal de recepție a lucrărilor de construcție, se efectuează modificările corespunzătoare în capitolul B subcapitolul I a Registrului (la rubrica „Modul de folosință” și la rubrica „Suprafața”), în subcapitolul II a Registrului se asociază actul ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, după caz și alte acte ce confirmă dreptul asupra construcției.

209.1 Pentru construcția înregistrată sub formă de condominiu, concomitent cu procesul-verbal de recepție a lucrărilor de construcție se prezintă și Actul de modificare a actului de constituire a condominiului/Actul de constituire a condominiului în redacție nouă, inclusiv cu mărimea cotelor în bunurile comune calculate/recalculate. Registratorul va verifica ca informația din declarația în condominiu să descrie modificările care au intervenit pe parcurs referitor la numărul de încăperi izolate, precum și faptul că informația din declarația în condominiu să corespundă cu cea din procesul-verbal de recepție a lucrărilor de construcție (procesul-verbal de recepție finală). Documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, actul de modificare a actului de constituire a condominiului se asociază corespunzător la temeiul înscrierii condominiului.

210. Efectuarea modificărilor în Capitolul C a Registrului după recepția construcției, și anume radierea înscrierii „bun viitor”, modificarea suprafeței, a cotei-părți din spațiile comune, după caz, și înregistrarea dreptului de proprietate se efectuează după efectuarea înscrierilor conform punctului 209:

210.1. la prezentarea procesului-verbal de recepție, dacă încăperile izolate și/sau locurile de parcare din clădire aparțin părții ce asigură construcția bunului imobil și nu sunt încheiate contracte de investiții în construcție (fapt care va fi confirmat printr-o declarație scrisă). În cazul în care este încheiat contract de societate civilă, la efectuarea înscrierilor se ține cont de clauzele acestuia. Declarația care atestă faptul că nu au fost încheiate contracte de investiție se prezintă în cazul bunurilor înregistrate la capitolul C înainte de 01 martie 2019;

210.2. la prezentarea procesului-verbal de recepție și actului juridic privind împărțirea bunurilor rezultate din societatea civilă, autentificat notarial, dacă nu sunt încheiate contracte de investiții în construcție (fapt care se confirmă printr-o declarație scrisă a asociatului ce reprezintă societatea civilă.). Declarația care atestă faptul că nu au fost încheiate contracte de investiție se prezintă în cazul bunurilor înregistrate la capitolul C înainte de 01 martie 2019;

210.3. la prezentarea documentului ce atestă transmiterea bunului (act de primire-predare, etc.) în cazul în care este notat contractul de investiție în construcție, după regulile indicate în punctul 166. Subpunctul dat se aplică pentru contractele de investiție înregistrate înainte de 01 martie 2019.

210.4. la prezentarea documentului ce atestă transmiterea bunului, în cazul în care încăperea izolată și/sau locul de parcare din clădire (bunul viitor) a fost înscris în temeiul contractului de vânzare-cumpărare sau alt act de înstrăinare. În acest caz, pentru înregistrarea dreptului asupra apartamentului, suplimentar la actul de înstrăinare, se indică și documentul ce atestă transmiterea bunului (ex. act de primire-predare). Subpunctul dat se aplică în cazul contractelor de vânzare-cumpărare și altor acte de înstrăinare înregistrate înainte de 1 martie 2019.

210.5. la prezentarea:

210.5.1. actului de predare-primire a unității, semnat după darea în exploatare și a confirmării despre achitarea a 95% din prețul contractului, pentru justificarea dreptului de proprietate înregistrat provizoriu. Dacă se prezintă doar actul de predare-primire, fără confirmarea despre achitarea a 95% din prețul contractului, atunci, înregistrarea provizorie nu se justifică, dar se efectuează modificările la subcapitolul I: se radiază înscrierea despre bun viitor, se modifică suprafața etc. Actul de predare-primire se asociază la înscrierea provizorie existentă. Ulterior, la prezentarea confirmării despre achitarea a cel puțin 95% din prețul contractului, înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare.

210.5.2. actului de predare-primire a unității, semnat după darea în exploatare, prin care vânzătorul confirmă expres acordul la justificarea dreptului înregistrat provizoriu al cumpărătorului, dacă potrivit contractului de vânzare-cumpărare vânzătorul nu și-a rezervat proprietatea. În cazul în care sunt înregistrate provizoriu ipotece sau alte drepturi registratorul le înregistrează definitiv, iar dreptul vânzătorului (cel care asigură construirea bunului) se radiază.

211. Cotele-părți stabilite/recalculate la darea în exploatare a clădirii pentru unitățile referitor la care au fost încheiate acte juridice se înscriu conform actului de predare-primire a unității. Registratorul verifica ca mărimea cotei în bunurile comune indicată în actul de predare-primire să corespundă cu informația din actul de constituire a condominiului/actul de modificare a actului de constituire a condominiului.

#### **Secțiunea 4. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile ale societăților comerciale**

212. Înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile transmise ca aport la capitalul social al societăților comerciale se efectuează în temeiul actelor de constituire, înregistrate în modul stabilit, care prevăd transmiterea bunului imobil sau dreptului patrimonial în capitalul social al societății, actului de predare-primire și deciziei privind înregistrarea persoanei juridice.

213. Înregistrarea dreptului de proprietate sau a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile transmise în urma reorganizării societăților comerciale se efectuează în temeiul:

213.1. actelor de constituire, înregistrate în modul stabilit, în care este indicat că persoana juridică este creată prin contopire și actul de transmitere, confirmat de fondatori sau organul care a luat decizia de reorganizare, decizia privind înregistrarea persoanei juridice, sau

213.2. actelor de constituire, înregistrate în modul stabilit, în care este indicat că persoana juridică a absorbit altă persoană juridică, actul de transmitere, aprobat în modul stabilit, decizia privind înregistrarea persoanei juridice, sau

213.3. actelor de constituire, înregistrate în modul stabilit, în care este indicat că persoana juridică este creată prin divizarea unei anumite persoane juridice, bilanțul de repartitie, decizia privind înregistrarea persoanei juridice, sau

213.4. actelor de constituire, înregistrate în modul stabilit, în care este indicat că persoana juridică este creată prin separare de la o anumită persoană juridică, bilanțul de repartitie, decizia privind înregistrarea persoanei juridice, sau

213.5. actelor de constituire în care este indicat că persoana juridică este creată prin transformare, actul de predare-primire și decizia privind înregistrarea persoanei juridice.

214. Înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile situate pe teritoriul Republicii Moldova transmise ca aport la capitalul social/transmise în procesul reorganizării societăților comerciale nerezidente se efectuează în baza actelor emise/înregistrate de organele din țara în care au fost constituite societățile comerciale, cu traducerea în limba de stat, legalizată notarial. Prevederile punctului 22 se aplică corespunzător.

### **Secțiunea 5. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate al statului asupra succesiunii vacante**

215. Cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate al statului asupra moștenirii vacante se depune de către Serviciul Fiscal de Stat.

216. În Registru dreptul de proprietate se înscrie după Republica Moldova în temeiul certificatului de succesiune vacantă.

216.1. În cazul procedurilor succesoriale deschise după 1 martie 2019, dreptul de proprietate al statului se înscrie în temeiul certificatului de moștenitor în baza moștenirii vacante și actelor ce confirmă drepturile persoanei decedate.

### **Secțiunea 6. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderii agricole**

217. Înregistrarea construcțiilor care intră în componența cotei-valorice din patrimoniul întreprinderii agricole, atribuit în natură se efectuează în temeiul:

217.1. certificatului de proprietate privată, semnat de directorul agenției teritoriale a Departamentului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat, anexa la certificat și actul de predare-primire cu consemnarea datelor despre patrimoniul atribuit în natură, care individualizează construcțiile și indică cota-parte în procente sau fracție, sau

217.2. certificatului de proprietate privată, eliberat de secretarul consiliului local, conform modelului aprobat prin Ordinul Ministerului Economiei nr. 29 din 19 aprilie 2006, care identifică bunurile imobile (descrierea, lista bunurilor care formează clădiri și edificii atribuite în natură, cota-parte) și deciziei (extras) adunării generale a lucrătorilor și pensionarilor întreprinderii agricole despre aprobarea metodologiei de determinare a cotelor-părți valorice și modul de distribuire în natură a patrimoniului, sau

217.3. 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 Hotărârea Guvernului nr. 93/2009), aprobate prin decizia consiliului local. Listele respective se prezintă organului cadastral teritorial o singură dată de personalul abilitat al primăriei localității sau de prima persoana ce inițiază înregistrarea.

218. Înregistrarea primară a bunurilor transmise în contul cotelor-valorice poate fi efectuată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notar (art. 59 alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998).



219. Bunurile imobile agricole atribuite în contul cotelor-valorice pot fi depuse în capitalul social al cooperativei de întreprinzător sau de producție, fără înregistrarea în prealabil al acestora în registrul bunurilor imobile (art. 38 alin. (7<sup>1</sup>) al Legii privind cooperativele de întreprinzător nr. 73/2001, art. 24 alin. (3<sup>1</sup>) al Legii privind cooperativele de producție nr. 1007/2002).

219.1. Înregistrarea bunurilor imobile transmise în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderilor agricole introduse în capitalul social al cooperativei de întreprinzător se efectuează în temeiul procesului-verbal al consiliului cooperativei care conține decizia cu privire la primirea ca membru al cooperativei și actului de primire-predare a bunului imobil, cu indicarea cotei-părți.

219.2. Înregistrarea bunurilor imobile transmise în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderilor agricole introduse în capitalul social al cooperativei de producție se efectuează în temeiul procesului-verbal al adunării generale care conține decizia cu privire la primirea ca membru al cooperativei și actului de primire-predare a bunului imobil, cu indicarea cotei-părți.

220. Clădirile 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) se înregistrează în Registru în favoarea unității administrativ-teritoriale pe teritoriul căreia se află în temeiul deciziei Consiliului local de aprobare a listei acestora, urmare a inventarierii (art. 8<sup>1</sup> alin. (1) și (2) din Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale).

220.1. Alte clădiri, decât cele menționate în alin. (2) al art. 8<sup>1</sup> din Legea nr. 523/1999, se înregistrează în baza Deciziei Consiliului local de aprobare a listei, doar provizoriu după unitatea administrativ-teritorială. La expirarea termenului de un an de la intrarea în vigoare a deciziei Consiliului local de aprobare a listei, la cererea autorității publice locale, înregistrarea provizorie se justifică, cu condiția, că la momentul depunerii cererii de înregistrare de către autoritatea publică locală nu este înregistrat dreptul de proprietate al altei personae în baza documentelor justificative.

### **Secțiunea 7 Particularitățile înregistrării dreptului de ipotecă. Particularitățile înregistrării drepturilor în cazul în care se dispune de bunul imobil ipotecat**

221. Cererea de înregistrare a ipotecii poate fi depusă de debitorul ipotecar sau creditorul ipotecar, iar în cazul în care executarea obligației de către debitor este garantată prin ipotecă de către garantul ipotecar, cererea de înregistrare se depune de către garantul ipotecar sau creditor, dacă contractul nu prevede altfel (art. 44 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998). În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înregistrat pe cote-părți, cererea de înregistrare a ipotecii se perfectează pentru fiecare cotă-parte ipotecată.

222. În cazul în care dreptul de ipotecă a fost cesionat potrivit contractului de cesiune a creanței garantate, cererea se semnează de ambele părți ale contractului, dacă contractul de cesiune nu este autentificat notarial. În cazul contractelor de ipotecă încheiate până la 1 martie 2019 în care creditorul ipotecar nu este o bancă, dacă contractul de ipotecă nu prevede dreptul creditorului ipotecar de a ceda dreptul de creanță, iar contractul de cesiune a creanței nu este autentificat notarial, registratorul solicită prezentarea acordului scris al debitorului ipotecar (art. 44 alin. (4<sup>1</sup>) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998).

222.1. În cazul în care este cesionat dreptul de ipotecă, dar este înregistrată și posesia cedentului (cel care transmite) asupra bunului imobil, pentru transcrierea posesiei pe numele cesionarului (noul titular al dreptului de ipotecă), contractul de cesiune urmează să facă referire expres și asupra posesiei sau se va prezenta un acord (contract) separat.

222.2. În cazul creditorului ipotecar în proces de insolabilitate, cesiunea ipotecii se înregistrează după noul titular în temeiul contractului de ipotecă anterior, contractului de cesiune a creanței semnat de administratorul insolabilității și noul titular și a certificatului de achitare a

prețului, eliberat de administratorul insolvenței (art. 126 alin. (14) și (15) ale Legii insolvenței nr. 149/2012).

222.3. Notarea privind sechestrul sau interdicția de înstrăinare a bunului imobil nu constituie temei pentru refuzul înregistrării cesiunii drepturilor ipotecare. Interdicția de a efectua modificări în Registru constituie temei de a refuza înregistrarea cesiunii ipotecii.

223. Dreptul de ipotecă legală (art. 707 - 709 Cod civil) se va înregistra în Registru:

223.1. la cererea organului fiscal sau vamal în baza avizului privind constituirea ipotecii legale, în care se indică numerele cadastrale ale bunurilor imobile, după caz drepturile patrimoniale care se grevează cu ipotecă, temeiul creanței și mărimea ei. La aviz se anexează hotărârea/decizia organului fiscal sau vamal ce confirmă creanțele statului față de debitor apărute în baza legislației fiscale sau vamale, fie copia autenticată a hotărârii judecătorești definitive care atestă aceste datorii;

223.2. la cererea creditorului, în baza avizului privind constituirea ipotecii legale, în care se indică numerele cadastrale ale bunurilor imobile, după caz, drepturile patrimoniale care se grevează cu ipotecă, și mărimea creanței. La aviz se anexează copia autenticată a hotărârii judecătorești definitive care atestă existența datoriei debitorului față de creditor și dovada că avizul a fost adus la cunoștința debitorului.

223.3.. Dacă bunurile imobile sau drepturile patrimoniale pentru care se constituie ipoteca legală sunt deja grevate cu ipotecă, aceasta constituie temei de refuz a înregistrării, dacă contractul de ipotecă anterioară nu prevede altfel (art. 707 alin. (3) Cod civil).

223.4. În cazul bunurilor imobile înregistrate ca proprietate comună în devălmășie sau pentru care este notată calitatea de bun comun, dacă conform actelor justificative nu toți coproprietarii sunt debitori, ipoteca legală se înregistrează doar după stabilirea și înregistrarea cotelor-părți din bunul comun în conformitate cu legislația.

224. Prioritatea ipotecii se apreciază după ordinea depunerii cererii de înregistrare.

224.1. Modificarea rangului de prioritate a ipotecii se efectuează în temeiul acordului scris dintre creditori. Cererea de înregistrare a schimbării gradului de prioritate a ipotecii se depune de către ambii creditori (art. 736 alin. (5) Cod civil).

225. Posesia poate fi notată în temeiul unuia din următoarele documente:

225.1. acordului dintre creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, autenticat notarial, privind transmiterea benevolă în posesie (art. 756 Cod civil);

225.2. ordonanței judecătorești, care conține semnătura și ștampila judecătorului (art. 757 alin. (1) Cod civil);

225.3. hotărârii judecătorești definitive (art. 757 alin. (1) Cod civil);

225.4. în cazul executării silite în temeiul contractului de ipotecă investit cu formulă executorie – procesului-verbal de transmitere în posesie, emis de executorul judecătoresc în procedura de executare conform Codului de executare;

225.5. procesului-verbal de transmitere în posesie, întocmit de executorul judecătoresc, când are loc executarea silită a actului judecătoresc (art. 490 alin. (2) din Codul de procedură civilă nr. 225/2003, art. 11 lit. a) din Codul de executare nr. 443/2004);

225.6. în cadrul procedurii de insolvență drept temei de notare a posesiei creditorului garantat va servi actul de transmitere (predare-primire) a bunului în posesia creditorului garantat, întocmit de administratorul insolvenței/lichidator sau încheierea instanței de judecată de trecere a bunului în posesia creditorului garantat pentru a fi valorificat.

226. Neînregistrarea cesiunii drepturilor ipotecate nu constituie temei de a refuza înregistrarea posesiei cesionarului (noul titular al dreptului de ipotecă) asupra bunului ipotecat. La cererea de notare a posesiei se vor anexa și documentele ce confirmă cesiunea drepturilor ipotecare, care se vor îndosaria/arhiva.

227. Sechestrele sau interdicțiile înscrise în Registru nu constituie temei de a refuza notarea posesiei.

228. Registratorul verifică existența acordului scris al creditorului ipotecar în caz de înstrăinare, grevare cu drepturi reale (cu excepția ipotecii ulterioare (art. 735 Cod civil)) sau dare în arendă ori în folosință (gratuită/onerată), schimbare a destinației, resistemizare, construire de

dependințe, precum și demolare, inclusiv parțială, a obiectului ipotecat (art. 727 alin. (3), (4), art. 728 alin. (3) Cod civil).

228.1. Registratorul va solicita acordul scris al creditorului ipotecar și în următoarele cazuri:

228.1.1. pentru înregistrarea drepturilor care izvorăsc din contractele de societate civilă/colaborare (art. 1929, 1943 Cod civil);

228.1.2. pentru înregistrarea construcției și a dreptului de proprietate asupra acesteia, amplasată pe terenul ipotecat;

228.1.3. pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperii, care este transmisă investitorului în temeiul contractului de investiții în construcție și actului de primire-predare, dacă construcția sau terenul sunt ipotecate;

228.1.4 pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperii (bun viitor) ipotecate, care este transmisă investitorului în temeiul contractului de investiții în construcție și actului de primire-predare;

228.1.5 pentru înregistrarea pe numele proprietarului construcției a încăperilor noi în construcția ipotecată.

228.2. Dacă actul prin care se dispune de bunul imobil este autentificat notarial atunci prezentarea acordului creditorului la organul cadastral teritorial nu este necesară.

229. Acordul creditorului ipotecar nu este necesar în cazul în care înregistrarea dreptului sau notarea contractelor urmează a fi efectuată în temeiul unei hotărâri judecătorești, fie în temeiul actelor emise în procesul de insolabilitate conform Legii insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012, fie în cadrul executării silite conform Codului de executare nr. 443-XV din 24 decembrie 2004.

230. Pentru înregistrarea extinderii dreptului de ipotecă asupra bunurilor imobile noi (terenuri, construcții care constituie bunuri imobile separate (nu sunt părți componente ale terenului ipotecat) este necesară prezentarea acordului adițional la contractul de ipotecă (art. 460 alin. (2), art. 677 alin. (1), (2) Cod civil).

231. În cazul în care pe terenul ipotecat este construită de către proprietarul terenului o construcție, concomitent cu înscrierea construcției în Registru, cu achitarea taxei pentru înregistrare, se înregistrează dreptul de ipotecă în temeiul actului juridic prin care a fost ipotecat terenul. În cazul în care una din construcții sau o parte din construcție se află în proprietatea terților, ipoteca nu se extinde asupra acestora (art. 677 alin. (6) Cod civil).

231.1. Tot astfel se va proceda și în cazul în care este ipotecat dreptul de suprafață și titularul dreptului de suprafață construiește o construcție sau înregistrează o plantație perenă.

232. Dacă la 01 martie 2019 sau după această dată, terenul și bunul imobil înregistrat separat în capitolul B devin proprietate a aceleiași persoane, și terenul sau bunul imobil înregistrat separat sunt grevate cu drept de ipotecă, ipoteca se extinde, la cererea creditorului sau a debitorului ipotecar, cu achitarea taxei pentru înregistrare. Dreptul de ipotecă se va înregistra în temeiul actului juridic prin care a fost ipotecat terenul/bunul imobil înregistrat separat în capitolul B.

233. La înregistrarea dreptului de proprietate al moștenitorului asupra bunului ipotecat, acordul creditorului ipotecar nu este necesar. Transferul dreptului de proprietate se efectuează cu menținerea ipotecii (art. 2162 și 2174 Cod civil).

234. În cazul în care cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat se întemeiază pe o hotărâre a instanței de judecată irevocabilă, transferul dreptului de proprietate se efectuează cu menținerea ipotecii. Dreptul de ipotecă se radiază odată cu prezentarea actelor ce servesc temei pentru radierea dreptului respectiv.

235. În cazul vânzării de către creditorul ipotecar a bunului ipotecat sau a achiziționării bunului ipotecat de către creditorul ipotecar, ca urmare a executării dreptului de ipotecă (art. 770 și art. 772 Cod civil), sechestrul și interdicțiile aplicate de instanță în litigiile legate de exercitarea dreptului de ipotecă, aplicate de executorii judecătorești și alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de litigiile de exercitare a dreptului de ipotecă se radiază în baza confirmării vânzării emisă de creditorul ipotecar. Radierea se efectuează la cerere cu achitarea taxelor, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Confirmarea vânzării emisă de creditorul ipotecar conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins ca

urmare a vânzării (art. 771 Cod civil) și poate fi înserată în contractul de vânzare-cumpărare sau expusă ca un document separat.

235.1. Sechestrele și interdicțiile aplicate de instanțele de judecătă în litigiile nelegate de exercitarea dreptului de ipotecă și cele aplicate de organele de urmărire penală se radiază în ordine generală la prezentarea actelor justificative privind anularea acestor măsuri.

## **Secțiunea 8.**

### **Particularitățile înregistrării superficiei**

236. Superficia se înregistrează la cerere în temeiul:

236.1. actului juridic, autentificat notarial, hotărârii judecătorești irevocabile, certificatului de moștenitor sau actului administrativ, în cazurile prevăzute de lege, prin care se dispune constituirea, modificarea sau transmiterea superficiei;

236.2. actului juridic, autentificat notarial prin care proprietarul terenului și a construcției, situate pe acesta a dispus doar de construcție (în cazul actelor juridice încheiate după 1 martie 2019);

236.3. actului juridic, autentificat notarial prin care proprietarul terenului și al construcției situate pe acesta a dispus atât de teren, cât și de construcție, dar în favoarea unor persoane diferite (în cazul actelor juridice încheiate după 1 martie 2019);

236.4. declarației autentificate notarial prin care proprietarul terenului renunță la dreptul de a invoca accesiunea, în cazul în care s-a construit pe terenul său de către altcineva. Superficia se înregistrează în favoarea beneficiarului construcției (constructorului) sau celui căreia beneficiarul i-a transmis dreptul de proprietate asupra construcției. Cererea de înregistrare se depune de către beneficiarul superficiei.

237. În cazurile prevăzute la subpunctele 236.2. și 236.3. superficia se înregistrează chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres constituirea superficiei. Înregistrarea superficiei în aceste cazuri se face la cererea scrisă a solicitantului, cu prezentarea planului geometric cu indicarea părții din teren asupra căreia este instituită superficia, coordonat de către proprietarul terenului recepționat în modul stabilit, fie declarația proprietarului terenului privind grevarea întregului teren cu superficie. Drept temei de înregistrare a superficiei în Registru se indică actul juridic prin care a fost înstrăinată construcția.

238. Superficia se înregistrează cu indicarea în registrul bunurilor imobile a duratei pentru care a fost constituită. Dacă în actul justificativ în temeiul căruia se înregistrează superficia nu este indicată durata superficiei, în registrul bunurilor imobile se indică durata de 99 ani.

239. La înregistrarea superficiei la rubrica „Comentariu” se indică textul „Se referă la construcția \_\_\_\_\_” și numărul cadastral al construcției înregistrate ca proprietate a superficiarului.

240. În temeiul actului prin care s-a constituit superficia se înregistrează cu achitarea taxelor și dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcției existente indicate în act care face obiectul superficiei, iar dreptul de proprietate asupra construcției al celui care a constituit superficia se radiază.

241. În cazul în care superficiarul înstrăinează construcția către un terț, concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate al noului titular se va înregistra și superficia cu achitarea taxelor pentru înregistrare, chiar dacă actul justificativ nu prevede expres transmiterea superficiei.

242. În cazul în care obiect al ipotecii este superficia (grevarea) la înregistrarea ipotecii, la rubrica „Comentariu” se va indica cu litere majuscule: **OBIECTUL IPOTECII CONSTITUIE SUPERFICIA** și se va indica numărul dreptului grevat.

243. Superficia se radiază:

243.1. la cererea persoanei interesate în cazul stingerii superficiei prin expirarea termenului pentru care a fost constituită, sau cu acordul superficiarului, în cazul rezoluțiunii contractului prin care s-a instituit superficia.

243.1.1. Concomitent cu radierea superficiei, se radiază dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcției și se înregistrează în folosul proprietarului terenului, cu achitarea taxelor pentru înregistrare. Ca temei de efectuare a înscrierii în Registru se indică art. 662 Cod civil.

243.1.2. Dacă este înregistrată ipoteca asupra dreptului de suprafață, asupra construcției înregistrate ca proprietate a suprafațiarului, ipoteca se radiază cu acordul creditorului ipotecar. În cazul în care nu se prezintă acordul creditorului ipotecar, suprafața se radiază fără a radia ipoteca. Dacă se prezintă actul juridic prin care proprietarul terenului preia obligațiile din contractul de ipotecă, ipoteca se transcrie la teren cu aceleași date. Alte drepturi reale limitate se radiază concomitent cu radierea suprafeței, dacă nu se prezintă alte documente. Contractele de locațiune, arendă încheiate de suprafațiar, rămân notate;

243.2 concomitent cu înregistrarea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului de către suprafațiar, ori a dobândirii dreptului de proprietate a construcției de către proprietarul terenului, fie a dobândirii de către un terț a ambelor bunuri. Temei de radiere a suprafeței vor servi documentele prin care s-a dobândit proprietatea. Ipotecile înregistrate se mențin așa cum sunt (nu se radiază);

243.3. concomitent cu radierea construcției, ca rezultat al distrugerii (demolării), dacă actul prin care s-a constituit suprafața prevede expres că suprafața se stinge în cazul pieirii construcției.

