

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor”

denumirea proiectului actului normativ

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ

Proiectul hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor” este elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în comun cu Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ

2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ.

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).

2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.

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).

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.

În acest sens, se impune imperios elaborarea și promovarea regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.

Proiectul regulamentului conține 9 capitole și 5 anexe.

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

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.

CAPITOLUL II. STRUCTURA ȘI CONȚINUTUL REGISTRULUI

Capitolul stabilește entitatea care ține registrul, modul de păstrare, conținutul capitolelor și subcapitolelor.

CAPITOLUL III. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII PRIMARE SELECTIVE ȘI ÎNREGISTRĂRII CURENTE

Capitolul conține 4 secțiuni:

Secțiunea a 1-a. Primirea documentelor depuse la ghișeu

Secțiunea a 2-a. Verificarea și pregătirea documentelor pentru înregistrare

Secțiunea a 3-a. Înregistrarea în Registru

Secțiunea a 4-a. Restituirea /eliberarea documentelor

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.

La secțiunile 2 – 4, se descrie modul de verificare și pregătire de către registrator a documentelor pentru înregistrare, modul de înregistrare, restituirea /eliberarea documentelor solicitantului.

CAPITOLUL IV. PARTICULARITĂȚILE EFECTUĂRII ÎNREGISTRĂRII PRIMARE MASIVE

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.

CAPITOLUL V. ÎNSCRIERILE ÎN REGISTRU

Capitolul conține 4 secțiuni:

Secțiunea a 1-a. Prevederi generale

Secțiunea a 2-a. Felurile înregistrărilor

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 înscrie și se descrie 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 construcțiilor

Secțiunile 1-6 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 Registrul care nu corespunde cu situația juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registrul poate fi cerută de orice persoană interesată.

CAPITOLUL IX. PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII UNOR DREPTURI

Capitolul conține 9 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 superficiei

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-valorice 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 superficiei.

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 temeii 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 înscrișuri 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 înscrișuri 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 temeieri 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%9Biere-procesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-guvernului-%E2%80%9Ecu-0>.

Proiectul va fi supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, cu expedierea acestuia părților interesate.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional proiectul este plasat pe pagina oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru: www.agcc.gov.md, la compartimentul: Transparență decizională/Proiecte de acte normative și pe platforma de participare: www.particip.gov.md.

7. Concluziile expertizelor.

Conform art. 35 și art. 37 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul va fi supus expertizei anticorupție și expertizei juridice.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Proiectul de hotărâre nu va necesita modificarea altor acte normative.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

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