244. Suprafața legală instituită la data de 1 martie 2019, potrivit art. 27 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002, asupra terenului proprietate privată, care aparține unei persoane, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează la cererea persoanei interesate în următoarele condiții:

244.1. dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de posesie, folosință (locațiune, arendă), născut din lege sau contract, altul decât un drept de suprafață. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, suprafața se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții, recepționat în modul stabilit. Dreptul de posesie, folosință, altul decât cel izvorât din contract, concomitent cu înregistrarea suprafeței, se radiază.

244.1.1. Dreptul de posesie, folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins.

244.1.2. Registratorul verifică dacă potrivit înscrierilor în Registru sau potrivit documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție din dosarul cadastral, construcția nu este provizorie.

244.1.3. Dacă contractul prin care a fost constituit dreptul de posesie sau folosință sau legea stabilesc că după expirarea termenului prevăzut în contract sau lege proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se indică în Registru ca durată a suprafeței. La expirarea termenului, la cerere, dreptul de suprafață se radiază, iar bunul imobil înregistrat separat la capitolul B se înregistrează ca proprietate a proprietarului terenului.

244.2. dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are nici un drept asupra terenului, pentru înregistrarea suprafeței se prezintă planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia s-a instituit suprafața, semnat de proprietarul terenului și recepționat în modul stabilit, ori se prezintă declarația autenticată notarial sau semnată în fața registratorului prin care proprietarul terenului confirmă că suprafața legală s-a instituit asupra întregului teren.

244.3. Durata suprafeței legale se va indica în registrul bunurilor imobile la prezentarea actului justificativ care prevede durata suprafeței, cu excepția prevăzută la sbp. 1).

245. Suprafața legală instituită la data de 1 martie 2019, potrivit art. 29 al Legii pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002, asupra terenului proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) se înregistrează la cererea persoanei interesate în următoarele condiții:

245.1. dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de folosință sau posesie asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, suprafața se înregistrează doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu arătarea părții, recepționate în modul stabilit. Pentru înregistrarea suprafeței, registratorul solicită de la inginerul cadastral nota de verificare prin care se confirmă existența planului terenului și identificarea bunului imobil, înregistrat separat la

capitolul B, în plan. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că după expirarea termenului indicat în act sau lege proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se indică în Registru ca durată a superficiei. La expirarea termenului dreptul de suprafață se radiază la cerere, iar bunul imobil înregistrat separat la capitolul B se înregistrează ca proprietate a proprietarului terenului. Dacă contractul sau actul justificativ sau legea nu conține așa o clauză, termenul superficiei nu se indică.

245.1.1. Dreptul de posesie, folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins.

245.1.2. Dacă dreptul de locațiune, folosință, posesie, nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se prezintă originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, folosinței, posesiei și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 01 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative a dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar suprafața se înregistrează potrivit condițiilor expuse în subpunctul 245.2.

245.1.3. Dacă potrivit actului justificativ a locațiunii, concesiunii, folosinței sau posesiei titularul dreptului deține o cotă parte din acest drept, suprafața se înregistrează cu cota respectivă, mărimea cotei se indică la rubrica „Comentariu”.

245.1.4. Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea superficiei se prezintă planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia s-a instituit suprafața.

245.1.5. Pentru înregistrarea superficiei registratorul verifică dacă potrivit înscrierilor în Registru sau potrivit documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție din dosarul cadastral, construcția nu este provizorie.

245.2. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are nici un drept asupra terenului, suprafața se înregistrează la prezentarea planului geometric al terenului, recepționat în modul stabilit, cu indicarea părții din teren asupra căreia s-a instituit suprafața, semnat de către autoritatea publică locală și dacă actele locale prevăd, și a actului administrativ corespunzător, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenul, după caz, alte acte prevăzute de cadrul normativ. În cazul în care suprafața s-a instituit asupra întregului teren se prezintă confirmarea scrisă de la autoritatea menționată. Dacă terenul este înregistrat la nivelul soclului clădirii, suprafața legală se înregistrează în baza cererii persoanei interesate fără a fi necesar planul geometric sau confirmarea autorităților, dar se solicită de la inginerul cadastral nota de verificare prin care se confirmă existența planului terenului și identificarea bunului în plan.

245.3. În condițiile descrise la subpunctul 245.2, se înregistrează suprafața legală în cazul în care proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private dețin acte de posesiune și folosință a terenurilor aferente (de regulă, titlu de autentificare a drepturilor deținătorului de teren), anulate prin Legea nr. 121/2007 (art. 53), chiar dacă dreptul în temeiul acestor acte a rămas înregistrat în Registru.

245.4. Pentru înregistrarea superficiei registratorul va verifica dacă potrivit înscrierilor în Registru sau potrivit documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție din dosarul cadastral, construcția nu este provizorie.

245.5. Dacă clădirea este proprietate pe cote-părți, suprafața se va înregistra cu cotele corespunzătoare.

246. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B la data de 01 martie 2019 a înstrăinat bunul după această dată fără a solicita înregistrarea superficiei legale, dobânditorul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B poate solicita înregistrarea superficiei legale corespunzător condițiilor prin care s-a constituit suprafața.

247. În Registru la rubrica Temei se va indica: suprafață legală, Legea nr. 1125/2002.

248. Înregistrarea superficiei legale în folosul proprietarilor încăperilor izolate, locurilor de parcare, înregistrate la capitolul C, se face la cererea asociației de proprietari în condominiu sau la cererea a cel puțin unui proprietar a bunului imobil înregistrat la capitolul C cu condiția că la capitolul B construcția este înscrisă sub formă de condominiu.

248.1. Superficia se va înregistra la subcapitolul III al capitolului A, B. La rubrica „Comentariu” se va face înscrierea „Superficie legală în folosul proprietarilor înregistrați la Cap. C din construcția \_\_\_\_.” (se va indica numărul cadastral (ultimele cifre) al construcției). Prevederile de la punctele 244-247 se aplică corespunzător.

249. Pentru înregistrarea superficiei legale potrivit punctelor 244-248, persoana interesată va prezenta declarația precum că bunul imobil înregistrat separat la capitolul B la data depunerii cererii nu este demolat (distrus). Existența notării măsurilor de asigurare în Registru nu constituie temei de refuz în înregistrarea superficiei legale, cu excepția cazului când se interzice operarea modificărilor în Registru sau se interzice expres înregistrarea superficiei.

## **Secțiunea 9**

### **Particularitățile înregistrării drepturilor în baza actelor eliberate în cadrul procedurilor succesoriale deschise după 1 martie 2019**

250. În cazul certificatului de moștenitor eliberat în cadrul procedurii succesoriale deschise după 1 martie 2019, în Registru dreptul de proprietate al persoanei decedate se radiază (prin tranzacție) și se înscriu ca proprietari (fără indicarea cotei) toți moștenitorii indicați în certificatul de moștenitor. Actele de proprietate în temeiul cărora a fost înregistrat dreptul persoanei decedate se înscrie ca temei în comun cu certificatul de moștenitor.

250.1. În cazul în care dreptul persoanei care a lăsat moștenirea a fost înregistrat în devălmășie cu alți coproprietari, și nu se prezintă certificatul de proprietate sau contractul de partaj prin care se apreciază cota coproprietarilor (art. 2498 Cod civil), odată cu înregistrarea dreptului moștenitorilor se transcrie și dreptul coproprietarilor în baza actelor indicate în registrul bunurilor imobile.

250.2. Parafa de înregistrare se aplică doar pe certificatul de moștenitor. Actele justificative care anterior au fost înscrise în registru vor păstra parafa aplicată anterior.

250.3. Data înregistrării dreptului moștenitorilor este data cererii.

251. Dacă la depunerea cererii concomitent se prezintă toți moștenitorii indicați în certificatul de moștenitor, se perfectează cerere de înregistrare în baza certificatului de moștenitor pe numele fiecărui moștenitor.

251.1 În sistemul informational, la rubrica „proprietar - bun imobil” sub același număr de ordine se vor înscrie toți moștenitorii indicați în certificatul de moștenitor, iar la rubrica „acte - drept” fiecărui i se va înscrie documentul cu numărul și data eliberării, indicând în Registru la rubrica „nr. de înregistrare” cererea moștenitorului respectiv.

252. Dacă inițial se prezintă unul din moștenitori și ulterior se prezintă un alt moștenitor cu exemplarul său de certificat de moștenitor (numărul și data eliberării certificatului pot fi diferite) se perfectează cerere pentru înregistrarea moștenirii pe numele moștenitorului care s-a prezentat ulterior.

252.1. În sistemul informațional certificatul eliberat moștenitorului se asociază la înregistrarea existentă cu datele din cererea depusă, concomitent pentru moștenitorul respectiv se dezasociază certificatul asociat anterior la cererea primului moștenitor și eliberat pe numele acestuia.

252.2. În parafa de înregistrare se indică data depunerii cererii de înregistrare a certificatului de moștenitor, când a fost asociat documentul.

253. În cazul în care dreptul de proprietate al persoanei decedate asupra bunului imobil a fost înregistrat pe cote-părți, cererea de înregistrare în temeiul certificatului de moștenitor se perfectează pentru fiecare cotă-parte.

253.1. În Registru, la înregistrarea dreptului moștenitorilor, se efectuează atâtea înscrieri (sub numere de ordine diferite) câte cote-părți au fost înregistrate pe numele defunctului. În acest caz pe certificatul de moștenitor se aplică atâtea parafe de înregistrare, completate cu data și numărul cererii de înregistrare a cotei respective, câte cote-părți au fost înregistrate.

253.2. În cazul în care terenul și construcția/construcțiile amplasate pe acesta aparțin persoanei decedate, dar au fost înregistrate la dată diferită și, respectiv, dreptul a fost înregistrat sub diferite numere de înscrieri, la adresarea moștenitorului se va perfecta o singură cerere și, respectiv,

înscrierea dreptului asupra terenului și a construcției pe numele moștenitorului se efectuează sub un singur număr de înscriere.

254. În cazul în care în procesul de înregistrare în temeiul certificatului de moștenitor la cererea unuia din comoștenitori, registratorul, la accesarea datelor, constată că unul dintre moștenitori a decedat între timp, în Registru se înscrie și moștenitorul decedat.

254.1. În cazul în care dreptul moștenitorului a fost înregistrat în Registru la cererea unui alt moștenitor, dar cerere de înregistrare în numele său nu a fost depusă, iar ulterior moștenitorul a decedat, la solicitarea persoanelor care dețin calitatea de moștenitor, cu perfectarea cererii pentru înregistrare, se înscrie în Registru prin asociere exemplarul certificatului de moștenitor al moștenitorului decedat și se aplică parafa de înregistrare.

255. În cazul în care se adresează un moștenitor și se stabilește că unul sau mai mulți dintre comoștenitorii indicați în certificatul de moștenitor sunt nerezidenți, în Registru se înscrie și moștenitorul/moștenitorii nerezidenți. Certificatul de atribuire a codului fiscal se solicită ulterior, la momentul adresării moștenitorului nerezident pentru înregistrarea exemplarului său de certificat de moștenitor sau, după caz, la înregistrarea drepturilor în temeiul contractului de partaj al masei succesorale.

256. În situațiile în care bunul imobil a fost înregistrat în procesul înregistrării primare masive fără date complete de identitate ale tutularului/titularilor, înregistrarea drepturilor în temeiul certificatului de moștenitor se efectuează dacă registratorul poate stabili cu certitudine că titularul înscris este persoana decedată.

256.1. În situația în care din cauza datelor de identitate incomplete înscrise în Registru, registratorul nu poate stabili cu certitudine că persoana înscrisă ca titular al dreptului este persoana decedată, înregistrarea drepturilor în Registru se efectuează la prezentarea documentelor care atestă cu certitudine transmiterea drepturilor persoanelor înscrise către moștenitori.

257. În cazul în care actul de proprietate este întocmit pe numele soțului supraviețuitor și notarul a eliberat certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți pe numele soțului decedat, iar pe actul inițial justificativ ce confirmă dreptul de proprietate al soțului supraviețuitor a făcut mențiunea despre determinarea cotei-părți și eliberarea certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți pe numele soțului decedat:

257.1. Înregistrarea în Registru a dreptului moștenitorilor asupra cotei-părți ce a revenit soțului decedat se efectuează în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți pe numele soțului decedat și a certificatului de moștenitor.

257.2. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ce revine soțului supraviețuitor se efectuează în temeiul actului inițial justificativ, iar mărimea cotei-părți se înscrie potrivit înscrierii făcute de notar pe actul justificativ.

258. În cazul în care actul justificativ este întocmit pe numele soțului decedat și notarul a eliberat soțului supraviețuitor certificat cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți, iar pe actul inițial justificativ ce confirmă dreptul de proprietate al soțului decedat a făcut mențiunea despre determinarea cotei-părți și despre mărimea cotei-părți ce i-a revenit soțului decedat:

258.1. Înregistrarea dreptului de proprietate asupra cotei-părți ce revine soțului supraviețuitor se efectuează în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți.

258.2. Înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului moștenitorilor asupra cotei-părți ce a revenit soțului decedat se efectuează în temeiul actului inițial justificativ ce confirmă dreptul de proprietate al soțului decedat și al certificatului de moștenitor, iar mărimea cotei-părți ce i-a revenit decedatului se indică din mențiunile efectuate de notar pe actul inițial justificativ.

258.3. În cazul în care notarul a întocmit și pe numele soțului supraviețuitor și a decedatului certificate cu privire la dreptul de proprietate asupra cotelor-părți, în registrul bunurilor imobile se înscriu certificatele de proprietate, fără actele inițiale.

259. În cazul în care moștenitorul prezintă certificatul cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comună în devălmășie potrivit căruia coproprietarii sunt decedați și se prezintă și certificatul de moștenitor care atestă că moștenitorul moștenește întregul patrimoniu succesoral după decesul unuia dintre coproprietarii decedați, înregistrarea dreptului se efectuează după moștenitor în mărimea cotei-părți indicată în certificatul cu privire la dreptul de proprietate



asupra cotei-părți din proprietatea comună ce a aparținut coproprietarului decedat al cărui moștenitor este, în temeiul certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei-părți, eliberat pe numele persoanei decedate și a certificatului de moștenitor. Mărimea cotei-părți ce a revenit celorlalți coproprietari decedați se indică din certificatele cu privire la dreptul de proprietate asupra cotelor-părți prezentate.

260. Pentru cazurile în care dreptul de proprietate al persoanei decedate nu este înregistrat în registrul bunurilor imobile, registratorul decide înregistrarea drepturilor moștenitorilor în următoarele condiții:

260.1. Dacă moștenitorul prezintă documente ce atestă că dreptul de proprietate al decedatului a fost dobândit și este valabil fără înregistrare în conformitate cu excepțiile din art. 37<sup>1</sup> al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 și art. 425 alin. (1) Cod civil (ex: dacă dreptul se constituie sau se transmite în temeiul moștenirii, vânzării silite, hotărârii judecătorești, titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor, ori dacă este dobândit prin efectul unui act normativ), pentru înregistrarea dreptului în temeiul certificatului de moștenitor, se solicită prezentarea documentelor ce atestă dreptul de proprietate al decedatului pentru ca documentele să fie înscrise în Registru împreună cu certificatul de moștenitor. Parafa de înregistrare se aplică atât pe certificatul de moștenitor, cât și pe actul de proprietate al decedatului prezentat, și care se completează cu numărul și data depunerii cererii de înregistrare a moștenirii (nu se întocmesc două cereri diferite de înregistrare).

260.2. Dacă în localitate nu a avut loc înregistrarea primară masivă sau bunul imobil nu a fost înregistrat în cadrul înregistrării primare masive, dar casa de locuit cu anexele gospodărești ce a aparținut decedatului a fost înregistrată pînă în anul 1997 în registrul de evidență a gospodăriilor, ținut de autoritatea publică locală:

260.2.1. Dreptul moștenitorului asupra casei de locuit se înscrie în Registru în temeiul certificatului de moștenitor și extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, care atestă faptul înregistrării în acest registru a casei după decedat.

260.2.2. Se va ține cont că potrivit art. 35 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului. Respectiv, înregistrarea casei de locuit se efectuează numai dacă anterior a fost înregistrat dreptul de proprietate asupra terenului după persoana decedată sau după unitatea administrativ-teritorială. În cazul în care moștenitorul prezintă certificatul de moștenitor și titlul de autentificare a drepturilor deținătorului de teren, eliberat pe numele decedatului, neînregistrat în registrul bunurilor imobile, terenul aferent se înscrie după moștenitor (dreptul de proprietate a decedatului se consideră apărut conform art. 37<sup>1</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile). În registru, ca temei al înscrierii se indică titlul respectiv și certificatul de moștenitor.

260.3. În cazul în care pe numele persoanei decedate nu a fost eliberat titlul de autentificare a drepturilor deținătorului de teren, însă se prezintă titlul provizoriu sau decizia autorității publice locale (extrasul din decizie) cu privire la transmiterea în proprietate a terenului persoanei decedate, dreptul moștenitorului asupra terenului nu se înregistrează. Pentru înregistrare se prezintă titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat pe numele moștenitorului/moștenitorilor sau alt act ce confirmă dreptul de proprietate care identifică bunul imobil (ex. contract de partaj al masei succesoriale).

260.4. Dacă în cadrul înregistrării primare masive în registrul bunurilor imobile a fost înregistrată doar construcția 01 fără suprafață și nu au fost înregistrate construcțiile accesorii, modificările în registrul bunurilor imobile prin înscrierea suprafeței construcției 01 și înscrierea construcțiilor accesorii se efectuează în temeiul extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, eliberat pe numele proprietarului înscris decedat (care va conține datele complete despre construcții în urma executării lucrărilor cadastrale) în baza cererii moștenitorilor, după perfectarea certificatului de moștenitor. În acest caz, în registrul bunurilor imobile la înregistrarea drepturilor moștenite în baza certificatului de moștenitor se indică pentru construcția anterior înregistrată atât extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor înscris în cadrul înregistrării primare masive, cât și cel eliberat cu date complete, pe ultimul aplicându-se parafa cu numărul și data depunerii cererii de înregistrare a moștenirii.

260.5. Dacă bunul imobil și dreptul de proprietate al decedatului nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, dar moștenitorul prezintă certificatul de moștenitor și documente ce atestă dreptul de proprietate al persoanei decedate, care a apărut anterior intrării în vigoare a Legii cadastrului bunurilor imobile și care, potrivit art. 59 alin. (1) al Legii nr. 1543/1998, se consideră valabil, dreptul moștenitorului se 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 înregistrau la primăria localității). Parafa de înregistrare se aplică atât pe certificatul de moștenitor, cât și pe actele ce confirmă dreptul de proprietate al persoanei decedate, care se prezintă de către moștenitor. Parafa se completează cu numărul și data depunerii cererii de înregistrare a moștenirii (nu se întocmesc două cereri diferite de înregistrare).

260.6. Dacă dreptul persoanei decedate nu este înregistrat pe motiv că nu a fost depusă cerere de înregistrare, însă moștenitorul prezintă certificatul de moștenitor și contractul de vânzare-cumpărare, schimb sau alt contract în care ca dobânditor al dreptului este persoana decedată:

260.6.1. În Registru se înscrie dreptul moștenitorilor în temeiul certificatului de moștenitor și al contractului de vânzare-cumpărare, schimb sau alt contract în care persoana decedată este indicată ca dobânditor al dreptului (Temei servind art. 2162 alin. (3) Cod civil, potrivit căruia la data decesului persoanei, patrimoniul său devine masă succesorală și se transmite moștenitorilor săi. În masa succesorală se includ și drepturile contractuale, inclusiv dreptul de a dobândi dreptul prevăzut de contract).

260.6.1.1. Moștenitorul depune cerere de înregistrare a dreptului în baza certificatului de moștenitor.

260.6.1.2. Parafa de înregistrare se aplică atât pe certificatul de moștenitor, cât și contractul respectiv, și se va completa cu numărul și data depunerii cererii de înregistrare a moștenirii (nu se întocmesc două cereri diferite de înregistrare).

260.6.1.3. Dacă în registrul bunurilor imobile referitor la dreptul ce constituie obiect al contractului sunt notate măsuri de asigurare, acest fapt constituie temei de refuz în înregistrarea drepturilor în cazul dat.

261. În cazul în care în Registru este înregistrat un alt drept decât dreptul de proprietate al persoanei decedate sau este notat contractul de investire în construcție, contractul de locațiune sau alt contract sau raport juridic pe numele persoanei decedate și se prezintă certificatul de moștenitor se perfectează cerere și se percepe taxa pentru serviciul corespunzător.

261.1 În Registru, în subcapitolul III înregistrarea/notarea înscrisă pe numele persoanei decedate se radiază și se înscrie o nouă grevare sub un alt număr de ordine în care ca titular al grevării se înscrie moștenitorul care primul a depus cererea, iar la rubrica „acte - drept” se înscriu actele perfectate pe numele persoanei decedate cu numărul cererii de înregistrare a acestora și certificatul de moștenitor cu numărul cererii de înregistrare, depusă de moștenitorul respectiv. Numele și prenumele celorlalți moștenitori se înscriu în sistemul informațional la compartimentul „acte - drept” la rubrica „+”.

261.1.1. Parafa se aplică pe certificatul de moștenitor și se completează cu numărul și data depunerii cererii de înregistrare/notare care a fost depusă de moștenitor. Contractul perfectat pe numele decedatului care anterior a fost înscris în Registru păstrează parafa aplicată anterior.

261.2. La adresarea ulterioară a unui alt moștenitor cu exemplarul său de certificat de moștenitor se perfectează cerere și se percepe taxa pentru serviciul respectiv. În sistemul informațional, certificatul de moștenitor prezentat, se asociază la grevarea existentă. În parafă se indică data depunerii cererii prin care a fost depus certificatul de moștenitor pentru asociere.

262. Înregistrarea în baza actului de înstrăinare a cotei succesoriale se efectuează în felul următor:

262.1. în cazul în care cota succesorală a fost înstrăinată unui moștenitor, se efectuează o nouă însciere în Registru (prin tranzacție), se transcrie dreptul celorlalți comoștenitori, coproprietari, dacă sunt, fără comoștenitorul care a înstrăinat cota sa succesorală. Ca temei, suplimentar la actele indicate în Registru se indică și actul autentificat notarial prin care comoștenitorul a dispus de cota sa succesorală;

262.2. dacă la prezentarea contractului privind înstrăinarea cotei succesorale, dreptul moștenitorilor nu a fost înregistrat anterior, dreptul moștenitorilor se înregistrează fără dreptul moștenitorului care a înstrăinat cota succesorală, în temeiul actelor ce confirmă dreptul de proprietate al decedatului, certificatului de moștenitor, inclusiv a exemplarului certificatului de moștenitor al moștenitorului care a înstrăinat cota succesorală și a contractului privind înstrăinarea cotei succesorale;

262.3. în cazul în care cota succesorală este înstrăinată către un terț, se efectuează o nouă înscriere în Registru (prin tranzacție), se transcrie dreptul celorlalți comoștenitori, coproprietari, dacă sunt, iar în locul comoștenitorului care a înstrăinat cota succesorală se înscrie terțul, în temeiul certificatului de moștenitor al moștenitorului care a înstrăinat cota succesorală și a actului juridic prin care a fost înstrăinată cota succesorală.

262.4. Înregistrarea se efectuează pentru toate drepturile înregistrate în Registru în care comoștenitorul care a dispus de cota sa succesorală este înregistrat ca titular al dreptului în temeiul certificatului de moștenitor respectiv, sau, pentru care ar trebui să fie înregistrat, corespunzător, potrivit cererilor depuse, de către fiecare organ cadastral teritorial în raza de activitate a căruia se află bunurile imobile.

262.5. După necesitate pentru a stabili bunurile imobile care au aparținut persoanei decedate se eliberează informația din Banca centrală de date.

263. În cazul în care se prezintă concomitent certificatul de moștenitor potrivit căruia moștenitorul deține o cotă-parte din masa succesorală (de ex.1/2) și contractul de partaj al masei succesorale, potrivit căruia, în urma partajului, moștenitorului îi revine un bun imobil concret, în sistemul informațional la rubrica „proprietar - bun imobil” sub un număr de ordine se înscrie doar titularul dreptului care a dobândit prin contractul de partaj bunul imobil, iar la rubrica „acte - drept” se înscrie doar contractul de partaj, indicând la rubrica „nr. de înregistrare” numărul cererii. Parafa de înregistrare se aplică doar pe contractul de partaj, în parafă se indică data depunerii cererii de înregistrare și numărul cererii respective. În cazul în care dreptul moștenitorilor a fost înregistrat în registrul bunurilor imobile și se prezintă contractul de partaj, în Registru dreptul moștenitorilor înscriși se radiază și se înscrie dreptul de proprietate al moștenitorilor conform contractului de partaj.

264. În temeiul actului de transmitere/executare a legatului, autentificat notarial, potrivit căruia moștenitorul/comoștenitorii transmit, iar legatarul primește legatul constituit din dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau alt drept real, se înregistrează dreptul legatarului asupra bunului imobil indicat în act. Actul de transmitere a legatului trebuie să conțină descrierea bunului imobil/lista bunurilor imobile (numărul cadastral, adresa), dreptul care se transmite legatarului, după caz, cota-parte din dreptul de proprietate asupra bunului imobil transmis.

#### **Secțiunea 10. Particularitățile înscrierilor referitoare la condominiu, potrivit Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022**

265. Înscrierea condominiului se face în temeiul Actului de constituire a condominiului, cu excepțiile prevăzute de lege. Pentru înregistrarea condominiului:

265.1 în cazul blocurilor locative date în exploatare, neînregistrate în Registru, suplimentar la actele necesare înregistrării pentru un bun construit (potrivit pct. 141), la cerere se mai anexează și:

265.1.1. Actul de constituire a condominiului;

265.1.2. după caz, acte juridice care confirmă dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate;

265.1.3. hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile Actului de constituire a condominiului, și statutul, în cazul în care Actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022);

265.2. în cazul blocurilor locative date în exploatare, înregistrate în Registru, în care nu sunt înregistrate încăperi izolate, la cerere se anexează:

265.2.1. Actul de constituire a condominiului;

265.2.2. după caz, actele juridice care confirmă dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate;

265.2.3. hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile Actului de constituire a condominiului, și statutul, în cazul în care Actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022);

265.3. în cazul constituirii încăperilor izolate prin procedura de formare, la cerere se anexează:

265.3.1. Actul de constituire a condominiului;

265.3.2. actele privind formarea bunurilor imobile;

265.3.3. documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă formarea a fost efectuată concomitent cu lucrările de construcție, reconstrucție (Capitolul IV din Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul directorului general al ARFC nr. 71/2017);

265.3.4. hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile Actului de constituire a condominiului, și statutul, în cazul în care Actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022).

265.3.5. Pentru încăperile izolate ca acte de drept, în registrul bunurilor imobile se indică actele inițiale pentru construcție și decizia de formare, iar dacă încăperile izolate se formează prin divizare – actul juridic privind partajul bunurilor. Concomitent cu înregistrarea încăperilor se va înscrie și cota-parte din părțile comune ale clădirii și din dreptul de proprietate asupra terenului, aferente fiecărei încăperi izolate, calculate în procesul formării, și indicate în Actul de constituire a condominiului. Înscrierea cotelor-părți la Capitolul C se efectuează prin modulul „Condominiu”, indicându-se și temeiul înscrierii: Actul de constituire a condominiului. În cazul în care din condominiu face parte dreptul de suprafață asupra terenului, se va înscrie cota-parte din dreptul de suprafață, indicat în Actul de constituire a condominiului. Registratorul verifică ca decizia de formare sau contractul de partaj și Actul de constituire a condominiului să nu conțină date contradictorii.

265.3.6. În cazul în care formarea încăperilor izolate are loc concomitent cu recepția lucrărilor de construcție, înregistrarea încăperilor noi sau modificarea celor înregistrate se va efectua în temeiul actului ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, a actelor inițiale asupra încăperii izolate supuse formării și a deciziei de formare sau a contractului încheiat între coproprietari/proprietari. Cota-parte din părțile comune (din clădire și din teren) se va înscrie obligatoriu potrivit Actului de constituire a condominiului sau a actului de modificare a Actului de constituire a condominiului.

265.3.7. În toate cazurile actul de modificare a Actului de constituire a condominiului se asociază și la înscrierea condominiului de la Capitolele A, B.

265.3.8. Nu pot fi formate și nu se înregistrează ca încăperi izolate de sine stătătoare suprafețele care sunt destinate folosinței comune, inclusiv folosinței exclusive, precum coridoarele comune, etajul tehnic, subsolul cu infrastructura inginerescă, alte suprafețe, care sunt destinate folosinței spațiilor cu destinație de locuință sau cu altă destinație (art. 555 din Codul civil, art. 11 din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022);

265.4. în cazul altor construcții decât cu destinație locativă, dacă potrivit documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție s-a construit clădire cu încăperi izolate, la cerere se anexează:

265.4.1. documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție;

265.4.2. Actul de constituire a condominiului;

265.4.3. după caz, actele juridice care confirmă dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate;

265.4.4. hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile Actului de constituire a condominiului, și statutul, în cazul în care Actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022);

265.5. în cazul caselor individuale sau clădiri cu altă destinație amplasate pe un teren comun:

265.5.1. Actul de constituire a condominiului;

265.5.2. după caz, actele de recepție a lucrărilor de construcție, dacă clădirile nu au fost înregistrate anterior, sau actele necesare pentru înregistrarea bunurilor viitoare;

265.5.3. hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile Actului de constituire a condominiului, și statutul, în cazul în care Actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022);

265.6. în cazul bunurilor viitoare, actele necesare și alte particularități sunt prevăzute în Secțiunea 3. Particularitățile înregistrării drepturilor asupra bunurilor viitoare. Reglementările privind înregistrarea condominiului din prezenta secțiune se aplică în mod corespunzător și pentru bunurile viitoare.

265.7. În toate cazurile, registratorul solicită inginerului cadastral nota de verificare, prevăzută la punctul 47 subpunctul 7).

266. Actul de constituire a condominiului prezentat organului cadastral teritorial va conține informația prevăzută la art. 5 alin. (2) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022, și în special:

- 1) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act;
- 2) adresa condominiului și numărul cadastral al terenului și al construcției;
- 3) descrierea completă și exactă a fiecărei unități din condominiu (inclusiv numărul încăperilor izolate, lista acestora cu indicarea destinației/ modului de folosință, numărul nivelului, numărul scării la care se află fiecare unitate, numărul de unități la fiecare nivel și la fiecare scară) și identitatea proprietarului fiecărei unități;
- 4) descrierea completă și exactă a părților comune din condominiu și a destinației lor (inclusiv suprafața terenului condominiului și dreptul deținut de către proprietarii unităților (proprietate, suprafață sau alt drept prevăzut de lege) din teren și mărimea cotelor-părți după caz, suprafața la sol a clădirii, suprafața totală interioară, numărul de nivele, numărul de scări, suprafața totală a părților comune și descrierea acestora, descrierea dotărilor de care dispune clădirea, ca exemplu ascensor, terasă, spălătorie etc.);
- 5) descrierea drepturilor principale de folosință exclusivă, dacă astfel de drepturi există, unitatea de care este legat și titularii primari ai acestor drepturi;
- 6) descrierea drepturilor accesorii de folosință exclusivă, dacă astfel de drepturi există, unitatea de care este legat și titularii primari ai acestor drepturi.
- 7) În cazul în care condominiu se constituie referitor la o construcție înregistrată în registrul bunurilor imobile, registratorul va verifica ca în Actul de constituire a condominiului să fie stipulat expres că descrierea clădirii corespunde cu starea reală a clădirii.

267. Pentru a solicita înregistrarea condominiului, cel ce constituie condominiu trebuie să dețină dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului.

268. Actul de constituire a condominiului trebuie să fie semnat de către proprietarul/toți coproprietarii terenului și a clădirilor amplasate pe teren, dacă există. În cazul în care asupra terenului există un drept de suprafață, Actul de constituire a condominiului se semnează de superficial, fără a fi necesară semnarea Actului de constituire a condominiului de către proprietarul terenului. Având în vedere că Actul de constituire a condominiului se încheie în formă scrisă (autentificarea notarială nu este obligatorie), cererea de înregistrare se semnează de către semnarii actului, inclusiv prin reprezentant.

269. Registratorul verifică ca Actul de constituire a condominiului să fie încheiat de către unicul proprietar sau de către toți coproprietarii terenului, și dacă există și al clădirilor amplasate pe teren. Dacă asupra terenului există un drept de suprafață, registratorul verifică ca Actul de constituire a condominiului să fie încheiat de către superficial sau superficiali (dacă au un drept comun).

270. În cazul în care condominiu se constituie referitor la o clădire al cărei proprietar deține un drept asupra terenului, apărut înainte de 1 martie 2019, altul decât proprietate sau

superficie, din condominiu face parte acel drept, care trebuie să fie indicat în Actul de constituire a condominiului (art. 1 alin. (4) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022).

271. În cazul în care condominiu se constituie referitor la o clădire înregistrată al cărei proprietar deține un drept de superficie legală (dobândit potrivit art. 27, 29 din Legea pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova nr. 1125/2002), neînregistrat în registrul bunurilor imobile, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădirea dată. Însă în Actul de constituire a condominiului trebuie să se facă referire că proprietarul clădirii deține drept de superficie legală neînregistrat care face parte din condominiu. Ulterior, proprietarii de unități sau Asociația va putea solicita înregistrarea superficiei cu prezentarea actelor necesare, după caz.

272. În cazul în care condominiu se constituie referitor la o clădire înregistrată în registrul bunurilor imobile, al cărei proprietar nu are nici un drept asupra terenului, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădire.

273. Efectuarea înscrierilor.

273.1. Terenul, care face parte din condominiu și construcția amplasată pe acesta se descriu în subcapitolul I al Capitolelor A, B ale Registrului.

273.2. În subcapitolul II al capitolelor A, B la rubrica „*Proprietarul*” se efectuează următoarea înscriere: „*condominiu*”.

273.3. Dacă, potrivit Actului de constituire a condominiului, proprietarii unităților din condominiu dețin un drept de superficie asupra terenului condominiului, atunci înscrierea „condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A, după selectarea tipului grevării „superficie”, titularul superficiei se înscrie „condominiu”. Dacă din condominiu face parte alt drept prevăzut de lege, înscrierea „condominiu” se face corespunzător tipului grevării.

273.4. La rubrica „*Temeiul înscrierii*” se indică Actul de constituire a condominiului, după caz, și actul de constituire a superficiei.

273.5. Concomitent cu înregistrarea condominiului, dreptul de proprietate, după caz, superficie, sau alt drept al celui ce constituie condominiu, înscris anterior, se radiază. Dacă se radiază dreptul de proprietate, radierea acestuia și înscrierea „condominiu” se face prin modulul *Tranzacție*.

273.6. Pentru fiecare unitate (încăpere izolată/loc de parcare din clădire), în subcapitolul I al capitolului C, după descrierea apartamentului, încăperii izolate sau locului de parcare din clădire se înscrie cota-parte din părțile comune (asupra terenului și părților comune din clădire). Exemplu: „Condominiu, 5%. Temei: Actul de constituire a condominiului din \_\_\_\_\_.

273.7. Înscrierea cotei-părți din părțile comune se face concomitent cu înregistrarea unității, fără cerere suplimentară.

274. Dacă din condominiu face parte un alt drept prevăzut de lege asupra terenului, decât proprietate sau superficie, Actul de constituire poate să nu conțină mărimea cotelor-părți din acest drept.

275. În cazul în care cota-parte din părțile comune se stabilește ulterior înregistrării încăperilor izolate sau cota-parte a fost modificată, cereri privind înregistrarea cotei-părți în subcapitolul I al capitolului C se depun pentru toate unitățile concomitent, cu achitarea taxelor pentru modificarea înscrierilor. Cererile pot fi depuse de către proprietarii unităților din condominiu, de către Asociația de proprietari din condominiu, sau de către cel ce a asigurat construirea clădirii, dacă este și semnatar al Actului de constituire a condominiului sau a Actului de modificare, întocmit potrivit art. 8 al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022. La înregistrarea cotelor-părți, pe actul ce a servit temei de înscriere nu se aplică parafa de înregistrare.

276. Temei pentru înscrierea cotei-părți pot servi:

276.1. Actul de constituire a condominiului;

276.2. Actul de modificare a actului de constituire a condominiului;

276.3. în cazul condominiului declarat prin art. 88 și 89 din Legea nr. 187/2022 - Procesul-verbal al Adunării generale al Asociației proprietarilor din condominiu (semnat de președintele și secretarul ședinței), care prevede aprobarea cotelor-părți din condominiu cu voturile a mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiu (art. 101 din Legea nr. 187/2022).

277. În cazul caselor individuale sau altor clădiri amplasate pe un teren comun, înscrierea „condominiu” se face la teren și, după caz, la construcțiile accesorii care fac parte din bunurile

comune din condominiu. Cota-parte din teren, după caz, din construcțiile comune nu se indică în registru, dar urmează să fie arătate în actul de constituire a condominiului.

278. Modificarea în registrul bunurilor imobile a datelor cu privire la condominiu se efectuează în baza Actului de modificare a Actului de constituire a condominiului. Actul de modificare a Actului de constituire a condominiului trebuie să fie semnat de proprietarii care dețin cel puțin 2/3 cote-părți din condominiu, respectiv acesta va conține inclusiv lista unităților din condominiu, suprafața acestora, proprietarii și semnăturile a cel puțin 2/3 din proprietarii de unități.

279. Actul de modificare a Actului de constituire a condominiului întotdeauna se asociază suplimentar la înscrierea despre condominiu de la Capitolele A, B, indiferent dacă acesta se indică ca temei la efectuarea modificărilor la Capitolul C sau pentru înregistrarea grevărilor.

280. Pentru modificarea datelor cu privire la condominiu, înregistrat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 187/2022, se prezintă Actul de constituire a condominiului, dacă nu a fost încheiat anterior, fie Actul de constituire a condominiului în redacție nouă, fie Actul de modificare a actului de constituire a condominiului. În toate cazurile acesta este încheiat de către proprietarii ce dețin 2/3 cote-părți din condominiu (art. 86 alin. (10) din Legea nr. 187/2022). Actul prezentat se asociază la înscrierea despre condominiu.

281. La cererea administratorului Asociației de proprietari din condominiu în registrul bunurilor imobile la terenul și clădirea condominiului se notează asociația, selectând din clasificator „*Asociația de proprietari din condominiu*”. La rubrica „*Temeiul înscrierii*” se indică Decizia privind înregistrarea Asociației de proprietari din condominiu. Pentru notare, se prezintă copia Deciziei privind înregistrarea Asociației de proprietari din condominiu. În cazul în care Decizia privind înregistrarea Asociației de proprietari din condominiu nu va conține numărul cadastral al bunului imobil pentru care a fost constituită asociația, se va prezenta copia statutului, după caz, alt act care identifică bunul imobil (care doar se va îndosaria).

282. Pentru înregistrarea extinderii volumului unităților sau a unităților noi ca rezultat al reconstrucției, potrivit art. 16 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 (inclusiv, supraetajare, mansardare, replanificare cu extinderea volumului) a construcției care face parte din condominiu se prezintă:

282.1. contractul de societate civilă sau alt contract corespunzător, încheiat prealabil între Asociație, sau dacă nu este creată, încheiat de către toți proprietarii de unități și dobânditorii noilor unități, beneficiarii modificării unităților existente, autentificat notarial;

282.2. actul de modificare a Actului de constituire a condominiului sau Actul de constituire a condominiului, dacă nu a fost încheiat anterior, semnat de către 2/3 proprietari din condominiu;

282.3. documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție;

282.4. alte acte, după caz, care confirmă dreptul asupra unităților noi sau modificării unităților existente.

282.5. Actul ce confirmă recepția lucrărilor de construcție se asociază la înscrierea din subcapitolul II al capitolului B. Actul de modificare a actului de constituire a condominiului/Actul de constituire a condominiului se asociază la înscrierile din Capitolele A, B unde este înregistrat condominiu. Noile unități se vor înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul:

282.5.1. contractului de societate civilă, indicat la alineatul întâi și documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă dobânditorul și cel ce a asigurat construirea este aceeași persoană;

282.5.2. contractului de societate civilă, indicat la alineatul întâi, actului de predare-primire și, după caz, alte acte juridice ce reglementează raporturile dintre ei, dacă dobânditorul și cel ce a asigurat construirea sunt persoane diferite.

282.6. Înregistrarea modificărilor unităților existente se efectuează după recepția lucrărilor de construcție în baza contractului de societate civilă, după caz, în baza altor acte juridice ce reglementează raporturile juridice dintre proprietarul unității și cel ce a asigurat construirea și actului de predare-primire.

283. Dacă potrivit Actului de constituire a condominiului/Actului de modificare a Actului de constituire a condominiului, la construcția înregistrată în registrul bunurilor imobile, în urma reconstrucției apar unități noi, și se solicită înregistrarea ca bunuri viitoare, pentru înregistrare se prezintă:

283.1. contractul de societate civilă indicat în alineatul întâi;

283.2. actul de modificare a Actului de constituire a condominiului sau Actul de constituire a condominiului, dacă nu a fost încheiat anterior;

283.3. autorizația de construire;

283.4. proiectul construcției.

283.5. La înregistrarea bunurilor viitoare în construcția înregistrată, modul de folosință sau alte date privind statutul clădirii nu se modifică.

283.6. Înscrierea Actului de modificare a Actului de constituire a condominiului/Actul de constituire a condominiului se asociază la înscrierile din Capitolele A, B unde este înregistrat condominiu.

283.7. Dreptul de proprietate asupra încăperilor viitoare se înregistrează în temeiul contractului de societate civilă și autorizației de construire.

284. În cazul în care Actul de constituire a condominiului/Actul de modificare a actului de constituire a condominiului prevede dreptul principal de folosință exclusivă a unui sau unor proprietari de unități, acest drept la cerere se înregistrează în registrul bunurilor imobile, iar pe act se aplică parafa de înregistrare.

284.1. Dreptul principal de folosință exclusivă se înregistrează la Capitolele A, B, la subcapitolul III, partea I, dacă se referă la teren sau clădire, cu descrierea spațiului aflat în folosință la rubrica „Comentariu” potrivit planului de nivel sau a planului geometric, cu indicarea părții la care se referă, recepționat în modul stabilit.

284.2. În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, proprietarul căreia avea un drept principal de folosință exclusivă, înscrierea acestui drept în folosul noului proprietar de unitate se va face doar dacă actul juridic prevede înstrăinarea acestui drept.

284.3. În cazul în care dreptul principal de folosință exclusivă a fost ipotecat, la înregistrarea ipotecii, la rubrica „Comentariu” se va indica cu litere majuscule: **OBIECTUL IPOTECII CONSTITUIE DREPTUL PRINCIPAL DE FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ și se va indica numărul dreptului grevat.**

284.4. În cazul în care Actul de constituire a condominiului prevede dreptul accesoriu de folosință exclusivă a unui sau unor proprietari de unități, acest drept se notează la cerere la Capitolul C al unității de care este legat sau, după caz, la Capitolele A, B, dacă unitatea în condominiu este înregistrată la acest capitol, pe act aplicându-se parafa „Notat”. La rubrica „Comentariu” se descrie spațiul aflat în folosință exclusivă, potrivit planului de nivel sau a planului geometric, cu indicarea părții la care se referă, recepționat în modul stabilit.

285. 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 în cazul în care prin informația sistematizată din arhiva cadastrală ce confirmă că toate încăperile izolate sunt înregistrate. În cazul în care nu toate încăperile izolate sunt înregistrate, proprietarul înscris la capitolul B nu se radiază, dat se înscrie mențiunea „condominiu incomplet”.

286. Înregistrarea terenului condominiului potrivit art. 95 al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022, aferent clădirilor cu destinație locativă, se efectuează:

286.1. în temeiul legii, dacă terenul nu face parte din domeniul public al statului sau unității administrativ-teritoriale și nu depășește cu mai mult de 10% suprafața la sol a tuturor clădirilor din condominiu, sau

286.2. în temeiul actului administrativ emis de autoritatea care administrează terenul, prin care s-a aprobat formarea terenului condominiului sau s-au stabilit hotarele terenului condominiului.

286.2.1. În cazul formării terenului condominiului, concomitent se va prezenta confirmarea scrisă a autorității care a decis formarea prin care confirmă că, decizia sa de formare a fost afișată la avizier (panou informativ), iar o copie a fost expediată la Asociație (dacă este creată), care conține și data când aceste activități au fost executate. Pentru primirea cererii de înregistrare a formării, registratorul va verifica dacă a trecut o lună de zile de la data indicată privind comunicarea deciziei de formare (art. 95 alin. (4) Legea nr. 187/2022).

287. Înregistrarea terenului condominiului potrivit art. 97 al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022 se efectuează în temeiul:



287.1. deciziei de formare a proprietarului terenului și a declarației autentificate notaril sau întocmite în fața registratorului prin care proprietarul înscris asupra întregului teren declară că, consimte la radierea dreptului său având în vedere că terenul face parte din condominiu.

287.1.1. Concomitent se va prezenta declarația pe proprie răspundere a proprietarului terenului prin care confirmă că, decizia sa de formare a fost afișată la avizier (panou informativ), iar o copie a fost expediată la Asociație (dacă este creată), care conține și data când aceste activități au fost executate. Pentru primirea cererii de înregistrare a formării, registratorul va verifica dacă a trecut o lună de zile de la data indicată în declarația pe proprie răspundere privind comunicarea deciziei de formare (art. 97 alin. (4) Legea nr. 187/2022), sau

287.2. declarației autentificate notaril sau întocmite în fața registratorului prin care proprietarul înscris asupra terenului declară că consimte la radierea dreptului său având în vedere că tot terenul face parte din condominiu.

288. Blocurile locative, în care toate locuințele sunt sociale sau de serviciu, precum și alte clădiri în cadrul cărora toate încăperile izolate aparțin statului sau toate încăperile izolate aparțin unității administrativ-teritoriale, nu se înregistrează sub formă de condominiu, dar se înscrie dreptul de proprietate al statului sau a unității administrativ-teritoriale atât la nivel de clădire cât și la nivel de încăperi izolate.

## **Registrul bunurilor imobile** \_\_\_\_\_

### *Capitolul Deschis*

#### **Subcapitolul I. Bunul imobil**

1.0                      *Bunul imobil:*  
                            *Numărul cadastral:*  
                            *Adresa:*  
                            *Locul amplasării:*  
                            *Destinația:*  
                            *Modul de folosință:*  
                            *Domeniul:*  
                            *Suprafața:*  
                            *Tipul hotarelor:*

#### **Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil**

2.1                      *Bunul imobil:*  
                            *Cota parte:*  
                            *Proprietarul:*  
                            *Domiciliul / Sediul:*  
                            *Temeiul înscrierii:*  
                            *Data înregistrării:*

#### **Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale**

##### **Partea I. Alte drepturi înregistrate.**

3.1.1                   *Denumirea dreptului:*  
                            *Obiectul grevării:*  
                            *Temeiul înscrierii:*  
                            *Termenul. Condiția:*  
                            *Suma:*  
                            *Titularul dreptului:*  
                            *Domiciliul / Sediul:*  
                            *Data înregistrării:*

##### **Partea II. Notări.**

3.2.1                   *Denumirea:*  
                            *Obiectul grevării:*  
                            *Temeiul înscrierii:*  
                            *Termenul. Condiția:*  
                            *Titularul dreptului / Solicitantul:*  
                            *Domiciliul / Sediul:*  
                            *Data efectuării înscrierii:*

##### **Interdicții.**

*Obiectul:*  
*Data înregistrării:*

Tipul:

Însemnări:

Numărul actului aplicării:

Data actului:

Numele, prenumele

semnătura registratorului, data

Anexa nr. 2  
la Regulamentul privind înregistrarea  
bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor

### **Conținutul înscrierilor în partea I a subcapitolului III al registrului bunurilor imobile pentru fiecare tip de drept**

#### **1. Conținutul înscrierilor referitoare la servitute**

Servitutea este sarcina ce grevează un imobil (teren aservit) pentru utilitatea imobilului altui proprietar (teren dominant). Ca grevare servitutea se va înregistra în subcapitolul III, partea I astfel:

*Numărul de ordine al înscrierii.*

*Denumirea dreptului și tipul acesteia conform actului juridic:* Servitute (tipul acesteia în temeiul textului din documentul ce confirmă dreptul, spre exemplu: servitute de trecere, servitute de vedere)

*Obiectul grevării:* Numărul de ordine al bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Obiectul dominant:* Numărul cadastral al bunului imobil în favoarea căreia este stabilită servitutea

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+numărul+data) +numărul cererii

*Termenul (dacă este stabilit):* Termenul pentru care este stabilită servitutea, dacă este indicat în actul juridic

*Data înregistrării:* Data primirii cererii

*Felul înregistrării:* *Înregistrare provizorie.* Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu.

La radierea dreptului de servitute se vor indica documentele în temeiul cărora se radiază servitutea.

#### **2. Conținutul înscrierilor referitoare la ipotecă**

*Numărul de ordine al înscrierii.*

*Denumirea dreptului.* Ipotecă

*Obiectul grevării.* Se indică bunul imobil care este obiectul ipotecii conform contractului (numărul de ordine, numărul cadastral).

Dacă din textul contractului nu este clar obiectul ipotecii, atunci registratorul este în drept să refuze înregistrarea ipotecii.

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data) +numărul cererii

*Termenul.* Se indică data nașterii ipotecii și termenul dreptului de ipotecă, dacă un așa termen a fost stabilit în actul juridic, precum și suma obligației garantate.

*Suma.* Se indică suma obligației garantate, iar în cazul în care aceasta nu este indicată în contract, se indică suma creditului. În cazul în care au fost acordate mai multe credite, atunci la rubrica "Suma" va fi indicată suma creditului cu valoarea cea mai mare, iar la rubrica "Comentarii" se vor indica și celelalte sume de credit.

*Titularul dreptului.* Se înscriu datele despre creditorul gajist: pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, sediul.

*Data înregistrării.*

*Felul înregistrării:* *Înregistrare provizorie.* Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu.

În cazul în care, conform condițiilor ipotecii, debitorului gajist îi este interzis să înstrăineze bunul sau să-l greveze în alt mod, în subcapitolul III, partea II se notează aceste interdicții din oficiu de către Registrator, indiferent de faptul dacă notarea lor a fost solicitată expres de către titular sau nu.

În cazul în care acordul adițional la contractul de ipotecă prezentat spre înregistrare este rezultatul unui contract de credit nou, atunci în Registrul se efectuează o nouă înscriere, iar dacă acordul adițional modifică doar unele prevederi de text ale contractului de ipotecă, acordul adițional se asociază ca document suplimentar la contractul de ipotecă.

**Radierea ipotecii.** Înscrierea referitoare la dreptul de ipotecă poate fi radiată în temeiul documentelor indicate în art. 44 alin. (6) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. La radierea dreptului de ipotecă se indică documentele care au servit drept temei de radiere.

În cazul în care radierea ipotecii se efectuează provizoriu (ex. în temeiul hotărârii judecătorești care nu este irevocabilă) la rubrica: **Radierea dreptului** se efectuează următoarea înscriere: "*radiat provizoriu*" în temeiul "*hotărârii Judecătoriei sec. Rîșcani din 12.01.2004*".

În cazul adresării titularului de drept cu o cerere privind efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile în temeiul contractului privind cesiunea de creanță se efectuează următoarele acțiuni:

a) înscrierea în privința ipotecii existente se radiază și se efectuează o nouă înscriere a dreptului de ipotecă după cesionar (persoana care a preluat creanța), în temeiul contractului de cesiune;

b) la rubrica "Acte drept" din Sistemul informațional automatizat "LegalCad" se indică Contractul de ipotecă, acordurile adiționale (după caz) anterior înregistrate, cu indicarea numărului de cerere în baza căreia au fost înregistrate și contractul de cesiune prezentat spre înregistrare cu numărul cererii de înregistrare depusă de către cesionar;

c) la efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile a ipotecii după noul creditor, se păstrează data inițială de înregistrare a ipotecii.

### **3. Conținutul înscrierilor referitoare la uzufruct, uz, abitație**

*Numărul de ordine al înscrierii.*

*Denumirea dreptului:* Uzufruct, uz, abitație

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

*Termenul (dacă este stabilit) sau condiția (dacă este stabilită):* Termenul pentru care este instituit dreptul sau condiția sub care este stabilit, dacă sînt indicate în actul juridic

*Rangul dreptului (dacă în actul juridic este indicat):* Ordinea de exercitare a dreptului în timp în cazul în care sînt mai mulți titulari, dacă este stabilit în actul juridic

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal (și alte date), pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, adresa juridică

*Data înregistrării*

*Felul înregistrării:* *Înregistrare provizorie.* Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu.

### **4. Conținutul înscrierilor referitoare la superficie**

*Numărul de ordine al înscrierii*

*Denumirea dreptului:* Superficie

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

În cazul superficiei legale, la această rubrică se va indica articolul din lege în temeiul căruia se instituie superficia. La rubrica "Comentariu" se indică textul "Se referă la construcția \_\_\_" și numărul cadastral al construcției înregistrate ca proprietate a superficialului.

Dacă superficia se instituie doar asupra unei părți din teren potrivit planului geometric recepționat la rubrica "Comentariu" se va indica mărimea suprafeței grevate cu superficie.

*Termenul:* Termenul pentru care este instituit dreptul conform actului juridic

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data înregistrării*

*Felul înregistrării:* *Înregistrare provizorie.* Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu.

**5. Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul de folosință, dreptul de gestiune economică, administrare, concesiunea**

*Numărul de ordine al înscrierii*

*Denumirea dreptului:* Dreptul de folosință, administrare. Dreptul de gestiune economică. Concesiunea

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

Dacă dreptul se instituie doar asupra unei părți din bun potrivit planului geometric recepționat la rubrica "Comentariu" se va indica mărimea suprafeței grevată.

*Termenul. Condiția:* Termenul pentru care este instituit dreptul sau condiția sub care este instituit, conform actului juridic

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data înregistrării*

*Felul înregistrării:* *Înregistrare provizorie.* Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu.

**6. Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul principal de folosință exclusivă.**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea dreptului:* Dreptul principal de folosință exclusivă

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul +numărul +data)+numărul cererii

Dacă dreptul se instituie doar asupra unei părți din bun, potrivit planului de nivel sau planului geometric, cu indicarea părții grevate, recepționat, la rubrica "Comentariu" se va descrie partea din bun care este grevată (de exemplu: se vor enumera încăperile) și mărimea suprafeței grevată.

*Termenul:* se indică dacă dreptul a fost atribuit pe termen

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul.

*Data înregistrării*

*Felul înregistrării:* *Înregistrare provizorie.* Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu."

**1. Conținutul înscrierilor referitoare la contractul de leasing, contractul de vânzare-cumpărare cu rezerva proprietății, intenția de a înstrăina, intenția de a ipoteca, calitatea de fiduciar.**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea grevării din clasificator.

*Obiectul grevării:* numărul cadastral al bunului imobil din subcapitolul I și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* Temeiul înscrierii: (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

*Termenul. Condiția:* Termenul dacă este indicat în act sau condiția conform actului juridic

*Titularul grevării:* Numele, prenumele, patronimicul, data nașterii, IDNP a persoanei fizice/denumirea, forma organizator-juridică, data înregistrării, IDNO a persoanei juridice.

*Domiciliul/Sediul:*

*Data efectuării înscrierii:*

## **2. Conținutul înscrierilor referitoare la locațiune, arendă, folosință (comodat), posesie**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* Locațiunea (arenda), sublocațiunea (subarenda)

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) și numărul dreptului.

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

Dacă dreptul se instituie doar asupra unei părți din bun potrivit planului la rubrica "Comentariu" se va descrie partea din bun care este grevată (de exemplu se vor enumera încăperile) și se va indica mărimea suprafeței grevată.

*Termenul:* Termenul pentru care este instituită locațiunea (arenda) conform actului juridic

*Titularul dreptului:* Date despre locatar (arendaș): pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date) domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data efectuării înscrierii:*

**Notarea sublocațiunii (subarendei).** Sublocațiunea (subarenda) se notează la fel ca și locațiunea (arenda). În acest caz se va indica numele sublocatarului (subarendașului) și obiectele sublocațiunii (subarendei), conform contractului.

## **3. Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul accesoriu de folosință exclusivă.**

*"Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* Dreptul accesoriu de folosință exclusivă.

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul +numărul +data)+numărul cererii

La rubrica "Comentariu", în cazul în care înscrierea se face la Capitolele A, B, obligatoriu se va indica și numărul cadastral al unității de care acest drept este legat.

Dacă dreptul se instituie doar asupra unei părți din bun, potrivit planului de nivel sau planului geometric, cu indicarea părții grevate, recepționat, la rubrica "Comentariu" se va descrie partea din bun care este grevată (de exemplu: se vor enumera încăperile) și mărimea suprafeței grevată.

*Termenul:* se indică termenul, dacă grevarea este pe termen.

*Titularul dreptului:* se indică textul "Proprietarul unității din condominiu"

*Data înregistrării.*

## **4. Conținutul înscrierilor referitoare la cesiunea fructelor**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea grevării din clasificator

*Obiectul grevării:* se indică numărul cadastral al bunului imobil din subcapitolul I și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

La rubrica "Comentariu" se va indica că se referă la arendă sau locațiunea înregistrată cu numărul (și se va indica numărul de ordine al înscrierii)

*Termenul:* dacă este indicat în act

*Titularul grevării:* Numele, prenumele, patronimicul, data nașterii, IDNP a persoanei fizice/denumirea, forma organizator-juridică, data înregistrării, IDNO persoanei juridice.

*Domiciliul/Sediul:*

*Data efectuării înscrierii:*

**5. Conținutul înscrierilor referitoare la antecontract, contract, contract privind modul de folosire a proprietății comune, contract de amânare a împărțirii proprietății comune, contract de folosire a proprietății periodice, acordul pentru ipotecarea cotei-părți, contract de administrare a proprietății periodice**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea grevării din clasificator

*Obiectul grevării:* Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

La rubrica "Comentariu" se descriu, în funcție de caz, modul de folosire a proprietății comune sau periodice (cu indicarea încăperilor, suprafețelor sau perioadelor de timp).

*Termenul sau condiția:* După caz, termenul sau condiția din contract

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data efectuării înscrierii:*

**6. Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul de preemțiune**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea grevării din clasificator

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

*Termenul. Condiția:* După caz, termenul pentru care este instituit dreptul sau condiția sub care este instituit, conform actului juridic

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data efectuării înscrierii:*

**7. Conținutul înscrierilor referitoare la cererea notarului privind rectificarea/modificarea /retragerea certificatului.**

*"Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea din clasificator

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* Cererea notarului +numărul +data (+numărul cererii)

*Solicitantul:* Se indică textul: Notarul

*Domiciliul/Sediul* se indică datele sediului notarului

La rubrica "Comentariu" se indică: notar și se înscrie numele, prenumele notarului care a solicitat notarea cererii.

*Data înregistrării*

**8. Conținutul înscrierilor referitoare la avizul de executare a dreptului de ipotecă**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea grevării din clasificator

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

După caz, *solicitantul înscrierii:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data înregistrării:*

**9. Conținutul înscrierilor referitoare la acțiunea în justiție, cererea de revizuire a hotărârii judecătorești, hotărârea judecătorească notată din oficiu/la cerere, aportul de folosință la capitalul social, notarea dreptului de bun comun al soților, notarea dreptului de răscumpărare, poprirea, gajul, altă garanție reală asupra creanței ipotecare, instituirea măsurii de ocrotire judiciară, începerea urmăririi penale, cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului la registratorul IP Cadastrul bunurilor imobile, cererea notarului privind rectificarea certificatului**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* se înscrie denumirea grevării din clasificator

*Obiectul grevării:* Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul+ numărul+data)+numărul cererii

*Numele solicitantului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data efectuării înscrierii:*

**10. Conținutul înscrierilor referitoare la sechestrul, interdicții, insolvabilitate.**

*Obiectul:* numărul cadastral al bunului imobil din subcapitolul I, numărul dreptului

*Data înregistrării:* (se da de sistem)

*Tipul:* din clasificator se selectează denumirea (sechestrul, interdicție, insolvabilitate) + denumirea actului și se indică Emitentul/Numele: denumirea autorității, numele Persoanei Fizice semnatare).

*Însemnări:*

*Numărul actului aplicării:*

*Data aplicării:* data actului

*Radierea:*

*Data radierii înscrierii:* (se da de sistem)

*Tipul:* aceiași ca la aplicare

*Însemnări:*

*Numărul actului anulării:*

*Data anulării:* data actului

**11. Conținutul înscrierilor referitoare la amânarea împărțelii bunului aflat în coproprietate**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* Amânarea împărțelii bunului aflat în coproprietate

*Obiectul grevării:* Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* Tipul actului

Numărul actului

Data actului

*Termenul:* Se indică termenul din actul juridic, care nu poate fi mai mare de 5 ani

*Data efectuării înscrierii:*

**12. Conținutul înscrierilor referitoare la depunerea cererii de înregistrare**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea:* Depunerea cererii de înregistrare

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* Tipul actului

Numărul actului

Data actului



*Numele solicitantului:* Pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

*Data efectuării înscrierii:*

Anexa nr. 4  
la Regulamentul privind înregistrarea  
bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor

## Nomenclatorul terenurilor pentru registrul bunurilor imobile

| Nr. d/o | Categoria de destinație a terenului                                                   | Cod unic | Mod de folosință                                                                                                                                                                   |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Terenuri cu destinație agricolă                                                       | 1.1      | teren pentru obținerea producției agricole                                                                                                                                         |
|         |                                                                                       | 1.2      | teren pentru amplasarea infrastructurii agricole                                                                                                                                   |
|         |                                                                                       | 1.3      | teren pentru cultivarea culturilor de plante energetice lemnoase                                                                                                                   |
|         |                                                                                       | 1.4      | teren pentru instalarea sistemelor fotovoltaice solare                                                                                                                             |
|         |                                                                                       | 1.5      | teren pentru construcția instalațiilor eoliene                                                                                                                                     |
|         |                                                                                       | 1.6      | teren pentru construcția sistemelor de stocare a energiei în baterii                                                                                                               |
|         |                                                                                       | 1.7      | teren pentru construcția instalațiilor de biogaz                                                                                                                                   |
|         |                                                                                       | 1.8      | teren pentru înființarea fișiiilor forestiere de protecție a câmpurilor                                                                                                            |
|         |                                                                                       | 1.9      | teren pentru amenajarea drumurilor tehnologice și de exploatare agricolă                                                                                                           |
|         |                                                                                       | 1.10     | teren pentru cultivarea loturilor pomicole din cadrul întovărașirilor pomicole                                                                                                     |
|         |                                                                                       | 1.11     | teren pentru ameliorarea terenurilor degradate                                                                                                                                     |
|         |                                                                                       | 1.12     | teren pentru grădini                                                                                                                                                               |
|         |                                                                                       | 1.13     | teren pentru amplasarea pensiunilor agroturistice                                                                                                                                  |
|         |                                                                                       | 1.14     | teren pentru pășuni și finețe                                                                                                                                                      |
| 2.      | Terenuri destinate fondului forestier                                                 | 2.1      | terenuri acoperite cu păduri;                                                                                                                                                      |
|         |                                                                                       | 2.2      | terenuri în curs de regenerare, plantații înființate în scopuri forestiere;                                                                                                        |
|         |                                                                                       | 2.3      | terenuri destinate împăduririi și reîmpăduririi;                                                                                                                                   |
|         |                                                                                       | 2.4      | terenuri care servesc nevoilor de cultură forestieră: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;                                                                      |
|         |                                                                                       | 2.5      | terenuri care servesc nevoilor de producție silvică;                                                                                                                               |
|         |                                                                                       | 2.6      | terenuri care servesc nevoilor administrației silvice;                                                                                                                             |
|         |                                                                                       | 2.7      | terenuri afectate gospodăririi resurselor forestiere (ocupate de construcții și terenurile aferente acestora);                                                                     |
|         |                                                                                       | 2.8      | terenuri neproductive.                                                                                                                                                             |
| 3.      | Terenuri destinate fondului apelor                                                    | 3.1      | terenurile albiilor cursurilor de apă                                                                                                                                              |
|         |                                                                                       | 3.2      | terenurile cuvetelor lacurilor, iazurilor și ale rezervoarelor de apă                                                                                                              |
|         |                                                                                       | 3.3      | mlaștinile                                                                                                                                                                         |
|         |                                                                                       | 3.4      | terenurile pe care sunt amplasate construcții hidrotehnice și alte structuri ale serviciului apelor                                                                                |
|         |                                                                                       | 3.5      | terenurile amenajărilor piscicole                                                                                                                                                  |
|         |                                                                                       | 3.6      | terenurile repartizate pentru fâșiile de deviere (de pe maluri) a râurilor, a bazinelor de apă, a canalelor magistrale și colectoarelor                                            |
|         |                                                                                       | 3.7      | terenurile folosite pentru construcția și exploatarea instalațiilor ce asigură necesitățile de apă potabilă, de apă tehnică, de apă curativă și alte necesități de interes public. |
| 4       | Terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor                                     | 4.1      | teren pentru amplasarea construcțiilor locative                                                                                                                                    |
|         |                                                                                       | 4.2      | teren pentru amplasarea construcțiilor comerciale și de prestări servicii                                                                                                          |
|         |                                                                                       | 4.3      | teren pentru amplasarea construcțiilor publice                                                                                                                                     |
|         |                                                                                       | 4.4      | teren pentru amplasarea construcțiilor industriale                                                                                                                                 |
|         |                                                                                       | 4.5      | teren pentru amplasarea obiectivelor recreative                                                                                                                                    |
|         |                                                                                       | 4.6      | teren pentru amplasarea obiectelor gospodăriei comunale                                                                                                                            |
| 5       | Terenuri destinate transporturilor, comunicațiilor electronice și exploatarea miniere | 5.1      | terenurile drumurilor publice din intravilan (zona străzilor)                                                                                                                      |
|         |                                                                                       | 5.2      | terenurile drumurilor publice din extravilan                                                                                                                                       |
|         |                                                                                       | 5.3      | terenurile transportului feroviar                                                                                                                                                  |
|         |                                                                                       | 5.4      | terenurile transportului aerian                                                                                                                                                    |
|         |                                                                                       | 5.5      | terenurile transportului naval                                                                                                                                                     |
|         |                                                                                       | 5.6      | terenurile transportului prin conducte                                                                                                                                             |
|         |                                                                                       | 5.7      | terenurile rețelelor electrice                                                                                                                                                     |
|         |                                                                                       | 5.8      | terenurile rețelelor de comunicații electronice                                                                                                                                    |
|         |                                                                                       | 5.9      | terenurile exploatarea miniere                                                                                                                                                     |
| 6       | Terenuri cu destinație                                                                | 6.1      | terenuri destinate necesităților de securitate și apărare națională                                                                                                                |

|    |                                                                              |     |                                               |
|----|------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------|
|    | specială                                                                     |     |                                               |
| 7. | Terenuri destinate ocrotirii naturii și ale bunurilor de patrimoniu cultural | 7.1 | terenuri destinate ocrotirii naturii          |
|    |                                                                              | 7.2 | terenuri ale bunurilor de patrimoniu cultural |

### Nomenclatorul clădirilor pentru registrul bunurilor imobile

| Cod unic | Destinația                            | Mențiuni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Casă de locuit individuală            | clădire rezidențială de locuit individuală, clădiri locative amplasate separate sau cuplate, înșiruite sau tip duplex (triplex) și nu reprezintă un bloc locativ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2        | Bloc locativ                          | clădire cu două sau mai multe apartamente, clădire cu locuințe sociale; încăperi locative în cămine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3        | Clădire publică și administrativă     | clădiri ale instituțiilor publice de conducere, instituțiilor administrative ale firmelor, organizațiilor, întreprinderilor precum și firme, agenții etc., instituțiilor de învățământ preșcolar (grădinițe, creșe), instituțiilor de învățământ general (școli, gimnazii, licee, școli-internat), instituțiilor de învățământ profesional (colegii, superior/post universitar), instituțiilor extrașcolare (pentru elevi și tineret), instituții specializate (aerocluburi, școli auto, studii de dans), instituțiilor curative cu staționar (spitale, centre medicale), instituțiilor de ambulatoriu (policlinică, centre medicale ambulatorii), farmacii (bucătării de lapte), instituții de reabilitare și corecție (inclusiv pentru copii), stații de transfuzie a sângelui, stații de salvare, instituții balneo-sanatoriale, instituții de deservire socială a populației (instituții fără staționar, instituții cu staționar inclusiv aziluri pentru persoane cu dezabilități și bătrâni, etc.), clădiri pentru cultură fizică, sport și petrecere activă a timpului liber (cu sau fără spectatori); clădiri cu destinație cultural-educatională, biblioteci și săli de lectură, muzee și expoziții; instituții pentru spectacole (teatre, cinematografe, săli de concerte, circuri), instituții notariale și juridice; instituții de protecție socială a populației (asistență socială, burse de muncă etc.), instituții științifice și cercetări (cu excepții structurilor mari și speciale); instituții de proiectare, instituții redactoriale, editoriale și publicitare, clădirile garilor tuturor tipurilor de transport, etc. |
| 4        | Clădire comercială, prestări servicii | întreprinderi de comerț cu amanuntul și cu ridicata (inclusiv complexe de comerț și agrement), întreprinderi de alimentație (rețea deschisă și închisă), întreprinderi servicii publice pentru populație, instituțiile gospodăriilor comunale, instituții de ceremonii civile, agențiile de transport, agențiile de turism, construcții cu destinație social-sanitară, spălătorii auto, stații de deservire a auto, clădiri ale organizațiilor de creditare, financiare și asigurări; etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5        | Clădire de ședere temporară           | case de vacanță, clădirile de tip hotelier (moteluri, hosteluri, hotel-azil, etc.), clădiri de odihnă și turism (pensiuni, baze turistice, tabere de vară, inclusiv pentru copii și tineret), căminele instituțiilor de învățământ și pavilioanele de dormitoare ale internatelor, pensiuni agroturistice, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 6        | Clădire a infrastructurii agricole    | structuri proiectate pentru a susține activități agricole și industriale combinate, cum ar fi producția, procesarea, depozitarea și distribuția produselor agricole (clădiri pentru creșterea păsărilor și animalelor, pentru întreținerea animalelor de fermă și a altor animale care cresc în cuști, inclusiv a iepurilor, depozite agrozootehnice-agroindustriale, ateliere de reparații și de păstrare a tehnicii agricole, clădiri de procesare a materiei agricole primare, frigider destinate păstrării produselor agricole, elevator, plantațiile perene), etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 7        | Clădire industrială                   | clădire industrială (de producție, depozitare, distribuție și cercetare), galerii subterane destinate producerii vinicole și exploatării minere, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8        | Clădire de cult                       | instituții religioase (biserici, case de rugăciuni), etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9        | Anexe gospodărești                    | construcțiile cu caracter definitiv, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pășuni, magazine, depozite și altele similare. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 10       | Garaj                                 | coopertative de garaje, garaje cu locuri de parcare, garaje individuale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11       | Clădire nefinalizată                  | clădire ce se află la o etapă anumită de construcție exprimată în procente;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13       | Bun viitor                            | clădire proiectată și autorizată, înregistrată până la etapa de construire sau care se află în proces de construcție                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 13       | Clădire cu statut special             | clădiri ale Ministerului Apărării, Ministerul Afacerilor Interne, Serviciului de Informații și Securitate, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Poliției de Frontieră și ale Serviciului Vamal (unități și instituții militare, închisori, centre de detenție, trupe de carabinieri, trupele de grăniceri, centre de situații excepționale, aferente instalațiilor antigrindină, posturilor vamale), judecătorii și procuraturi, etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 14       | Clădire                               | clădire cu funcții comasate (sau mixte) - structură proiectată pentru a găzdui multiple utilizări în                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|           |                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <b>cu funcții comasate</b>              | <i>cadrul aceluiași spațiu. Aceste clădiri combină de obicei funcțiuni rezidențiale, comerciale, de birouri și, uneori, de agrement, într-o singură locație.</i>                                                                                                                                   |
| <b>15</b> | <b>Clădire ale gospodăriei comunale</b> | <i>clădire de procesare a deșeurilor, stații de alimentare cu apă potabilă și industrială, canalizare și epurare a apelor uzate menajere și pluviale, depozite de deșeuri menajere, puncte de termoficare, cazangerii, stații de pompare a apelor, fântâni arteziene, prize și captaje de apă.</i> |

### Modul de folosință a încăperii izolate

| Cod | Denumirea  | Mențiuni                                                                                                                    |
|-----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Locativă   | Încăperea destinată pentru locuit (apartament, cameră în cămin etc.)                                                        |
| 2   | Nelocativă | Încăperea cu diverse destinații care are ieșire separată (la sol, coridor comun, palierul scării etc.) și nu este locativă. |

**Notă nr. 1:** Destinația și modul de folosință a bunului imobil se va înscrie în registrul bunurilor imobile conform documentelor justificative. În cazul în care destinația și modul de folosință a bunului indicat în document nu se găsește în nomenclator, se va înscrie destinația și modul de folosință conform nomenclatorului, ținând cont de explicațiile din nomenclator la rubrica "Mențiuni", precum și de prevederile legislației în vigoare.

**Nota nr. 2.** Nomenclatorul se aplică pentru bunurile ce se înregistrează primar. Pentru bunurile imobile înregistrate la momentul punerii în aplicare a nomenclatorului, indicarea destinației și a modului de folosință potrivit nomenclatorului, se va efectua treptat, la prezentarea documentelor justificative. Până atunci registrul bunurilor imobile va conține modul de folosință al bunului potrivit clasificatorului în vigoare la momentul introducerii datelor.

**NOTA DE FUNDAMENTARE**  
la proiectul hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea  
Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile”

*denumirea proiectului actului normativ*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Proiectul hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile” este elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în comun cu Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ.</b><br>Proiectul hotărârii este elaborat în temeiul art. 35 alin. (5) și art. 55 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/ 1998 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova 2021, nr.88-95, art. 79).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.</b><br>La moment, modul de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor sunt stabilite prin Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005 (Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487).<br>Prin modificările operate la Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (operate prin Legea nr. 372/2023, s-a stabilit că modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile este stabilit de Guvern.<br>În acest sens, se impune imperios elaborarea și promovarea regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.</b><br>Proiectul regulamentului conține 9 capitole și 5 anexe.<br><b>CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE</b><br>Capitolul stabilește că prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toți colaboratorii organelor cadastrale, 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.<br><b>CAPITOLUL II. STRUCTURA ȘI CONȚINUTUL REGISTRULUI</b><br>Capitolul stabilește entitatea care ține registrul, modul de păstrare, conținutul capitolelor și subcapitolelor.<br><b>CAPITOLUL III. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII PRIMARE SELECTIVE ȘI ÎNREGISTRĂRII CURENTE</b><br>Capitolul conține 4 secțiuni:<br><i>Secțiunea a 1-a. Primirea documentelor depuse la ghișeu</i><br><i>Secțiunea a 2-a. Particularitățile depunerii cererilor de înregistrare de către notari prin Platformra de dezvoltare a serviciilor electronice (PDSE).</i><br><i>Secțiunea a 3-a. Verificarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare</i><br><i>Secțiunea a 4-a. Înregistrarea în registru</i><br><i>Secțiunea a 5-a. Restituirea /eliberarea documentelor la ghișeu</i><br>Secțiunea 1 reglementează modul de primire a documentelor, persoanele care pot depune cerere, tipul actelor care urmează a fi depuse. Deasemenea, se reglementează temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare a drepturilor.<br>Secțiunea 2 descrie modalitatea depunerii cererilor de înregistrare de către notari prin Platformra de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (PDSE).<br>La secțiunile 3 – 5, se descrie modul de verificare și pregătire de către registrator a documentelor pentru înregistrare, modul de înregistrare, restituirea /eliberarea documentelor solicitantului.<br><b>CAPITOLUL IV. PARTICULARITĂȚILE EFECTUĂRII ÎNREGISTRĂRII PRIMARE MASIVE</b><br>Capitolul stabilește că înregistrarea primară masivă constituie o formă de organizare a evidenței bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor și se efectuează de către organul cadastral teritorial fără cererea titularilor de drepturi.<br><b>CAPITOLUL V. ÎNSCRIERILE ÎN REGISTRU</b><br>Capitolul conține 4 secțiuni:<br><i>Secțiunea a 1-a. Prevederi generale</i><br><i>Secțiunea a 2-a. Felurile înregistrărilor</i> |

Secțiunea 1 conține norme generale privind limba în care se ține registrul, cronologia înscrierilor, consecutivitatea înregistrării.

Secțiunea 2 conține prevederi privind efectuarea înregistrărilor, înregistrărilor provizorii și notărilor.

## **CAPITOLUL VI. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN REGISTRU**

Capitolul conține 4 secțiuni:

*Secțiunea a 1-a. Efectuarea înscrierilor în partea generală a Registrului*

*Secțiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul I*

*Secțiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul II*

*Secțiunea a 4-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul III*

*Secțiunea 1 conține norme privind modul de efectuare a înscrierilor în partea generală a Registrului (data deschiderii, versiunea, nr. cadastral, etc.).*

*La secțiunea 2 se descrie modul de efectuare a înscrierilor la subcapitolul I (se descriu bunurile imobile și părțile componente care se supun înregistrării. Se înscrie și se descrie mai întâi terenul, după care se înscriu și se descriu celelalte bunuri care se înregistrează, amplasate pe teren. La înregistrarea primară, în sistemul informațional se indică tipul înregistrării: selectivă/masivă).*

*La secțiunea 3 se descrie modul de efectuare a înscrierilor la subcapitolul II (dreptul de proprietate).*

*La secțiunea 4 se descrie modul de efectuare a înscrierilor la subcapitolul III (drepturile supuse înregistrării: uzufructul, uzul, abitația, suprafața, servitutea terenului aservit, ipoteca, folosința asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, dreptul de administrare, gestiunea economică, concesiunea).*

## **CAPITOLUL VII. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN CAZUL FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE**

Capitolul conține 4 secțiuni, inclusiv:

*Secțiunea a 1-a. Prevederi generale*

*Secțiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin comasare*

*Secțiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin separare.*

*Secțiunea a 4-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin divizare.*

*Secțiunea a 5-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin combinare*

*Secțiunea a 6-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenurilor prin reparcelare*

*Secțiunea a 7-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării construcțiilor*

*Secțiunile 1-7 reglementează modul de efectuare a înscrierilor în cazul formării bunurilor imobile. În cazul formării terenului prin comasare, divizare și separare, 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).*

## **CAPITOLUL VIII. RECTIFICAREA, MODIFICAREA ÎNSCRIERILOR DIN REGISTRU, CORECTAREA ERORILOR MATERIALE**

Capitolul stabilește că prin rectificare se înțelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situația juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată.

## **CAPITOLUL IX. PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII UNOR DREPTURI**

Capitolul conține 10 secțiuni, inclusiv:

*Secțiunea a 1-a. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb*

*Secțiunea a 2-a. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb în cazul în care bunurile imobile sunt amplasate în razele de activitate a diferitor organe cadastrale teritoriale*

*Secțiunea 3. Particularitățile înregistrării drepturilor asupra bunurilor viitoare*

*Secțiunea 4. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile ale societăților comerciale*

*Secțiunea 5. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate al statului asupra succesiunii vacante*

*Secțiunea 6. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderii agricole*

*Secțiunea 7. Particularitățile înregistrării dreptului de ipotecă. Particularitățile înregistrării drepturilor în cazul în care se dispune de bunul imobil ipotecat*

*Secțiunea 8. Particularitățile înregistrării suprafeței*

*Secțiunea 9. Particularitățile înregistrării drepturilor în baza actelor eliberate în cadrul procedurilor succesoriale deschise după 1 martie 2019*

*Secțiunea 10. Particularitățile înscrierilor referitoare la condominiu, potrivit Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022*

*Secțiunea 1 și 2 stabilește că în conformitate cu art. 1195 Cod civil fiecare parte a contractului de schimb este considerată vânzător al bunului pe care îl înstrăinează și cumpărător al bunului pe care îl*

primește în schimb. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb se efectuează dacă fiecare din bunurile imobile, care fac obiectului schimbului pot fi înstrăinate (nu există interdicții) și dacă asupra ambelor bunuri s-a dispus conform legislației.

Secțiunea 3 reglementează că construcția viitoare poate fi înregistrată doar dacă anterior sau concomitent se înregistrează și dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului construcției.

Secțiunea 4 reglementează că înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile transmise ca aport la capitalul social al societăților comerciale se va efectua în temeiul actelor de constituire, înregistrate în modul stabilit, care prevăd transmiterea bunului imobil sau dreptului patrimonial în capitalul social al societății, actului de predare-primire și deciziei privind înregistrarea persoanei juridice.

Secțiunea 5 reglementează că cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate al statului asupra moștenirii vacante va fi depusă de către Serviciul Fiscal de Stat. În Registru dreptul de proprietate se va înscrie după Republica Moldova în temeiul certificatului de succesiune vacantă. În cazul procedurilor succesoriale deschise după 1 martie 2019 dreptul de proprietate al statului se va înscrie în temeiul certificatului de moștenitor în baza moștenirii vacante și actelor ce confirmă drepturile persoanei decedate

Secțiunea 6 reglementează înregistrarea construcțiilor care intră în componența cotei-valoriice din patrimoniul întreprinderii agricole, atribuit în natură.

Secțiunea 7 reglementează particularitățile înregistrării dreptului de ipotecă și particularitățile înregistrării drepturilor în cazul în care se dispune de bunul imobil ipotecat.

Secțiunea 8 reglementează particularitățile înregistrării/radierii suprafeței.

Secțiunea 9 reglementează particularitățile înregistrării drepturilor în baza actelor eliberate în cadrul procedurilor succesoriale deschise după 1 martie 2019. Astfel, în cazul certificatului de moștenitor eliberat în cadrul procedurii succesoriale deschise după 1 martie 2019, în Registru dreptul de proprietate al persoanei decedate se va radia (prin tranzacție) și se vor înscrie ca proprietari (fără indicarea cotei) toți moștenitorii indicați în certificatul de moștenitor. Actele de proprietate în temeiul cărora a fost înregistrat dreptul persoanei decedate se vor înscrie ca temei în comun cu certificatul de moștenitor.

Secțiunea 10 reglementează particularitățile înscrierilor referitoare la condominiu, potrivit Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022. Astfel, se stabilește că înscrierea condominiului se face în temeiul Actului de constituire a condominiului, cu excepțiile prevăzute de lege. Se indică actele care urmează a fi anexate la Actul de constituire a condominiului.

#### **Anexe:**

În anexa nr. 1 este reprezentat registrul bunurilor imobile.

Anexa nr. 2 stabilește conținutul înscrierilor în partea I a subcapitolului III al registrului bunurilor imobile pentru fiecare tip de drept

Anexa nr. 3 stabilește conținutul înscrierilor în partea II a subcapitolului III al registrului bunurilor imobile pentru fiecare tip de grevare

În anexa nr. 4 este indicat clasificatorul terenurilor și clădirilor după categoria de destinație și folosință.

Conform art. 24 Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, registrul bunurilor imobile conține informații privind destinația și folosința bunurilor imobile (terenurilor, clădirilor, încăperilor izolate). Astfel, în scopul asigurării înregistrării uniforme de către registratori a datelor menționate, s-a elaborat Clasificatorul terenurilor după destinație și folosință reieșind din clasificarea actuală stabilită în Codul funciar nr. 828/1991 și Clasificatorul clădirilor și încăperilor izolate.

Anexa nr. 5 stabilește reguli de aplicare a parafei pe documentele pe care s-a întemeiat înregistrarea sau notarea în registrul bunurilor imobile.

### **3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare.**

Nu este aplicabil.

### **4. Analiza impactului de reglementare**

Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului bunurilor imobile și conține un sistem de înscrieri privind bunurile imobile și drepturile asupra lor. În Registru sunt descrise bunurile imobile, sunt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri, precum și drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile. Registrul conține înscrieri privind fiecare bun imobil din țară, dreptul de proprietate și alte drepturi reale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, actele juridice civile cu bunurile imobile și alte temeiuri ce duc la nașterea, modificarea, grevarea și stingerea drepturilor asupra bunurilor imobile.

Registrul se ține în limba de stat de către serviciul cadastral teritorial pentru bunurile imobile situate/amplasate în raza sa de activitate (raion, sector). Raza de activitate (raionul, sectorul) pentru fiecare SCT în parte este stabilită de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Registrul este ținut pe fișiere de hârtie (în mod manual) și în formă digital (baza de date pe fișiere electronice).

*Înscrierile făcute în Registru se consideră autentice și complete până la proba contrară. Datele-registrului sunt considerate autentice și vor fi interpretate în favoarea celui care a dobândit prin act juridic un drept de la o persoană dacă dreptul a fost era înscris în Registru pe numele persoanei respective, cu excepția cazului în care în Registru anterior a fost notificată/înscrisă o contestare asupra autenticității înscrisului sau dacă neautenticitatea înscrisului era cunoscută dobânditorului bunului imobil anterior.*

#### **4.1. Impactul asupra sectorului public**

*Înregistrarea primară/curentă a terenurilor și a altor bunuri imobile **proprietate publică** a statului sau a unităților administrativ-teritoriale de pe întreg teritoriul țării va asigura garantarea dreptului de proprietate, furnizarea către piața imobiliară, agenții economici, autoritățile publice centrale/locale cu date veridice privind bunurile imobile*

*Prin dezvoltarea sistemului informațional al cadastrului și Registrului bunurilor imobile de asemenea se va asigura principiul transparenței, veridicității și actualității datelor cadastrale, precum și eficientizarea serviciilor publice din domeniul înregistrării dreptului de proprietate și grevărilor.*

#### **4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative**

Pentru implementarea actului normativ nu va fi necesar alocarea mijloacelor financiare din bugetul de stat.

#### **4.3 Impactul asupra sectorului privat**

*Înregistrarea primară/curentă a terenurilor și a altor bunuri imobile **proprietate publică** a statului sau a unităților administrativ-teritoriale de pe întreg teritoriul țării va asigura garantarea dreptului de proprietate, furnizarea către piața imobiliară, agenții economici, autoritățile publice centrale/locale cu date veridice privind bunurile imobile*

*Prin dezvoltarea sistemului informațional al cadastrului și Registrului bunurilor imobile de asemenea se va asigura principiul transparenței, veridicității și actualității datelor cadastrale, precum și eficientizarea serviciilor publice din domeniul înregistrării dreptului de proprietate și grevărilor.*

#### **4.4 Impact social**

Crearea cadastrului trebuie să vizeze o armonie între așteptările cetățenilor și interesele statului și astfel apare necesitatea de a consolida siguranța în drepturile asupra bunurilor imobile, de a ocroti aceste drepturi asupra imobilelor, ceea ce va stimula eficacitatea producției și a investițiilor, de a asigura un sistem efectiv de informație în scopul funcționării pieței imobiliare, de a percepe adecvat impozitul pe bunul imobil, de a furniza informații veridice și juridic argumentate despre dreptul asupra imobilului pentru organele administrative, judecată, bănci.

Crearea și implementarea sistemului cadastral nu constituie un scop în sine. El deservește societatea în diverse domenii – de la impozitare până la dezvoltarea pieței imobiliare și amenajarea teritorială în sensul larg al cuvântului.

În mod tradițional, activitatea cadastrală presupune actualizarea informației textuale și grafice despre obiectele imobiliare, aceasta făcându-se de către organele de stat, deoarece procesul de evidență și descriere a obiectelor imobiliare se referă la drepturile de proprietate, fixând modificarea bunurilor imobile, inclusiv a hotarelor sectoarelor de pământ, suprafeței și amplasării lor. Asumarea răspunderii pentru ținerea cadastrului de către organele și organizațiile de stat permite aplicarea unor metode, tehnologii și standarde unice, asigurându-se astfel compatibilitatea tuturor datelor cadastrale, care este atât în interesul persoanelor private, posesorilor de drepturi patrimoniale, cât și al societății în ansamblu.

Concomitent, posesorii de drepturi patrimoniale obțin următoarele avantaje:

*se instituie procedura de efectuare a tranzacțiilor cu bunurile imobile (devine mai sigură, ceea ce contribuie la impulsivitatea pieței imobiliare);*

*este asigurată protecția dreptului de proprietate și a altor drepturi (ceea ce stimulează investițiile și dezvoltarea creditării bancare pe termen lung);*

*se reduce numărul de litigii și acțiuni judiciare, ceea ce va conduce la îmbunătățirea relațiilor sociale și interpersonale.*

La rândul său, ținerea de către stat a cadastrului se soldează cu o serie de momente pozitive și pentru societate în ansamblu:

*informația despre obiectele imobiliare devine fundamentul creării sistemelor cadastrale, acestea constituind surse eficiente de informație cu privire la drepturile de proprietate și alte drepturi, la condițiile de creditare, impozitare etc.;*

*apare posibilitatea de a perfecționa sistemele de gestionare a bunurilor imobile grație faptului că informația despre obiectele imobiliare și posesorii lor contribuie esențial la eficientizarea sistemului de gestiune a obiectelor imobiliare, la planificarea și reglementarea dezvoltării teritoriilor și permite utilizarea mai rațională a pământului, se creează premise pentru exercitarea controlului asupra politicii funciare etc.*

#### **4.4.1 Impactul asupra datelor cu caracter personal**

Nu este aplicabil

#### **4.4.2 Impactul asupra echității și egalității de gen**

Dreptul de proprietate este garantat de Constituția Republicii Moldova (art. 127 alin (1) și alin (2) ), iar înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor se efectuează cu respectarea principiului echității sociale, indiferent de naționalitate, etnie, sex, apartenența politică sau la un anumit grup social.

#### **4.5. Impactul asupra mediului**

Urmare înregistrării bunurilor imobile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale (fondul apelor și fondul forestier) de pe întreg teritoriul țării, proprietarul va asigura integritatea obiectelor acvatice și pădurilor, îmbunătățirea efectuării monitoringului obiectelor menționate, etc.

#### **4.6. Alte impacturi și informații relevante**

Obiectivul fundamental al sistemului național de cadastru este de a asigura identificarea, înregistrarea și evaluarea tuturor terenurilor și altor bunuri imobile, înregistrarea drepturilor asupra lor, identificarea și înscrierea titularilor de drepturi, precum și furnizarea datelor cadastrale tuturor persoanelor interesate, de drept public sau privat.

### **5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE**

5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.

**Nu este aplicabil**

5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE.

**Nu este aplicabil**

### **6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ**

Anunțul privind inițierea elaborării Proiectului hotărârii Guvernului ” Cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor” a fost plasat pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru: <https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bierea-procesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-guvernului-%E2%80%9Ecu-0>.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul este plasat pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru: [www.agcc.gov.md](http://www.agcc.gov.md), la compartimentul: Transparența decizională/Proiecte de acte normative și pe platforma guvernamentală [www.particip.gov.md](http://www.particip.gov.md) și [www.legiferare.gov.md](http://www.legiferare.gov.md).

Proiectul a fost supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative (*număr unic 643/AGCC/2024*), cu expedierea acestuia părților interesate, după cum urmează: *Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Ministerul Culturii, Agenția Servicii Publice, CALM, Grupul de lucru al comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.*

Obiecțiile și propunerile din avize au fost luate în considerare la definitivarea actului normativ.

### **7. Concluziile expertizelor.**

Conform art. 35 și art. 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul va fi supus expertizei anticorupție și expertizei juridice.

#### **Concluzia expertizei anticorupție:**

Proiectul de act normativ a fost elaborat în vederea aprobării Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, fiind reglementate structura și conținutul Registrului bunurilor imobile, descrierea procedurii de depunere a cererii și a actelor doveditoare necesare la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, efectuarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, descrierea particularităților înscrierii unor drepturi.

În procesul de promovare a proiectului de decizie, rigorile de asigurare a transparenței decizionale au fost respectate parțial de către autor, fiind publicat anunțul privind inițierea elaborării proiectului de decizie, însă proiectul și materialele aferente nu au fost identificate în spațiul public, astfel fiind îngăduit accesul părților interesate la prevederile proiectului.

În conținutul proiectului au fost identificate prevederi formulate contrar dispozițiilor Codului civil, precum și utilizarea trimiterilor defectuoase exprimate prin sintagme generice care pot genera interpretări eronate și aplicări neuniforme ale prevederilor regulamentului. Prin urmare, se recomandă revizuirea prevederilor proiectului prin prisma obiecției și propunerilor de modificare enunțate în prezentul raport de expertiză. Astfel, se relevă că promovarea proiectului într-o formă revizuită și clarificată va contribui la consolidarea cadrului normativ, la prevenirea abuzurilor și la asigurarea unei aplicări uniforme, transparente și eficiente a reglementărilor în domeniul înregistrării bunurilor imobile.

*Obiecțiile formulate în expertiză au fost luate în considerare la definitivarea actului normative.*

#### **Concluzia expertizei juridice:**

În contextul notei de fundamentare, sub aspectul intenției de reglementare, proiectul de act normativ a fost elaborat în scopul asigurării cadrului normativ necesar realizării procesului de înregistrare a bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile urmare modificărilor operate la *Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, prin Legea nr. 372/2023.*



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Pe plan redacțional sub aspectul respectării normelor de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative sunt de semnalat următoarele observații și sugestii:</p> <p><i>Cu referire la Nota de fundamentare:</i> Constatăm că structura conținutului proiectului de Regulament nu corespunde cu structura acestuia descrisă în nota de fundamentare anexată, motiv pentru care sugerăm a revizui sub acest aspect (în special, se va revedea numerotarea utilizată, precum și denumirea elementelor structurale).</p> <p><i>Obiecțiile cu referire la proiectul hotărârii și conținutul Regulamentului, formulate în expertiză au fost luate în considerare la definitivarea actului normativ.</i></p> |
| <b>8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Proiectul de hotărâre nu va necesita modificarea altor acte normative.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| La moment, modul de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor sunt stabilite prin Instrucțiunea nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487). Astfel, întreprinderea a careva măsuri pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ nu este necesar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Director general**

**Ivan DANII**

## Tabelul de sinteză a obiecțiilor, propunerilor, recomandărilor

la proiectul hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile”

(număr unic 643/AGCC/2024)

| Participantul la avizare, consultare publică, expertizare                                | Nr. crt. | Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei expertizei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Argumentarea autorului proiectului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Avizare și consultare publică</b>                                                     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării</b><br>(nr. 17-2697 din 23.08.2024) | 1        | <p>În limita competențelor funcționale, comunicăm următoarele.</p> <p>a) Potrivit proiectului Regulamentului, înscrierile privind măsurile de asigurare aplicate în cadrul procedurii de executare se efectuează prin intermediul Sistemului Informațional Automatizat „Acces activ la Registrul bunurilor imobile” (SIA AARBI), care asigură o serie de funcționalități specificate la pct.90. În conformitate cu art.76 din Legea nr.467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat, documentarea sistemelor informaționale de stat este obligatorie. Astfel, fiecare sistem informațional de stat trebuie să fie documentat printr-un Concept al sistemului informațional, aprobat prin Hotărâre de Guvern, care să definească: spațiul funcțional, structura organizatorică, spațiul informațional, spațiul tehnologic, securitatea sistemului informațional și protecția informației. De asemenea, Conceptul trebuie să fie conform cu cerințele stabilite de Reglementarea tehnică ”Procese ciclului de viață al software-ului” RT 38370656- 002:2006, aprobată prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Informaționale nr.78/2006.</p> <p>b) Totodată, în scopul utilizării uniforme a terminologiei din legislația de specialitate, pe tot cuprinsul textului și în anexe, cuvântul „<i>telecomunicații</i>” se va substitui cu cuvintele „<i>comunicații electronice</i>”. În același sens, cuvântul „<i>obiecte</i>” se va substitui cu cuvântul „<i>obiective</i>”, în conformitate cu noțiunile prevăzute la art.2 din Legea nr.150/2017 cu privire la Registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară.</p> <p>La pct. 4 din proiect, după cuvintele „<i>precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilitară</i>”, urmează de completat cu textul „<i>astfel cum sunt definite în Legea nr.150/2017 cu privire la Registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară.</i>”.</p> <p>c) Reieșind din conținutul proiectului, lucrările cadastrale sunt executate de inginerul cadastral din cadrul organului cadastral, însă, potrivit art.15 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, <i>lucrările cadastrale se execută de către instituția de implementare și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de</i></p> | <p><b>Se acceptă parțial.</b></p> <p>Sistemului Informațional Automatizat „Acces activ la Registrul bunurilor imobile” (SIA AARBI) nu este un sistem nou. În contextul îmbunătățirii prestării serviciilor publice, inclusiv în contextul dezvoltării serviciilor electronice, întru alinierea la obiectivele Strategiei naționale de dezvoltare a societății informaționale “Moldova Digitală 2020”, aprobată prin Hotărârea Guvernului 31.10.2013, nr. 857, și în concordanță cu Strategia de modernizare tehnologică a guvernării e-transformare (H.G. 972 din 21.12.2012), a fost creat și pus în aplicare sistemul informațional de înscriere a măsurilor de asigurare în registrul bunurilor imobile de către executorii judecătorești (SIA ”AARBI”).</p> <p>Sistemul a fost pus în exploatare în anul 2016. Sistemul a fost realizat cu suportul Centrului de Guvernare Electronică (E-Gov) și este utilizat pe scară largă de către executorii judecătorești, pentru a înscrie on-line măsurile de asigurare în registrul bunurilor imobile, astfel cum este prevăzut de art. 22 alin. (1) lit. n) al Codului de Executare. Menționăm că, prevederile din pct. 94-99 (anterior 90) ale proiectului sunt preluate din Instrucțiunea 112/2005, aprobată de ARFC (în prezent AGCC), Regulamentul prezentat urmînd s-o înlocuiască. De asemenea SIA AARBI este inclus în proiectul noului Regulament privind SIA CBI.</p> <p>b) <b>Se acceptă parțial.</b> Noțiunea de obiecte de infrastructură tehnico-edilitară este dată în art. 2 al Legii cadastrului bunurilor imobile. Or, Legea nr. 150/2017 definește obiectivele de infrastructură care se înregistrează în Registrul obiectivelor de infrastructură tehnico-edilitară. În sensul utilizat în Regulament, această noțiune este mai largă decăt cea din Legea nr. 150/2017, or, orice obiecte de infrastructură nu se ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, Mai mult ca atât, Legea nr. 150/2017 a fost abrogată..</p> <p>c) <b>Nu se acceptă.</b> Regulamentul dat nu reglementează activitatea de executare a lucrărilor cadastrale.</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><i>stat și private. Inginerul cadastral certificat din cadrul entității executante poartă răspundere pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale. În acest context, se invocă necesitatea respectării prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, în special în ceea ce privește inginerii cadastrali certificați din cadrul întreprinderilor de stat și private care au, de asemenea legitimitatea de a executa lucrări cadastrale.</i></p> <p>d) Totodată, redacția propusă la <b>pct.6</b> urmează a fi revizuită în conformitate cu prevederile art.25 alin.(1) din Legea cu privire la registre nr.71/2007, care stipulează că registrele de stat se țin în formă electronică.</p> <p>e) Transformarea digitală reprezintă o tendință globală care duce la reforme structurale și organizaționale atât în sectorul public, cât și în cel privat, astfel este de apreciat faptul că, potrivit <b>pct.22</b>, proiectul oferă posibilitatea ca <i>actele pentru înregistrarea drepturilor să poată fi depuse și sub formă de documente electronice, semnate cu semnătură electronică avansată calificată</i>. Subsecvent, proiectul urmează a fi completat cu norme care să reglementeze procedura înregistrării bunurilor imobile și pentru cazul în care actele pentru înregistrare sunt depuse sub formă de documente electronice.</p> <p>f) La <b>pct. 53 alin.(1) lit. b)</b> se face referire la <i>acte ce au fost depuse sub formă de documente electronice – certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile</i>. În acest sens, se consideră necesar de adus claritate dacă acest certificat este un document pe suport de hârtie sau un document în format electronic.</p> <p>g) La <b>pct. 138</b> din proiect, în ultima propoziție, după cuvintele „<i>parteneriatului public-privat,</i>” se va completa cu cuvântul „<i>concesiunilor</i>”.</p> <p>h) La <b>pct. 167</b>, cuvântul „<i>gestiune</i>” se va substitui cu cuvântul „<i>administrare</i>” conform prevederilor Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice.</p> <p>i) La <b>pct. 228</b>, conținutul ultimei propoziții se va expune în următoarea redacție: „<i>În cazul în care contractele de parteneriat public privat, concesiune prevăd altceva se va ține cont de acestea</i>”.</p> <p>j) La Capitolul IX din proiect, în denumirea Secțiunii 4 și în conținutul <b>pct.254, 255</b>, după cuvintele „<i>societăților comerciale</i>” se va completa cu textul „<i>/întreprinderi de stat, municipale</i>” la forma gramaticală corespunzătoare.</p> <p>k) Cu referire la <b>Anexa nr. 4</b> din Regulament, se consideră oportună revizuirea clasificării terenurilor în funcție de categoria de destinație și modul de folosință, în</p> | <p>d) <b>Se acceptă.</b> Articolul 26 al Legii cu privire la registre reglementează care sunt cerințele pentru registrul în formă electronică, una din ele fiind <i>”fiecare înregistrare în registrul de stat trebuie confirmată prin semnătura digitală a registratorului”</i>. La moment RBI nu este un registru electronic. La momentul creării registrlui în formă electronic se va revedea Regulamentul. Actualmente s-a ținut cont de situația de fapt, reglementându-se procesele așa cum au loc.</p> <p>e) <b>Se acceptă.</b> Proiectul a fost completat cu particularitățile depunerii cererii de către Notari prin PDSE.</p> <p>La fel a fost completat pct. 49 lit. f).</p> <p>Mecanisme de a depune cerere online de către solicitanți, la moment nu există. Digitalizarea serviciilor cadastrale are loc trepatat în funcție de resurse disponibile.</p> <p>f) <b>Se acceptă.</b> A fost precizat.</p> <p>g) <b>Se acceptă.</b></p> <p>h) <b>Nu se acceptă.</b> Sunt două drepturi distincte.</p> <p>i) <b>Se acceptă.</b></p> <p>j) <b>Nu se acceptă.</b> Avînd în vedere că prevederile alin. (2) din art. 19 al Legii cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipal nr. 246/2017, în partea aducerii actelor de constituire a întreprinderilor în conformitate cu legea dată nu sunt realizate pe deplin, nu este finalizată nici delimitarea pe domenii, există pericolul ca bunurile incluse anterior în capitalul social al întreprinderilor, să fie înregistrate ca proprietate a întreprinderii, deși de fapt fac parte din domeniul public. Astfel, nu considerăm oportun de a completa la moment secțiunea dată cu referire la „întreprinderea de stat/municipală”.</p> <p>k) <b>Se acceptă.</b> Clasificatorul propus este în concordanță cu Codul funciar nr. 828/1991. Modulile de folosință, în</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    |   | <p>conformitate cu reglementările noului Cod Funciar nr.22/2024, în special cu prevederile art.3.</p> <p>l) Totodată, proiectul conține norme cu caracter netransparent și incert, care contravin principiilor de reglementare a activității de întreprinzător, stabilite la art.4 din Legea nr.235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător, ca de exemplu: <b>pct.3</b> „stabilite de legislație”, <b>pct.17</b> „și alte documente necesare pentru înregistrare”, <b>pct. 31</b> „iar în cazurile stabilite de lege”, <b>pct.43</b> „să corespundă cerințelor legislației Republicii Moldova”, <b>pct.46</b> „cerințelor legislației”, <b>pct.84</b> „cazurile și temeiurile prevăzute de lege” și „prevăzute de legislație”.</p> <p>În vederea asigurării respectării principiului predictibilității actelor normative și pentru a evita aplicările eronate ale normelor propuse, este necesară inserarea unor reglementări clare și transparente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>special cele pentru terenurile agricole sunt mult prea detaliate pentru a fi utilizate de registrul bunurilor imobile, care are cu totul alt scop decât al cadastrului funciar.</p> <p>l) <b>Se acceptă parțial.</b> S-a redactat. Proiectul nu reglementează activitatea de întreprinzător.</p> <p>Considerăm că reglementările sunt suficient de clare și previzibile, or acestea fac referire la prevederile din legislație, regulamentul nu poate prelua toate reglementările din alte acte normative.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale</b><br/>(nr. 21-4229 din 13.08.2024)</p> | 1 | <p>La proiectul hotărârii de Guvern, recomandăm redarea denumirii acestuia corespunzător art. 35 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.</p> <p><i>La proiectul Regulamentului:</i></p> <p>Din start, sesizăm că proiectul de Regulament prezintă o redare fidelă a Legii de specialitate, și anume a Legii cadastrului bunurilor imobile, or regulamentul urma să asigure organizarea executării Legii vizate. Respectiv, se va vedea mecanismul propus care se emite pentru executarea Legii cadastrului bunurilor imobile.</p> <p><b>La pct. 29 subpct. 5):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la lit. g), în vederea asigurării terminologiei utilizate în Codul administrativ nr. 116/2018 și Codul de procedură civilă al Republicii Moldova nr.225/2003, cuvintele „încheierile instanței de judecată” se vor substitui cu cuvintele „încheierile judecătorești”;</li> <li>- la lit. i), referința la <i>anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 99/2014 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția garajelor din cooperativele de construcție a garajelor</i>, se va revizui, deoarece în pct. 1) din hotărârea enunțată este stabilit că, Regulamentul are valabilitate pînă la 31 decembrie 2016.</li> </ul> <p>De asemenea, <b>subpct. 5) al pct. 29</b> se va completa cu două litere noi cu următorul cuprins:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>x) procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor în cazul bunului imobil nou construit;</li> <li>y) avizul tehnic ce atestă gradul de executare a construcției în cazul bunurilor imobile nefinalizate.</li> </ul> <p>Concomitent, se propune reconsiderarea pct.34, ce prevede că „în cazul în care cererea este respinsă, solicitantului i se propune să îndeplinească o cerere în 2 exemplare”, ca ulterior să se menționeze că în „cererea respectivă registratorul indică numele, prenumele său, temeiul respingerii, după care se semnează și se aplică ștampila”. În acest context, constatăm mai multe inadvertențe în raport cu legislația în vigoare, atât în ceea ce privește impunerea solicitantului ca să completeze cererea, ca urmare a respingerii, or aceasta ar urma <i>de facto</i> să fie completată de registrator/angajatul Agenției. Un alt aspect, ține de obligativitatea formalităților/documentelor aferente procedurii, pe format hârtie, și a aplicării ștampilei, în condițiile existenței ghișeului unic electronic și al accesului nemijlocit al</p> | <p><b>Se acceptă.</b> S-a modificat.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Prin Regulament s-au transformat normele generale din Legea cadastrului bunurilor imobile, Codul civil, Legea privind formarea bunurilor imobile, ale legii într-un set de reguli aplicabile, clare și practice, facilitând aplicarea uniformă și eficientă a legislației.</p> <p><b>Se acceptă.</b></p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Punctul face referire la modelul certificatului și nu la regulamentul.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Există reglementări detaliate în norme speciale a Regulamentului, or doar actele respective nu sunt suficiente pentru înregistrarea drepturilor.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Punctul reglementează procedura de respingere a cererii, procedură prevăzută de art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile. În ceea ce privește emiterea actelor electronice, acesta se realizează în cazul în care cererea este depusă electronic potrivit reglementărilor de la punctele 38-41, 56.</p> |

|                                                                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                    |   | <p>Agenției la baza de date a Registrele de stat, precum și al excluderii ștampilelor, ca instrumente obligatorii (a se vedea prevederile art.29 alin. (22) al Legii cadastrului bunurilor imobile și art. IX al Legii nr.160/2016 pentru modificarea și completarea unor acte legislative).</p> <p>În altă ordine de idei, la proiectul anexei nr. 4 la proiectul regulamentului, Clasificatorul clădirilor după destinație, mențiunile la noțiunea „casă de locuit individuală” și „bloc locativ” se vor expune în corespundere cu prevederile art. 4 din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe și art. 3 din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.</p> <p>Subsidiar, la proiectul anexei menționate, la noțiunea „clădire de ședere temporară” se vor exclude <i>căminele instituțiilor de învățământ și pavilioanele de dormitoare ale internatelor</i>, deoarece în celelalte tipuri de clădiri precum clădiri destinate odihnei, pensiuni agroturistice, hoteluri se cazează pe o perioadă relativ scurtă de timp, însă în cazul căminelor și pavilioanelor de dormitoare ale internatelor, cazarea poate avea loc pe o perioadă de câțiva ani.</p>                                                                                                                                        | <p><b>Se acceptă. S-a redactat</b></p> <p><b>Se acceptă. S-a redactat</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Ministerul Culturii</b><br/>(nr. 04/2-09/2621 din 19.08.2024)</p>                            | 1 | <p><b>Comunicăm următoarele recomandări și propuneri:</b></p> <p>a) Punctul 3 al prezentului Regulament va fi completat cu poziția 3.6, care va avea următorul conținut:<br/>„3.6 Bunurile patrimoniului cultural care includ monumente istorice, situri arheologice, monumente de for public, morminte și opere comemorative de război.”</p> <p>b) Punctul 133.7 se va completa cu litera „c”, unde se va specifica dacă terenul este parte componentă a unui sit arheologic se va face trimitere la Capitolul II al Legii 218/2010 privind protejarea patrimoniului arheologic.</p> <p>Punctul 133.8 se va completa cu litera „c”, care va cuprinde informații despre edificiu, specificând dacă aceasta este un monument istoric înscris în Registrul monumentelor ocrotite de stat, aprobat prin Hotărârea Parlamentului nr. 1531/1993 sau pe fațadele clădirilor/edificiilor sunt amplasate placi comemorative, opere de artă plastică monumentală, realizate în tehnica mozaicului, picturii murale sau a reliefului.</p> <p>c) Punctul 4.2 din Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință va avea următorul conținut: aferent bunurilor patrimoniului cultural (situri arheologice, monumente istorice, monumente de for public, morminte și opere comemorative de război).</p> | <p>a) <b>Nu se acceptă.</b> Acestea nu sunt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile. De vazut art. 4 din Legea cadastrului bunurilor imobile.</p> <p>b) <b>Nu se acceptă.</b> Sînt aprobate modificări la legea cadastrului, care preved notarea calității de monument al bunului imobil.</p> <p>c) <b>Nu se acceptă.</b> Redacția actuală acoperă în totalmente modurile de folosință a obiectelor patrimoniului cultural.</p>                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Agenția Proprietății Publice</b><br/>(nr. --- din -----)</p>                                 | 1 | <p><b>Nu a prezentat aviz.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Conform art. 38 alin. (6) Legii nr. 100/2017, Neprezentarea avizelor și/sau recomandărilor în termenul stabilit, nu împiedică definitivarea și promovarea proiectului actului normativ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare</b><br/>(nr. 16-05/2872 din 11.09.2024)</p> | 1 | <p>Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare a examinat proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (număr unic 643/AGCC/2024), și în limita competențelor comunică următoarele.</p> <p>Având în vedere prevederile art. 3 alin. (5) din Codului funciar nr. 22/2024, autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar aprobă Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință.</p> <p>În acest sens menționăm faptul că, în prezent Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare a elaborat proiectul ordinului ministrului privind aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință, care se află în procesul de reavizare.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>Se acceptă parțial.</b></p> <p>Autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar este împuternicită cu ținerea cadastrului funciar. Astfel, Ordinul nr. 23/2024 cu privire la aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință este și elaborat în acest scop și conține date specifice cadastrului funciar și mai desfășurate.</p> <p>Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință din anexa nr. 4 este elaborat în vederea ținerii registrului bunurilor imobile, și conține numai datele</p> |

|                                                                                                       |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                       |   | <p>Totodată, potrivit prevederilor pct. 162 din Hotărârea Guvernului nr. 610/2018 pentru aprobarea Regulamentului Guvernului, Cancelaria de Stat transmite proiectul dispoziției, conform cererii autorului, spre avizare autorităților publice ale căror domenii de competență sunt conexe obiectului de reglementare al proiectului.</p> <p>În contextul celor menționate, proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (număr unic 643/AGCC/2024), aprobă (anexa nr. 4), Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință, care nu a fost remis spre avizare Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare și nu corespunde cu cel realizat de Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare.</p> <p>Totodată, în anexa nr. 4 din proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (număr unic 643/AGCC/2024), sunt incluse date din Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință aprobat prin Ordinul nr. 17 al Agenției Relații Funciare și Cadastru. în acest sens, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare sa expus prin avizul nr. 16-05/2948 din 22.09.2023.</p> <p>Ținând cont de cele expuse, solicităm excluderea anexei nr. 4, Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință din proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor (număr unic 643/AGCC/2024)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>necesare pentru registrul bunurilor imobile.</p> <p>De asemenea Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință din anexa nr. 4 a fost adus în concordanță cu Codul funciar nr. 22/2024 (cu modificările aprobate din 20 martie 2025).</p> |
| <p><b>Congresul<br/>Autorităților<br/>Locale<br/>din Moldova</b><br/>(nr. 285<br/>din 13.08.2024)</p> | 1 | <p><b>4.Propuneri asupra proiectului.</b></p> <p><b>4.1. La pct. 2</b> din Regulamentul ce se aprobă prin proiect (<i>Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru <b>toți colaboratorii</b> 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):</i></p> <p><b>cuvintele „toți colaboratorii” urmează a se substitui cu cuvintele „personalul angajat al”</b> (terminologia Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998; cuvântul „colaboratorii” a fost perpetuat inadecvat prin traducerea cuvântului corespunzător din limba rusă).</p> <p><b>4.2. La pct. 27</b> (<i>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):</i></p> <p><b>textul „(autoritatea publică locală) (art. 81 Cod civil)” urmează a se substitui cu cuvintele „teritorială sau locală”</b> (temei: prevederile art. 572 din Codul familiei). Articolul 572 din Codul familiei prevede că:</p> <p>„Autoritățile tutelare sînt:</p> <p>a) <i>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</i></p> | <p>4.1 Se acceptă.</p> <p>4.2 Se acceptă.</p>                                                                                                                                                                                                                      |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>acestora, în cadrul cărora atribuțiile de autoritate tutelară locală sînt exercitate de primarii unităților administrativ-teritoriale respective;</p> <p>b) autoritatea tutelară locală – primarii de sate (comune), orașe și municipii (cu excepția municipiilor Bălți și Chișinău)”.</p> <p><b>4.3. La pct. 26. (...)</b> 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):</p> <p><b>urmează a se completa cu cuvântul „ipotecată”</b> (temei: ipotetic poate fi ipotecată doar o parte (fracțiune) din cotele-părți, iar celelalte - nu).</p> <p><b>4.4. La pct. 44</b> (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):</p> <p><b>după textul „(actualizarea planului, reconstrucția clădirii etc.)” se propune a se completa cu textul „dacă lipsește avizul de recepție a documentației cadastrale”.</b> 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”.</p> <p><b>4.5. Se propune completarea Capitolului IV din proiect</b> - cu particularitățile la înregistrarea bunurilor imobile pentru următoarele situații specifice:</p> <p>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);</p> <p>b. operarea modificărilor în parametrii tehnici a bunurilor imobile (substituirea numărului cadastral, suprafața, etc.) în cazul existenței măsurilor de asigurare (restricțiilor);</p> <p>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;</p> <p>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: <i>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).</i></p> <p><b>4.6. Pct. 70</b> (Se înscriu provizoriu drepturile supuse înregistrării în următoarele cazuri (art. 432 Cod civil ...):</p> <p><b>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.</b></p> | <p>4.3 Se acceptă.</p> <p>4.4 Nu se acceptă. Regulamentul reglementează procesul intern, reieșind din riscurile identificate.</p> <p>4.5 Nu se acceptă. Cadrul normativ în vigoare dă soluții acestor situații, inclusiv Regulamentul prezentat. Iar cazurile aprticulare se examinează reieșind din normle generale și actele concrete prezentate.</p> <p>4.6 Se acceptă.<br/>Punctul a fost completat cu subpunctul pct. 9).<br/>La fel s-a completat capitolul care reglementează înregistrarea bunurilor transmise în contul cotelor</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>substitui cu cuvintele „din construcția înregistrată în Registrul bunurilor imobile în care nu este deschis capitolul C”.</p> <p><b>4.9. În pct. 133</b> (Conținutul înscrisurilor din subcapitolul I: 11) <i>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 funciar): după cuvântul „extrasul” se propune completarea cu textul „(adeverința)”</i> (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”.</p> <p><b>Propunerea este valabilă și pentru pct. 209</b> subpct. 7) din proiect.</p> <p><b>4.10. Referitor la pct. 148</b> (<i>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</i>): menționăm, că <b>proiectul (de hotărâre a Guvernului) nu poate anihila norma legală, prevăzută de art. 20 din Codul familiei</b>, și care stipulează că „Bunurile dobândite de către soți în timpul căsătoriei aparțin ambilor cu drept de proprietate în devălmășie, conform legislației. (...) Sînt <b>proprietate în devălmășie a soților bunurile mobile și imobile</b>, valorile mobiliare, depunerile și cotele de participație în capitalul social din instituțiile financiare sau societățile comerciale, <b>care au fost construite</b>, constituite, procurate sau făcute din contul mijloacelor comune, precum și alte bunuri <b>dobândite în timpul căsătoriei, chiar dacă sînt procurate sau depuse pe numele unuia dintre soți</b>”.</p> <p>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 superficiar, 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).</p> <p><b>4.11. Referitor la pct. 156</b> (<i>În subcapitolul II se înscrie dreptul de proprietate. Conținutul înscrisurilor 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.):</i> menționăm, că <b>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.”</b> (de fapt în „1.0.” sunt două cifre și două semne de punctuație).</p> <p><b>4.12. În pct. 156 (4) Proprietarul:</b> În această rubrică se indică datele complete</p> | <p>4.9. Se acceptă.</p> <p>4.10 Nu se acceptă. Potrivit Codului civil, bun imobil este terenul, clădirile sunt părți componente. Iar bunul imobil și părțile componente nu pot fi în proprietatea diferitor persoane (de văzut art. 456, 459, 460 Cod civil). Propunerea privind dobândirea de către celălalt soț a suprafeței, în cazul în care soții construiesc pe terenul propriu a unui din ei ține de lege ferenda și nu de tema hotărîrii de guvern. Regulamentul dat reglementează înregistrarea în RBI și dobândirea de noi drepturi.</p> <p>4.11. Se acceptă.</p> <p>4.12 Se acceptă.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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. <b>Tareuca</b>, r-nul Rezina):</p> <p><b>denumirea comunei „Tareuca” urmează a se substitui cu denumirea (corectă) „Țareuca”.</b></p> <p><b>4.13. Referitor la pct. 164 (2) (...) În cazul contractelor de societate civilă autentificate notarial, prezentarea acordului menționat organului cadastral teritorial nu este necesară):</b></p> <p><b>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.</b> 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.</p> <p><b>În acest sens, este necesară reformularea corespunzătoare a punctului 164 supct. 2).</b></p> <p><b>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):</b></p> <p><b>după cuvintele „în actul administrativ” urmează a se completa cu cuvântul „inclusiv”</b> (servitutea se stabilește nu doar prin deciziile de aprobare a delimitării, ci din contra, în special prin actele administrative individuale).</p> <p><b>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):</b></p> <p><b>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?</b></p> <p><b>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):</b></p> <p><b>după textul „(cu atribuirea numărului cadastral nou)” și după cuvintele „comasare, divizare, separare” urmează a se completa cu cuvântul „reparcelare”</b> (temei: art. 131 din Legea nr. 354/2004).</p> <p>Articolul 131 din Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile prevede:</p> <p>„(3) La formarea bunurilor imobile prin reparcare, numerele cadastrale nu sînt modificate, cu excepția cazurilor cînd, <b>după reparcare, terenul este amplasat în alt</b></p> | <p>4.13 Nu se acceptă. Punctul nu reglementează că nu este necesar acordul, ci că acest acord nu se prezintă registratorului, or, actul juridic este autentificat, iar potrivit cadrului legal, toate actele necesare pentru autentificarea actului juridic se prezintă notarului, care autentifică actul (art. 17 din Legea privind procedura notarială nr. 246/2018).</p> <p>4.14 Nu se acceptă. Temeiurile de constituire a servituții sunt reglementate de Codul civil (art. 642).</p> <p>4.15 Nu se acceptă. Regulamentul reglementează procesul intern de înregistrare, reieșind din riscurile identificate.</p> <p>4.16 Se acceptă parțial. Regulamentul a fost completat cu prevederi privind înregistrarea bunurilor formate prin reparcare.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>sector cadastral sau este comasat cu alte terenuri.</p> <p>(6) <b>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”.</b></p> <p>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.</p> <p><b>4.17. În pct. 175</b> (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):</p> <p><b>după cuvântul „comasare” urmează a se completa cu cuvântul „, reparcelare”.</b></p> <p><b>4.18. În pct. 209</b> (Modificarea înscrierilor referitoare la bun poate avea loc în urma: 2) (...) Modificările asupra unui imobil proprietate personală, reconstruit ulterior în timpul căsătoriei se vor înscrie în Registru pe numele <b>proprietarului înscris</b>, cu excepția cazului când prin act juridic autentic sau hotărâre judecătorească este stabilit regimul proprietății comune):</p> <p><b>cuvintele „proprietarului înscris” urmează a se substitui cu cuvintele „ambilor soți în proprietate privată în devălmășie”</b> (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).</p> <p><b>4.19. În pct. 209 (9)</b> 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 <b>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 propretate a aceleiași personae constituie suprafața totală a clădirii</b>):</p> <p>menționăm, că <b>proiectul (de hotărâre a Guvernului) nu poate anihila norma legală, prevăzută de art. 15 sin Legea nr. 1543/1998, și care stipulează că</b></p> <p><b>„(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”.</b></p> <p><b>Prin urmare, cuvintele „organului cadastral teritorial” urmează a se substitui cu cuvintele „entității executante”.</b></p> <p><b>Obiecția este valabilă și pentru pct. 334</b> (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 <b>organului cadastral teritorial a faptului că toate încăperile izolate sunt înregistrate</b>).</p> <p><b>4.20. În pct. 209 (6)</b> 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</p> | <p>4.17 Se acceptă parțial. Regulamentul a fost completat cu prevederi privind înregistrarea bunurilor formate prin reparcelare.</p> <p>4.18. Nu se acceptă. De vazut explicațiile de la pct. 4.10.</p> <p>4.19. Nu se acceptă. Pentru radierea înscrierilor la caz, nu se execută lucrări cadastrale. Registratorul decide în baza informației sistematizate de către inginerul cadastral din arhiva cadastrală.</p> <p>4.20 Se acceptă. Redacția a fost revăzută.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>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, <b>actul de stabilire a hotarelor</b>, planul geometric nu se înscriu în Registru ca documente ce confirmă drepturile, dar se îndosariază în modul stabilit):</p> <p><b>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”.</b></p> <p><b>4.21. În pct. 209 (7) modificării destinației, modului de folosință a terenului</b> Pentru situațiile în care în Registru este înscris modul de folosință a terenului potrivit clasificatorului în vigoare pînă 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 <b>extrasului</b> 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 <b>act administrativ</b> (hotărîrea Guvernului, decizia consiliului local):</p> <p><b>după cuvântul „extrasului” se propune completarea cu textul „(adeverinței)”</b> (conform terminologiei Legii nr. 1543/1998, art. 28 alin. (1), iar <b>după cuvintele „act administrativ” se propune completarea cu cuvintele „incluiv privind delimitarea proprietății publice”.</b> În cadrul delimitării proprietății publice poate avea loc și actualizarea datelor cadastrale, inclusiv privind destinația și modul de folosință.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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:</b></p> <p><i>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):</i></p> <p>menționăm că <b>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”.</b></p> <p>Prin urmare, <b>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)</b></p> | <p>4.21. Se acceptă.</p> <p>4.22. Nu se acceptă. Regulamentul reglementează procesele interne, în funcție de necesitățile identificate. Punctul dat nu se referă la responsabilitatea inginerului pentru conformitatea proiectului de execuție. Este o Notă necesară registratorului pentru a lua decizia de înregistrare.</p> <p>4.23 Se acceptă. A fost completat.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

din Legea nr. 543/1999 și hotărârea de Guvern nr. 799/2022.

Considerăm inadecvată tehnici normative utilizarea în textul proiectului a conjuncției „fie” în loc de „sau” și propunem substituirea acestuia 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 înregistrau 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;

4.24. Nu se acceptă. Regulamentul reglementează procedura de înregistrare în RBI în baza actelor justificative.

Activitățile privind monitoringul urmează fi dezvoltate odată cu dezvoltarea SIA necesare acestui scop. Activitățile date vor fi planificate reieșind din resursele disponibile.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>c) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare;</p> <p>d) darea în locațiune a spațiului locativ sau în arendă a altor bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;</p> <p>e) defrișarea sau sădirea plantațiilor perene;</p> <p>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;</p> <p>g) modificarea altor informații în datele cadastrale.</p> <p>(3) Informația prezentată trebuie să conțină date despre proprietar sau beneficiar și datele necesare identificării bunului imobil”.</p> <p><b>4.25. Proiectul nu reglementează înscrierea, monitorizarea și actualizarea datelor valorice a bunurilor imobile,</b> deși art. 7 alin. (5) din Legea n. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare prevede că:</p> <p>„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”.</p> <p>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”.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>„Art. 212 (Transmiterea proceselor-verbale de recepție a construcțiilor):</p> <p>Procesele-verbale de recepție se întocmesc în 5 exemplare, dintre care un exemplar se păstrează la investitor, iar celelalte <b>se remit, sub responsabilitatea investitorului:</b></p> <p>a) executantului;</p> <p>b) Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică;</p> <p><b>c) organului cadastral teritorial;</b></p> | <p>4.25. Nu se acceptă. Nu este tema proiectului.</p> <p>4.26. Se acceptă. Clasificatorul este elaborat în conformitate cu Codul funciar nr. 828/1991.</p> <p>4.27. Nu se acceptă. Există reglementările generale care se aplică. În caz de necesitate, actul normativ poate fi completat ulterior.</p> <p>4.28 Nu se acceptă. Potrivit Codului urbanismului și construcțiilor procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor servește temei pentru înregistrare în Registrul bunurilor imobile.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                      |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      |                 | <p>d) autorității administrației publice locale.</p> <p><b>Articolul 214 (Data efectivă a recepției construcției):</b></p> <p>(1) Data efectivă a recepției construcției este data semnării de către comisia de recepție a <b>procesului-verbal de recepție a construcției</b>, cu sau fără obiecții.</p> <p>(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”.</p> <p>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.</p> <p>Pentru susținerea proiectului, CALM solicită luarea în considerație a propunerilor și observațiilor menționate.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Grupul de lucru al comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător</b></p> | <p><b>1</b></p> | <p><b>Evaluarea proiectului de act normativ</b></p> <p>În proiectul de Regulament în mare parte se desconsideră normele din legi (inclusiv din Legea nr.1543/1998 și Codul administrativ) care se referă la obligația autorităților și instituțiilor publice de a face uz de elementele de digitalizare, documentul electronic, comunicarea la distanță și schimbul de informații. Astfel, chiar dacă proiectul stabilește în linii foarte generale la pct.22 că actele pot fi depuse în formă electronică și semnate cu semnătură electronică, totuși proiectul nu conține clarificări cum se depun cererile și documentele în mod electronic sau cel puțin la distanță, cum se formează și prelucrează dosarul electronic, cum se emit documente în formă electronică și cum se arhivează în mod electronic. Din contra, în regulamentul sunt doar norme care vizează prezența fizică, documentele pe purtător de hârtie, aplicarea ștampilei și semnăturii olografe ș.a., ceea ce nu doar că nu facilitează elementele de digitalizare dar în multe situații blochează opțiunea unui dosar electronic.</p> <p>Astfel, proiectul necesită să fie completat fie cu un capitol distinct sau cu prevederi la compartimentele corespunzătoare, în care să se clarifice cum procedează solicitantul și cum procedează registratorul când cererea se depune ca document electronic (în special dacă se depune la distanță), cum dosarul se gestionează în formă electronică, cum se emite actul electronic de registrator ș.a.m.d.</p> <p>În aceeași ordine de idei, atenționează că în proiect lipsește reflectarea și implementarea prevederilor din art.30/1 din Legea nr.1543/1998 care ține de înregistrarea dreptului la cererea notarului și care la fel se referă la comunicarea la distanță și utilizarea documentului electronic. Spre exemplu, la pct.25 din proiect, unde se enumeră persoanele care au dreptul să depună cerere pentru înregistrare, contrar prevederilor legii, notarii nici nu figurează.</p> <p><b>Evaluarea notei de fundamentare (analizei impactului de reglementare)</b></p> <p>Nota de fundamentare nu indică principalele obiectivele și nu le expune în mod măsurabil, realist și fixat în timp, care trebuie să fie conexe direct cu problemele identificate și cauzele stabilite.</p> <p>La analiza impacturilor, se prezintă doar informația generală despre importanța și necesitatea înregistrărilor cadastrale, care este irelevantă în raport cu problema formei juridice de reglementare invocată la definirea problemei.</p> <p>Compartimentul 4 din notă nu conține elementele de analiză de impact. În Notă lipsesc indicatorii de performanță pentru a efectua monitorizarea și nu se expune cum va fi monitorizat și evaluat impactul opțiunii recomandate și peste cât timp se va evalua performanța actului normativ propus.</p> | <p>Mecanisme de a depune cerere online de către solicitanți – persoane fizice și juridice, la moment nu există. Potrivit Legii cu privire la serviciile publice nr. 234/2021 prestarea serviciilor publice electronice se efectuează prin intermediul portalului informațional al serviciilor publice Digitalizarea serviciilor cadastrale are loc treptat în funcție de resursele disponibile. La moment suntem în proces de planificare a activității de realizare a posibilității de depunere online a cererilor de înregistrare de către titularii de drept. Odată cu crearea conceptului se va completa și Regulamentul în cauză pentru a reglementa procesul.</p> <p>Proiectul a fost completat cu prevederi privind particularitățile depunerii cererii de către Notari prin Platforma de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (PDSE), fiind adăugate punctele 39-41 . Concomitent operând modificări și la pct. 49 lit. f).</p> <p>În ceea ce privește procedura de arhivare a actelor electronice, reglementări sunt în Regulamentul fondului arhivistic al Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile, aprobat prin Ordinul AGCC nr. 96/2024, or potrivit art. 20, alin. 8 din Legea cadastrului bunurilor imobile, acesta este competența AGCC.</p> |

**Avizare și consultare publică repetată**

|                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Ministerul<br/>Dezvoltării<br/>Economice și<br/>Digitalizării</b><br/>(nr. 17-2697<br/>din 23.08.2024)</p> | <p align="center"><b>2</b></p> <p><b>Repetat.</b></p> <p>Potrivit proiectului Regulamentului, înscrierile privind măsurile de asigurare aplicate în cadrul procedurii de executare se efectuează prin intermediul Sistemului Informațional Automatizat „Acces activ la Registrul bunurilor imobile” (SIA AARBI), care asigură o serie de funcționalități specificate la pct. 90. În conformitate cu art.76 din Legea nr.467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat, documentarea sistemelor informaționale de stat este obligatorie. <b>Astfel</b>, fiecare sistem informațional de stat trebuie să fie documentat printr-un Concept al sistemului informațional, aprobat prin Hotărâre de Guvern, care să definească: spațiul funcțional, structura organizatorică, spațiul informațional, spațiul tehnologic, securitatea sistemului informațional și protecția informației. De asemenea, Conceptul trebuie să fie conform cu cerințele stabilite de Reglementarea tehnică ”Procese ciclului de viață al software-ului” RT 38370656- 002:2006, aprobată prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Informaționale nr.78/2006.</p> <p>La pct. 4 din proiect, se menționează că nu sunt obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile construcțiile și instalațiile ale căror funcții sunt legate direct de teren. În acest context, se impune necesitatea unei specificări clare și exhaustive a acestor construcții și instalații, pentru a evita interpretările ambigue și pentru a asigura aplicabilitatea uniformă a prevederilor.</p> <p>Redacția propusă la pct.6 urmează a fi revizuită în conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1) din Legea cu privire la registre nr.71/2007, care stipulează că registrele de stat se țin în formă electronică. Mai mult ca atât, potrivit art. 22 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, Registrul bunurilor imobile se ține în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică.</p> <p>Potrivit art. 23 alin. (4) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, Registrul bunurilor imobile include un capitol-supliment privind estimarea bunului imobil în scopul impozitării, care este anexat dosarului cadastral. Înscrierile în capitolul-supliment se realizează și se radiază în conformitate cu prevederile actelor normative speciale. Capitolul-supliment trebuie să conțină următoarele informații:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) factorii fizici care influențează valoarea bunului imobil;</li> <li>b) valoarea estimată a bunului imobil;</li> <li>c) data ultimei estimări;</li> <li>d) sursa informației privind valoarea bunului imobil;</li> <li>e) data introducerii înscrierii.</li> </ul> <p>În acest sens, se propune completarea <b>pct.11</b> din proiect cu prevederile citate mai sus, pentru a asigura conformitatea cu cadrul legal aplicabil.</p> <p>Totodată, ținând cont de faptul că Regulamentul reglementează modul de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor aferente acestora, se propune la pct.16 și pct.17, substituirea cuvântului „drepturilor” cu cuvintele „bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor”, pentru a reflecta mai clar și mai exact obiectul reglementării.</p> <p>Având în vedere că, pct.18 face referire la un act al autorității publice prezentat pentru înregistrare, se impune necesitatea de concretizat care act al autorității publice servește drept temei de înregistrare a bunurilor imobile și a dreptului asupra lor.</p> <p>Potrivit art.26 alin. (31) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998, cererea de înregistrare, însoțită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale. În acest sens, se propune completarea pct.25 cu prevederile menționate.</p> <p>Totodată, proiectul conține norme cu caracter netransparent și incert, ca de exemplu: pct.3 subpct.5) „normele stabilite de legislație”, pct.17 „și alte documente necesare pentru</p> | <p><b>Se acceptă parțial.</b> A se vedea explicațiile la primul aviz.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Pct. 4 este conform art. 4 Legii cadastrului.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> A se vedea explicația la primul aviz.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Nu ține de tema Regulamentului dat, obiectul de reglementare este efectuarea înscrierilor privind bunurile imobile și a drepturilor asupra lor, nu evaluarea bunurilor și completarea datelor tehnice în scopul evaluării.</p> <p><b>Se acceptă.</b></p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Temei de înregistrate servesc actele autorităților publice prevăzute de legislația în vigoare la momentul emiterii, nu poate fi expusă o listă.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                                                                      |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      |          | <p><i>înregistrare”, pct. 25 „documentele justificative”, pct. 31 „iar în cazurile stabilite de lege”, pct.46 „să corespundă cerințelor legislației Republicii Moldova”, pct.49 „cerințelor legislației”, pct. 86 „prevăzute de legislație”, pct. 88 „cazurile prevăzute de lege”, pct. 89 „în cazurile și în temeiurile prevăzute de lege”.</i></p> <p>În vederea asigurării respectării principiilor transparenței și predictibilității actelor normative stabilite de art.3 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative și pentru a evita aplicările eronate ale normelor propuse, este necesară inserarea unor reglementări clare și transparente sau excluderea acestora.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>Se acceptă parțial.</b> S-a redactat proiectul. Considerăm că reglementările sunt suficient de clare și previzibile, or acestea fac referire la prevederile din legislație, regulamentul nu poate prelua toate reglementările din alte acte normative. Regulamentul nu poate transpune întreaga legislație. Cu atât mai mult că cadrul normativ (inclusiv legile), are proprietatea de a se modifica. Respectiv, este imposibil de a asigura ca în fiecare moment de timp Regulamentul să redea întocmai condițiile și prevederile din legi și alte acte normative.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale</b><br/>nr. 21-6215<br/>din 29.11.2024</p> | <p>2</p> | <p><b>Repetat</b></p> <p>La proiectul hotărârii de Guvern, recomandăm redarea denumirii acestuia corespunzător art. 35 alin. (5) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.</p> <p><i>La proiectul Regulamentului:</i></p> <p>Din start, sesizăm că proiectul de Regulament prezintă o redare fidelă a Legii de specialitate, și anume a Legii cadastrului bunurilor imobile, or regulamentul urma să asigure organizarea executării Legii vizate. Respectiv, se va vedea mecanismul propus care se emite pentru executarea Legii cadastrului bunurilor imobile.</p> <p><b>La pct. 29 subpct. 5):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la lit. g), în vederea asigurării terminologiei utilizate în Codul administrativ nr. 116/2018 și Codul de procedură civilă al Republicii Moldova nr.225/2003, cuvintele „încheierile instanței de judecată” se vor substitui cu cuvintele „încheierile judecătorești”;</li> <li>- la lit. i), referința la anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 99/2014 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția garajelor din cooperativele de construcție a garajelor, se va revizui, deoarece în pct. 1) din hotărârea enunțată este stabilit că, Regulamentul are valabilitate până la 31 decembrie 2016.</li> </ul> <p>De asemenea, <b>subpct. 5) al pct. 29</b> se va completa cu două litere noi cu următorul cuprins:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>x) procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor în cazul bunului imobil nou construit;</li> <li>y) avizul tehnic ce atestă gradul de executare a construcției în cazul bunurilor imobile nefinalizate.</li> </ul> <p>Concomitent, se propune reconsiderarea pct.34, ce prevede că „în cazul în care cererea este respinsă, solicitantului i se propune să îndeplinească o cerere în 2 exemplare”, ca ulterior să se menționeze că în „cererea respectivă registratorul indică numele, prenumele său, temeiul respingerii, după care se semnează și se aplică ștampila”. În acest context, constatăm mai multe inadvertențe în raport cu legislația în vigoare, atât în ceea ce privește impunerea solicitantului ca să completeze cererea, ca urmare a respingerii, or aceasta ar urma <i>de facto</i> să fie completată de registrator/angajatul Agenției. Un alt aspect, ține de obligativitatea formalităților/documentelor aferente procedurii, pe format hârtie, și a aplicării ștampilei, în condițiile existenței ghișeului unic electronic și al accesului nemijlocit al Agenției la baza de date a Registrelor de stat, precum și al excluderii ștampilelor, ca instrumente obligatorii (a se vedea prevederile art.29 alin. (22) al Legii cadastrului bunurilor imobile și art. IX al Legii</p> | <p><b>Se acceptă.</b> S-a modificat.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Prin Regulament s-au transformat normele generale din Legea cadastrului bunurilor imobile, Codul civil, Legea privind formarea bunurilor imobile, ale legii într-un set de reguli aplicabile, clare și practice, facilitând aplicarea uniformă și eficientă a legislației.</p> <p><b>Se acceptă.</b></p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Punctul face referire la modelul certificatului și nu la regulamentul.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Există reglementări detaliate în norme speciale a Regulamentului, or doar actele respective nu sunt suficiente pentru înregistrarea drepturilor.</p> <p><b>Nu se acceptă.</b> Punctul reglementează procedura de respingere a cererii, procedură prevăzută de art. 31 din Legea cadastrului bunurilor imobile. În ceea ce privește emiterea actelor electronice, acesta se realizează în cazul în care cererea este depusă electronic potrivit reglementărilor de la punctele 38-41, 56.</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                              |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>acest sens, avem rezerve cu privire la împuternicirile directorului ANÎF de a abroga ordinul unei alte agenții guvernamentale în exercițiu, respectiv, solicităm Ministerului Justiției să se pronunțe cu privire la temeinicia acestei abrogări, precum și la justificarea aprobării Clasificatorului destinațiilor și modurilor de folosință (anexa nr. 4 la proiect) contrare prevederilor Codului funciar care intră în vigoare la 07.03.2025.</p> <p>Atenționăm că nu este soluționată nici problema Clasificatorului care vizează regimul juridic al corpurilor de apă și clasificarea după modul de folosință a terenurilor din categoria fondului apelor.</p> <p>Legea apelor nr. 272/2011 stabilește că lacurile, lacurile de acumulare, iazurile, heleșteiele și cursurile de apă constituite din terenurile cuvetelor, ale albiilor, ale fâșiilor riverane de protecție a apelor, construcțiile hidrotehnice și apa se gestionează ca corpuri de apă unice și indivizibile (art. 4 alin. (6). Prin corp de apă unic și indivizibil, legea (art. 2) înțelege totalitatea apelor de suprafață, inclusiv terenul fondului apelor și construcțiile hidrotehnice, precum și a apelor subterane cu stratul acvifer și roca impermeabilă care le limitează. Însă Clasificatorul nu prevede un asemenea mod de folosință (corp de apă), iar părțile componente ale corpului de apă se regăsesc în mai multe moduri de folosință din Clasificator.</p> <p>În sensul prevederilor Legii apelor nr. 272/2011, înțelegem că terenul aferent corpului de apă trebuie să integreze toate componentele, i.e. terenurile cuvetelor, ale albiilor, ale fâșiilor riverane de protecție a apelor, construcțiile hidrotehnice și apa.</p> <p>3.5. 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.</p> <p>3.6. Pe portalul web guvernamental: Particip.gov.md este plasată spre consultări publice și Anexa nr. 5 la proiect (fără a exista vreo referință în proiect la această anexă nr. 5: „Reguli de aplicare a parafei pe documentele pe care s-a întemeiat înregistrarea sau notarea în registrul bunurilor imobile”).</p> <p>4. Propuneri asupra proiectului.</p> <p>4.1. Referitor la pct. 80 din proiect (<i>Înregistrarea dreptului înregistrat anterior provizoriu se va efectua cu data înregistrării provizorii</i>):</p> <p>menționăm că regulile în materie din Codul civil prevăd că dobândirea definitivă a dreptului de proprietate (drept înregistrat anterior provizoriu) nu are loc „cu data înregistrării provizorii”, ci ulterior și după îndeplinirea unor anumite formalități.</p> <p>Art. 1191 alin. (1) și alin. (3) din Codul civil prevăd că:</p> <p>„(1) Atunci când, într-o vânzare-cumpărare cu plata prețului în rate, obligația de plată este garantată cu rezerva dreptului de proprietate (rezerva proprietății), cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate la data plății ultimei rate din preț”.</p> <p>(3) Dispozițiile prezentei secțiuni se aplică în mod corespunzător atunci când trecerea dreptului de proprietate la cumpărător este suspendată până la îndeplinirea unei alte condiții decât plata prețului”.</p> <p>Art. 1326 alin. (8) din Codul civil prevede că:</p> <p>„(8) Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate al cumpărătorului se justifică, iar cumpărătorul devine proprietar necondiționat, prin actul de predare-primire încheiat după darea în exploatare și, în cazul rezervei proprietății, prin confirmarea emisă de către vânzător în formă scrisă despre achitarea integrală a prețului. În acest caz, dreptul de proprietate al vânzătorului se radiază din registrul bunurilor imobile”.</p> <p>În acest sens, se propune modificarea pct. 80, în sensul că data dobândirii definitive a dreptului</p> | <p>Nu se acceptă. A se vedea explicațiile la primul aviz.</p> <p>Se acceptă. S-a corectat.</p> <p>Nu se acceptă. A se vedea explicațiile la primul aviz.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>de proprietate să fie înscrisă distinct în registru, după îndeplinirea formalităților legale și depunerea cererii de justificare/înregistrare.</p> <p>4.2. La pct. 133 (În partea generală a Registrului se indică denumirea organului cadastral territorial și numărul cadastral al terenului. Partea generală mai conține următoarele rubrici: 3) <i>Bunul imobil inițial: În rubrica dată se indică numărul cadastral al terenului din care s-a format terenul înscris în acest fișier (în cazul formării terenului prin comasare, divizare, separare):</i> după cuvintele „comasare, divizare, separare” urmează a se completa cu cuvântul „reparcelare” (temei: art. 131 din Legea nr. 354/2004). Obiecția este valabilă și pentru pct. 137 subpct. 14), după cuvintele „comasare, divizare” (<i>Înscrierea despre lichidare. Această rubrică este valabilă pentru bunurile imobile din Capitolele B și C în caz de încetare a existenței bunului prin comasare, divizare, prin desființare (demolare, distrugere), precum și pentru pct. 176, după cuvântul „divizare” (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). În cazul formării prin reparcare, se indică numerele cadastrale noi, dacă au fost atribuite și clarea de formare (reparcelare), cu corectarea gramaticală a cuvântului „calea”.</i></p> <p>4.3. La pct. 137 (<i>Conținutul înscrierilor din subcapitolul I: 11) Destinația, modul de folosință e indică din documentul de drept raportat la clasificatorul din anexa nr. 2)</i> menționăm că în anexa nr. 2 nu există referințe la „Destinația, modul de folosință e”. Este necesară corectarea trimiterii și a greșelii gramaticale.</p> <p>4.4. La pct. 151 (<i>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):</i> urmează a se completa cu textul „cu notarea din oficiu a calității de bun comun al soților” (temei: art. 20 din Codul familiei). Obiecția este valabilă corespunzător și pentru pct. 213 subpct. 2) din proiect (<i>Modificările asupra unui bun imobil proprietate personală, reconstruit ulterior în timpul căsătoriei se vor înscrie în Registru pe numele proprietarului înscris, ...).</i> Art. 20 din Codul familiei 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”.</p> <p>4.5. La pct. 165 (<i>Dreptul de proprietate asupra bunului referitor la care s-a renunțat, poate fi înregistrat ulterior în favoarea comunei, orașului sau municipiului, ...):</i> cuvântul „comunei” urmează a se substitui cu textul „satului/comunei” (nu toate UAT de nivelul întâi sunt comune, unele sunt sate).</p> <p>4.6. La pct. 169 (<i>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):</i></p> | <p>Se acceptă. Norma a fost redactată și inclus un enunț separat.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Nu se acceptă. Contravine Codului civil, notarea se efectuează la cerere. La fel contravine principiului de ținere a registrului bunurilor imobile: principiul neutralității (organul cadastral este indepedent de orice proprietar (art. 11 alin. (4) din Legea nr. 1543/1998), înregistrarea se face la cerere (art. 26 din Legea 1543/1998)).</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Nu se acceptă. A se vedea explicația la primul aviz.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>după cuvintele „în actul administrativ” urmează a se completa cu textul „, inclusiv” (servitutea se stabilește nu doar prin deciziile de aprobare a delimitării, ci din contra, în special prin actele administrative individuale, prin care se atribuie terenurile (se instituie drepturi asupra terenurilor). În caz, contrar, majoritatea actelor administrative care vor constitui servitute vor rămâne în afara obligației de înregistrare în registru, fapt prin ce se va prejudicia atât interesele UAT/APL, cât și interesele terților în favoarea cărora se constituie servituți.</p> <p>4.7. La pct. 172 (<i>În partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” se efectuează înscrierile referitoare la drepturile, actele, faptele, raporturile juridice care se notează în Registru. Conținutul înscrierilor din partea II a subcapitolului III poate fi deferită în dependență de dreptul, faptul sau raportul juridic ce se înscrie. Conținutul înscrierilor pentru fiecare tip este prezentat în anexa nr. 4</i>) menționăm că în anexa nr. 4 nu există referințe la „drepturile, actele, faptele, raporturile juridice”. Este necesară corectarea trimiterii în cauză.</p> <p>4.8. La pct. 213 subpct. 9) (<i>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 proprietate a aceleiași persoane constituie suprafața totală a clădirii</i>): urmează a fi excluse cuvintele „organului cadastral teritorial”. Acte de constatare se execută de orice întreprindere cadastrală de stat sau privată în care activează ingineri cadastrali certificați.</p> <p>Prin urmare, proiectul (de hotărâre a Guvernului) nu poate anihila norma legală, prevăzută de art. 15 sin Legea nr. 1543/1998, și care stipulează că:</p> <p><i>„(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”.</i></p> <p>4.9. La pct. 264 (<i>Înregistrarea construcțiilor care intră în componența cotei-valorice din patrimoniul întreprinderii agricole, atribuit în natură se va efectua în temeiul:</i></p> <p><i>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 de primăria localității sau de prima persoana ce inițiază înregistrarea</i>):</p> <p>menționăm că proiectul în această normă nu menționează că aceste acte urmează a fi prezentate spre înregistrare (conform hotărârii de Guvern nr. 799/2022), dacă există înregistrată decizia consiliului local cu privire la aprobarea listelor bunurilor transmise sau care urmau a fi transmise în contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole, în care se regăsește bunul și nu aparține domeniului public al unității administrativ-teritoriale (aceste bunuri devin proprietate a UAT conform 81 din Legea nr. 543/1999). Se propune completarea corespunzătoare a punctului 264.</p> <p>Pct. 43 din Regulamentul aprobat prin hotărârea de Guvern nr. 799/2022 prevede că:</p> <p><i>„Consiliul local, în termen de până la 30 de zile de la prezentarea listelor bunurilor, emite decizia cu privire la aprobarea listelor bunurilor transmise sau care urmau a fi transmise în</i></p> | <p>Se acceptă. A fost corectat.</p> <p>Se acceptă. A se vedea explicația la primul avis.</p> <p>Se acceptă.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                               |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | <p>contul cotelor-părți valorice din patrimoniul fostelor întreprinderi agricole”.</p> <p>Cuvintele „<i>primăria localității</i>” urmează a se substitui cu cuvintele „personalul abilitat al primăriei” („<i>primărie</i>” (structură funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor funcționale, art. 1 din Legea nr. 436/2006) nu există în toate localitățile care intră în componența UAT, doar în cea al cărui nume îl poartă UAT-ul).</p> <p>Obiecția este valabilă corespunzător și pentru pct. 313 subpct. 4) din proiect, substituirea cuvintelor „<i>primăria localității</i>” cu cuvântul „<i>primărie</i>” (<i>Dacă bunul imobil și dreptul de proprietate al decedatului nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, ... sau dreptul de proprietate dobândit în baza contractelor de vânzare-cumpărare a loturilor pomicole care, potrivit legislației anterioare, se înregistrau la primăria localității</i>).</p> <p>4.10. Proiectul nu reglementează particularitățile actualizării datelor cadastrale în cadrul monitoringului bunurilor imobile conform Legii privind monitoringul bunurilor imobile nr. 267/2012. Prin urmare, solicităm completarea proiectului cu reglementări (o nouă secțiune) privind particularitățile „actualizării datelor cadastrale în cadrul monitoringului bunurilor imobile” conform prevederilor Legii nr. 267/2012.</p> <p>Legea privind monitoringul bunurilor imobile nr. 267/2012 prevede la:</p> <p><i>„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;</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>(3) Actualizarea datelor cadastrale se efectuează prin confruntarea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din actele juridice și cele constatate în teren.</i></p> <p><i>(4) Coordonarea activităților ce țin de efectuarea monitoringului este atribuția organului central de specialitate în domeniul cadastrului.</i></p> <p><i>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;</i></p> <p><i>b) asigurarea înregistrării contractelor de locațiune și de arendă asupra bunurilor imobile proprietate publică a statului.</i></p> <p><i>(2) Autoritățile administrației publice locale sînt responsabile pentru prezentarea informației către organele cadastrale teritoriale, cu anexarea actelor privind:</i></p> <p><i>a) modificarea configurației, suprafeței și altor date cadastrale în legătură cu atribuirea terenurilor;</i></p> <p><i>b) modificarea destinației terenurilor, construcțiilor, încăperilor izolate;</i></p> <p><i>c) eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare;</i></p> <p><i>d) darea în locațiune a spațiului locativ sau în arendă a altor bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;</i></p> <p><i>e) defrișarea sau sădirea plantațiilor perene;</i></p> <p><i>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;</i></p> | <p>Nu se acceptă. A se vedea explicațiile la primul aviz.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                         |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                         |   | <p>g) modificarea altor informații în datele cadastrale.</p> <p>(3) Informația prezentată trebuie să conțină date despre proprietar sau beneficiar și datele necesare identificării bunului imobil”.</p> <p>4.11. 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:</p> <p>„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”.</p> <p>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”.</p> <p>4.12. Referitor la anexa nr. 4 la Regulament (Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință), atenționăm că destinația și modul de folosință al terenurilor nu este corespunzătoare reglementărilor noului Cod funciar, care va intra în vigoare din 07.03.2025.</p> <p>Totodată, reiterăm, că prin ordinul Directorului Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare nr. 23/2024 a fost aprobat Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință (va intra în vigoare la data de 7 martie 2025) și totodată a fost abrogat (pct. 4 din ordin) Ordinul Directorului general adjunct al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr.17 din 19.05.2021 cu privire la aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință.</p> <p>Se solicită ajustarea Clasificatorului (anexa nr. 4 la proiect), corespunzător reglementărilor noului Cod funciar, privind destinațiile și modurile de folosință ale terenurilor.</p> <p>4.13. Având în vedere că pe portalul web guvernamental: Particip.gov.md este plasată spre consultări publice și Anexa nr. 5 la proiect (fără a exista vreo referință în proiect la această anexă nr. 5: „Reguli de aplicare a parafei pe documentele pe care s-a întemeiat înregistrarea sau notarea în registrul bunurilor imobile”) este necesară o normă de trimitere în proiect la această anexă (nr. 5).</p> <p>CALM solicită luarea în considerație a propunerilor și observațiilor menționate la promovarea proiectului.</p> | <p>Nu se acceptă. A se vedea explicațiile la primul aviz.</p> <p>Nu se acceptă. A se vedea explicațiile la primul aviz.</p> <p>Se acceptă. S-a corectat.</p> |
| <b>Expertizare</b>                                                                                                      |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                              |
| <p><b>Centrul Național Anticorupție</b><br/>Raport de expertiză anticorupție<br/>Nr. EHG24/10205<br/>din 17.12.2024</p> | 1 | <p><b>Analiza detaliată a factorilor de risc și a riscurilor de corupție ale proiectului</b></p> <p><b>Obiecții:</b></p> <p>Prevederea de la pct.87 din proiectul regulamentului descrie situațiile când consimțământul titularului de drept nu este necesar pentru radierea înscrierii drepturilor reale, astfel transpunând dispozițiile art.424 din Codul civil.</p> <p>Cu toate acestea, se identifică că la subpct.2) modul de formulare al normei deviază de la cele stipulate în actul normativ superior, or la art.424 alin. (2) se stabilește că „[...] Acest consimțământ nu este necesar dacă dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înregistrare ori prin decesul sau, după caz, prin încetarea existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică, precum și în alte cazuri prevăzute expres de lege.”</p> <p>Totodată, în ce privește prevederea de la pct.87 subpct.4) din proiectul regulamentului, care face trimitere la alte cazuri prevăzute expres de lege stabilite la art.424 din Codul civil, se constată că alte cazuri decât cele enumerate în proiectul actului normativ nu sunt precizate, iar utilizarea expresiei „în alte cazuri prevăzute expres de lege (art.424 Cod civil)” drept normă de trimitere la o altă normă de trimitere „în alte cazuri prevăzute expres de lege”, contravine rigorilor de elaborare a actelor normative, or la art.55 din Legea nr. 100/2017 se stabilește expres că „(3) Nu se admite trimiterea la o altă normă de trimitere [...]”.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Se acceptă, a fost redactat.                                                                                                                                 |

|                                                                        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                 | <p>Situație similară se constată în cazul pct.88 din proiect, unde lista drepturilor, actelor, faptelor sau raporturilor juridice prevăzute spre notare, nu este exhaustiv prezentată, fapt ce poate determina aplicarea neuniformă și arbitrară a prevederilor legale.</p> <p>Suplimentar, subliniem că hotărârile de Guvern sunt elaborate în vederea organizării executării legilor, având scopul de a detalia și explica modul de implementare a prevederilor legale. Adicional, rolul regulamentului este de a transforma normele generale ale legii într-un set de reguli aplicabile, clare și practice, facilitând aplicarea uniformă și eficientă a legislației. Prin urmare, utilizarea expresiilor generice de trimitere nu contribuie la stabilirea clară a procedurilor/actelor și proceselor ce necesită a realizate.</p> <p><b>Recomandări:</b></p> <p>Se recomandă următoarele modificări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a revizui norma de la pct.87 subpct.2) prin crearea unui nou subpct. cu conținutul ajutat la dispozițiile art. 424 „în cazul încetării existenței juridice a titularului, dacă acesta era o persoană juridică”;</li> <li>- la subpct.4) se recomandă a prezenta lista exhaustivă a situațiilor când nu este necesar consimțământul 4 titularului de drept pentru radierea înscrierii drepturilor reale.</li> <li>- la pct. 88, se recomandă a stabili lista exhaustivă a drepturilor, actelor, faptelor, raporturilor juridice, a căror notare este prevăzută expres de lege.</li> </ul> <p><b>Concluzia expertizei.</b></p> <p>Proiectul de act normativ a fost elaborat în vederea aprobării Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, fiind reglementate structura și conținutul Registrului bunurilor imobile, descrierea procedurii de depunere a cererii și a actelor doveditoare necesare la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile, efectuarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile, descrierea particularităților înscrierii unor drepturi.</p> <p>În procesul de promovare a proiectului de decizie, rigorile de asigurare a transparenței decizionale au fost respectate parțial de către autor, fiind publicat anunțul privind inițierea elaborării proiectului de decizie, însă proiectul și materialele aferente nu au fost identificate în spațiul public, astfel fiind îngădit accesul părților interesate la prevederile proiectului.</p> <p>În conținutul proiectului au fost identificate prevederi formulate contrar dispozițiilor Codului civil, precum și utilizarea trimiterilor defectuoase exprimate prin sintagme generice care pot genera interpretări eronate și aplicări neuniforme ale prevederilor regulamentului. Prin urmare, se recomandă revizuirea prevederilor proiectului prin prisma obiecției și propunerilor de modificare enunțate în prezentul raport de expertiză. Astfel, se relevă că promovarea proiectului într-o formă revizuită și clarificată va contribui la consolidarea cadrului normativ, la prevenirea abuzurilor și la asigurarea unei aplicări uniforme, transparente și eficiente a reglementărilor în domeniul înregistrării bunurilor imobile.</p> | <p>.</p> <p>Norma de la pct. 87 subpunctul 2) a transformat norma generală și a explicat modul de aplicare, nu este cazul de a prelua întocmai norma din lege.</p> <p>Nu este posibil, or, pentru acesta ar necesita examinarea în detaliu a întregului cadrul legal al țării.</p> <p>Nu poate fi realizată, or Legea poate prevedea un caz de notare nouă, iar lipsa enumerării ei în regulament, nu este un motiv de a nu efectua înscrierea.</p> |
| <p><b>Ministerul Justiției</b><br/>nr. 04/2-452 din<br/>16.01.2025</p> | <p><b>1</b></p> | <p>În contextul notei de fundamentare, sub aspectul intenției de reglementare, proiectul de act normativ a fost elaborat în scopul asigurării cadrului normativ necesar realizării procesului de înregistrare a bunurilor imobile în Registrul bunurilor imobile urmare modificărilor operate la Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, prin Legea nr. 372/2023. Pe plan redacțional sub aspectul respectării normelor de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative sunt de semnalat următoarele observații și sugestii:</p> <p>Cu referire la Nota de fundamentare: Constatăm că structura conținutului proiectului de Regulament nu corespunde cu structura acestuia descrisă în nota de fundamentare anexată, motiv pentru care sugerăm a revizui sub acest aspect (în special, se va revedea numerotarea utilizată, precum și denumirea elementelor structurale).</p> <p>Cu referire la proiectul hotărârii: În clauza de adoptare sursa de publicare a Legii nr. 1543/1998 se va substitui cu sursa de republicare a acesteia după cum urmează: „(republicată în</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Se accepta.</p> <p>Se acceptă.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2021, nr. 88–95, art. 79)”.<br/>         La pct. 3, menționăm că, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, actele normative intră în vigoare peste o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova sau la data indicată în textul actului normativ, care nu poate fi anterioară datei publicării. În cazul în care se urmărește reducerea perioadei de intrare în vigoare a noilor prevederi, proiectul actului normativ în cauză trebuie să respecte regulile instituite de Legea nr. 100/2017, și anume cele stipulate la art. 56 alin. (3), în temeiul cărora „Intrarea în vigoare a actelor normative poate fi stabilită pentru o altă dată doar în cazul în care se urmărește protecția drepturilor și libertăților fundamentale ale omului, realizarea angajamentelor internaționale ale Republicii Moldova, conformarea cadrului normativ hotărârilor Curții Constituționale, eliminarea unor lacune din legislație sau contradicții între actele normative ori dacă există alte circumstanțe obiective”. În acest sens, este necesară completarea notei de fundamentare cu argumentele pertinente.</p> <p>Formula de atestare a autenticității actului normativ, se va revizui prin prisma art. 36 alin. (2) din Legea nr. 136/2017 cu privire la Guvern care stabilește că, hotărârile se contrasemnează de miniștrii care au obligația punerii în aplicare a acestora și/sau care sunt responsabili de domeniile de activitate care intră parțial sau integral în obiectul de reglementare al actului contrasemnat. Prin urmare, având în vedere că proiectul dat nu ține de domeniile de competență ale Ministerului Justiției, stabilite în Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Justiției, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 698/2017, se va exclude secretarul general de stat al Ministerului Justiției.</p> <p>Cu referire la conținutul Regulamentului: Atragem atenția că lipsește parafa de aprobare a Regulamentului, care urmează a fi redată în felul următor: „Aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. ____/2025”, ținând cont de prevederile art. 42 alin. (5) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, or, la indicarea datei de adoptare a actului normativ se indică numărul de ordine, ca element de identificare, la care se adaugă anul în care a fost adoptat, aprobat sau emis acesta, fiind despărțite de o bară</p> <p>Cu titlu de recomandare generală, la numerotarea elementelor structurale se va ține cont de art. 52 din Legea nr. 100/2017, care relevă că punctul este elementul structural de bază al hotărârilor Guvernului, iar pentru interpretare corectă și aplicare comodă, punctele pot fi divizate în subpuncte care se numerotează prin adăugarea consecutivă a cifrelor arabe, până la gradul de detaliere necesar (după acest model: 1, 1.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3).</p> <p>La Capitolul III „Procedura înregistrării primare selective și înregistrării curente”: La pct. 25 sbp. 1), referința la art. 414 din Codul civil, care stabilește condițiile generale de publicitate, se va reformula, pentru a fi clar că se referă doar la alin. (2) din acest articol.</p> <p>Cu titlu de recomandare sugerăm includerea textului propus la pct. 26, la Secțiunea 7 Particularitățile înregistrării dreptului de ipotecă de la Capitolul IX.</p> <p>La pct. 27, în toate cazurile, se propune înlocuirea sintagmei „adeverință de naștere” cu sintagma „certificat de naștere” în corespundere cu terminologia utilizată în art. 30 din Legea nr. 100/2001 privind actele de stare civilă (obieecție valabilă și pentru pct. 29).</p> <p>Cu referire la soluția normativă propusă la pct. 29, recomandăm divizarea acestuia în puncte distincte, având în vedere că registratorul urmează să analizeze două seturi distincte de acte, cele necesare pentru stabilirea identității solicitantului și actele ce constituie temeiul apariției, modificării sau stingerii drepturilor. Totodată, atragem atenția autorului că pentru spor de claritate este necesar a se explica care din actele enumerate trebuie să le prezinte solicitantul, altfel reiese că toate cele enumerate cumulativ. În context recomandăm a revizui conținutul de la pct. 29 prin prisma art. 3 alin. (1) din Legea nr. 273/1994 privind actele de identitate din sistemul național de pașapoarte „Buletinul de identitate al cetățeanului Republicii Moldova se</p> | <p>Se acceptă. Pct. 3 din Hotărîre a fost exclus.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă parțial. În registrul bunurilor imobile se înscriu drepturile persoanelor cetățeni RM care au domiciliul în alte state și atunci prezintă pentru identificare, Pasaportul.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>eliberează cetățenilor pentru întrebuințare pe teritoriul republicii” și art. 2 alin. (1) din aceeași lege stabilește că „Pașaportul cetățeanului Republicii Moldova se eliberează pentru a călători în străinătate”.</p> <p>Cu titlu de recomandare, sugerăm transferarea conținutului propus la pct. 30, de la Secțiunea a 1-a, Capitolul II la Secțiunea a 1-a, Capitolul V.</p> <p>Pct. 32 sbp. 2) se propune a fi expus în următoare redacție: „2) corespunderea documentelor prezentate spre înregistrare cerințelor prevăzute la art. 29 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”.</p> <p>La pct. 34, sugerăm redactarea și reformularea conținutului, având în vedere că textul „În cazul în care primirea cererii este respinsă” are caracter repetitiv.</p> <p>La pct. 40, având în vedere că pe actele înregistrate prin intermediul Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice nu se aplică parafa de înregistrare iar unele instituții (de ex.: băncile) nu acceptă actele în lipsa parafei de înregistrare, considerăm necesară includerea unei prevederi care va stabili că la adresarea solicitantului la ghișeu unic cu cererea de aplicare a parafei de înregistrare pe un act de proprietate înregistrat prin intermediul Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice, serviciul dat se va efectua gratuit.</p> <p>Conținutul pct. 42 se va redacta în corespundere cu prevederile art. 32 alin. (2) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, potrivit căroră „Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 10 zile lucrătoare din data înregistrării ei.”.</p> <p>La pct. 46, întru asigurarea unei succesiuni logice a soluțiilor normative preconizate și realizarea unei armonii interioare a actului normativ, sugerăm a revizui și redacta norma propusă, formulată defectuos în partea ce ține de expresia „documente ce autentifică dreptul”.</p> <p>La pct. 49 lit. h), pentru spor de precizie după cuvântul „responsabile” se va completa cu cuvintele „de eliberarea documentelor” (obiecție valabilă pentru toate cazurile similare).</p> <p>Se va rectifica însemnarea repetitivă cu cifra 4 a două secțiuni: Secțiunea a 4-a „Înregistrarea în Registru” și Secțiunea a 4-a „Restituirea/eliberarea documentelor la ghișeu”.</p> <p>Întru realizarea unei armonii interioare a actului normativ și asigurarea unui conținut clar și fără echivoc, sugerăm revizuirea și reformularea soluției normative propuse la pct. 71 prin prisma art. 415 și 416 din Codul civil, care stabilesc că „Dacă un drept, act sau fapt a fost înregistrat într-un registru public, se prezumă că el există, cât timp nu a fost radiat sau modificat în condițiile legii.”.</p> <p>La pct. 74, întru respectarea unei terminologii constante, considerăm necesară revizuirea cuvintelor „Se înscriu provizoriu”, conform prevederilor art. 432 din Codul civil, care reglementează înregistrarea provizorie în registru.</p> <p>Observația dată este valabilă și pentru pct. 80, la care cuvintele „Înscrierea provizorie” se vor substitui cu cuvintele „Înregistrarea provizorie.” (valabil pentru toate cazurile similare din proiect).</p> <p>La pct. 78 sbp. 7) atenționăm că referința la pct. 70 sbp. 8) este eronată, întrucât pct. 70 nu este divizat în subpuncte.</p> <p>Referitor la conținutul Capitolului VI: Semnalăm asupra faptului că, conform uzanțelor de redactare a dispozițiilor normative, secțiunea este un element structural complex și nu poate conține doar un singur punct. Astfel, se va revizui conținutul Secțiunii 1 de la Capitolul VI cu</p> | <p>Nu se acceptă.</p> <p>Nu se acceptă. Lipsa documentelor necesare pentru înregistrare, constituie temei de respingere a cererii, respectiv, registratorul verifică existența documentelor care să servească temei pentru înregistrare.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă parțial. Pentru claritate juridică, a fost completat pct. 1 din Anexa nr. 5 cu următoarea prevedere: <i>Pe documentele depuse în formă electronică sau cele depuse de notari prin intermediul PDSE, parafa nu se aplică.</i></p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Nu se acceptă. Registrorul nu transmite actele persoanei responsabile de eliberarea documentelor, or documentele se eliberează de către persoana din cadrul Centrului multifuncțional.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Nu se acceptă. Reglementarea de la punctul dat nu se referă la existența sau conținutul dreptului, ci la descrierea bunului imobil. Iar înscrierilor referitoare la bun nu I se aplică reglementările privind rectificarea (art. 38 alin. (8) din Legea cadastrului bunurilor imobile.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>expunerea acestuia în mai multe puncte (observație valabilă pentru toate cazurile similare din proiect).</p> <p>La pct. 137: La sbp. 11) se va revizui referința la Anexa nr. 2, având în vedere că se face trimitere la informația din Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință, care se regăsește la Anexa nr. 4 a proiectului de Regulament.</p> <p>Având în vedere formularea defectuoasă a conținutului propus la sbp. 15), sugerăm reformularea acestuia, în special pentru a distinge „persoana responsabilă” și „registratorul responsabil” în context.</p> <p>La pct. 163 lit. b) se va revizui și redacta textul „indicată la sub 1)”,</p> <p>La pct. 176 cuvântul „clarea” se va substitui cu cuvântul „calea”, pentru expunerea corectă a normei.</p> <p>La pct. 172 se va revizui referința la Anexa nr. 4, deoarece aceasta este irelevantă contextului.</p> <p>La pct. 182, textul „art. 12 (2)” se va substitui cu textul „art. 12 alin. (2)”, în scopul indicării corecte a referinței normative (obiecție valabilă și pentru pct. 185 și 186).</p> <p>Întru prevenirea unor eventuale situații de incertitudine normativă, sugerăm revizuirea Capitolului VIII „Rectificarea, modificarea înscrierilor din Registru, corectarea erorilor materiale” prin prisma prevederilor art. 438-445 din Codul civil.</p> <p>La pct. 213: În sbp. 6) lit. b), întru asigurarea proiectului de act normativ cu terminologie constantă, conform prevederilor Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, recomandăm substituirea cuvintelor „în procedură masivă” cu cuvintele „în cadrul procesului de înregistrare primară masivă”.</p> <p>La sbp. 7) se vor exclude cuvintele „la prezentul Regulament”, pentru a asigura conformitatea cu art. 55 alin. (4) din Legea nr. 100/2017, ce prevede că, în cazul în care se face trimitere la o normă juridică care este stabilită în același act normativ sau element structural, pentru evitarea reproducerii acesteia, se face trimitere la norma juridică relevantă fără a se preciza că aceasta face parte din același act normativ (obiecție valabilă pentru toate cazurile similare din proiect).</p> <p>La sbp. 8), sugerăm substituirea cuvântului „constatării” cu cuvintele „Act de constatare întocmit”, pentru precizia normei. În același scop, la pct. 216, sugerăm completarea după cuvintele „persoană responsabilă” cu cuvintele „din cadrul organului cadastral teritorial”.</p> <p>La pct. 264 sbp. 3) sintagma „primăria localității” se va substitui cu cuvintele „personalul abilitat al primăriei” (a se vedea art. 1 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, potrivit căruia „primăria” este o structură funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor funcționale).</p> <p>La pct. 298 sbp. 1) lit. b), se va revizui în context incidența textului „expuse la lit. b)”, iar la sbp. 2) se va revizui incidența textului „și dacă actele locale prevăd, și actul administrativ corespunzător”.</p> <p>În conformitate cu art. 49 alin. (3) și (4) din Legea nr. 100/2017, anexa trebuie să aibă un temei-cadru în textul actului normativ și să se refere exclusiv la obiectul determinat prin norma de trimitere. Semnalăm că, Anexa nr. 5 nu are un temei-cadru în textul Regulamentului, prin urmare se va înlătura omisiunea dată.</p> <p>Cu referire la conținutul Anexei nr. 4 „Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință” la Regulament, întru evitarea reglementării juridice a aspectelor ce vizează același obiect sau aceleași relații sociale în mai multe acte normative, relevăm următoarele: În temeiul art. 3 alin. (5) din Codul funciar nr. 22/2024, „Autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar aprobă Clasificatorul terenurilor după</p> | <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Se acceptă.</p> <p>Autoritatea administrativă care implementează politicile în domeniul îmbunătățirilor funciare, relațiilor funciare și monitoringului funciar este împuternicită cu ținerea cadastrului funciar. Astfel, Ordinul nr. 23/2024 cu privire la aprobarea Clasificatorului terenurilor după</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>și folosință.”. În conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 390/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare are misiunea de a asigura implementarea politicii statului în domeniul îmbunătățirilor funciare, relații funciare, cadastru funciar și monitoring funciar. În scopul executării art. 3 alin. (5) din Codul funciar nr. 22/2024 și ținând cont de noile categorii și moduri de folosință a terenurilor reglementate în noul Cod funciar, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare a emis Ordinul nr. 23/2024 cu privire la aprobarea Clasificatorului terenurilor după categoria de destinație și folosință, care va intra în vigoare la data de 7 martie 2025. Conform prevederilor art. 3 din Codul funciar nr. 22/2024 în funcție de destinație, terenurile fondului funciar se clasifică în următoarele categorii: a) terenuri cu destinație agricolă; b) terenuri destinate fondului forestier; c) terenuri destinate fondului apelor; d) terenuri destinate construcțiilor și amenajărilor; e) terenuri cu destinație specială; f) terenuri destinate ocrotirii naturii și ale bunurilor de patrimoniu cultural. Având în vedere faptul că Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință propus în Anexa nr. 4 la Regulament nu respectă cu exactitate prevederile art. 3 din Codul funciar nr. 22/2024, se impune necesitatea excluderii acestui Clasificator din proiect.</p> <p>Cu titlu de remarcă generală, proiectul se va revizui în vederea eliminării neclarităților și greșelilor gramaticale. Conform prevederilor art. 54 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, acesta se expune într-o formulă clară și concisă, pentru a se exclude orice echivoc textul punctelor trebuie să aibă un caracter dispozitiv, să prezinte norma instituită fără explicații sau justificări. Verbele utilizate în text se vor expune la timpul prezent, forma afirmativă, pentru a se accentua caracterul imperativ al dispoziției respective.</p> | <p>categoria de destinație și folosință este și elaborat în acest scop și conține date specifice și mai desfășurate.</p> <p>Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință din anexa nr. 4 este elaborat în vederea ținerii registrului bunurilor imobile, și conține mai puține date cu privire la modul de folosință a terenurilor.</p> <p>De asemenea Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință din anexa nr. 4 a fost adus în concordanță cu Codul funciar nr. 22/2024.</p> <p>Se acceptă.</p> |
| <b>Ședință interinstituțională</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>Scrisoarea<br/>AGCC<br/>nr.36/01-06/336 din<br/>24.03.2025</p> | <p>În contextul obiecțiilor neacceptate la proiectul hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile” (număr unic 643/AGCC/2024), în conformitate cu prevederile pct. 234-236 Hotărârii Guvernului nr. 610/2018, pentru a ajunge la un consens în privința acestora, miercuri, 26 martie, ora 14.00, în incinta Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, mun. Chișinău, str. Serghei Lazo, 48, etajul 3, biroul 305, s-a organizat ședință de lucru cu participarea Ministerul Justiției, Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, CALM.</p> <p>Urmare dezbaterilor, entitățile au ajuns la un numitor comun, a fost întocmit și semnat procesul-verbal al ședinței, prezentat Cancelariei de Stat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**Director general**

**Ivan DANII**