**NOTA DE FUNDAMENTARE**

la proiectul hotărîrii Guvernului ”Cu privire la aprobarea Regulamentului

privind înregistrarea bunurilor imobile şi 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 şi 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](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140991&lang=ro), s-a stabilit că modul de efectuare a înscrierei 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. DISPOZIŢII GENERALE**Capitolul stabilește că prevederile prezentului regulament sunt obligatorii pentru toți colaboratorii organelor cadastrale, activitatea cărora este legată de primirea, examinarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrare, înregistrarea bunurilor imobile şi a drepturilor patrimoniale asupra lor în Registrul bunurilor imobile, precum şi pentru solicitanții serviciilor de înregistrare.**CAPITOLUL II. STRUCTURA ŞI CONŢINUTUL REGISTRULUI**Capitolul stabilește entitatea care ține registrul, modul de păstrare, conținutul capitolelor și subcapitolelor.**CAPITOLUL III. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII PRIMARE SELECTIVE ŞI ÎNREGISTRĂRII CURENTE**Capitolul conține 4 secțiuni: *Secţiunea a 1-a. Primirea documentelor depuse la ghișeu**Secţiunea a 2-a. Verificarea şi pregătirea documentelor pentru înregistrare**Secţiunea a 3-a. Înregistrarea în Registru**Secţiunea 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 decrie modul de verificare şi pregătire de către registrator a documentelor pentru înregistrare, modul de înregistrare, restituirea /eliberarea documentelor solicitantului.**CAPITOLUL IV. PARTICULARITĂŢILE EFECTUĂRII ÎNREGISTRĂRII PRIMARE MASIVE**Capitolul stabilește că înregistrarea primară masivă constituie o formă de organizare a evidenţei bunurilor imobile şi a drepturilor asupra lor şi se efectuează de către organul cadastral teritorial fără cererea titularilor de drepturi.**CAPITOLUL V. ÎNSCRIERILE ÎN REGISTRU**Capitolul conține 4 secțiuni:*Secţiunea a 1-a. Prevederi generale**Secţiunea 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 efectuearea înregistrărilor, înregistrărilor provizorii şi notărilor.**CAPITOLUL VI. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN REGISTRU**Capitolul conține 4 secțiuni:*Secţiunea a 1-a. Efectuarea înscrierilor în partea generală a Registrului**Secţiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul I**Secţiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul II* *Secţiunea 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 decrie modul de efectuare a înscrierilor la subcapitolul I (se descriu bunurile imobile şi părţile componente care se supun înregistrării. Se înscrie şi se descrie mai întîi terenul, după care se înscriu şi se descriu celelalte bunuri care se înregistrează, amplasate pe teren. La înregistrarea primară, în sistemul informaţional se indică tipul înregistrării: selectivă/masivă).**La secțiunea 3 se decrie modul de efectuare a înscrierilor la subcapitolul II (dreptul de proprietate).**La secțiunea 4 se decrie modul de efectuare a înscrierilor la subcapitolul III (drepturile supuse înregistrării: uzufructul, uzul, abitaţia, superficia, servitutea terenului aservit, ipoteca, folosinţa asupra terenurilor statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, dreptul de administrare, gestiunea economică, concesiunea.***CAPITOLUL VII. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN CAZUL FORMĂRII** **BUNURILOR IMOBILE**Capitolul conține 4 secțiuni, inclusiv:*Secţiunea a 1-a. Prevederi generale**Secţiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin comasare**Secţiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin separare.**Secţiunea a 4-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin divizare.**Secţiunea a 5-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării terenului prin combinare**Secţiunea a 6-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării construcţiilor**Secțiunile 1-6 reglementează modul de efectuare a înscrierilor în cazul formării bunurilor imobile. În cazul formării terenului prin comasare, divizare şi separare, se deschide fişier 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 şi calea de formare (comasare, divizare, separare).***CAPITOLUL VIII. RECTIFICAREA, MODIFICAREA ÎNSCRIERILOR DIN REGISTRU, CORECTAREA ERORILOR MATERIALE**Capitolul stabilește că prin rectificare se înţelege radierea sau îndreptarea unei înscrieri din Registru care nu corespunde cu situaţia juridică reală. Rectificarea unei înscrieri în Registru poate fi cerută de orice persoană interesată.**CAPITOLUL IX. PARTICULARITĂŢILE ÎNREGISTRĂRII UNOR DREPTURI**Capitolul conține 9 secțiuni, inclusiv:*Secţiunea a 1-a. Particularităţile înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb**Secţiunea a 2-a. Particularităţile 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**Secţiunea 3. Particularităţile înregistrării drepturilor asupra bunurilor viitoare**Secţiunea 4. Particularităţile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile ale societăţilor comerciale* *Secţiunea 5. Particularităţile înregistrării dreptului de proprietate al statului asupra succesiunii vacante**Secţiunea 6. Particularităţile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor-valorice din bunurile întreprinderii agricole**Secţiunea 7 Particularităţile înregistrării dreptului de ipotecă. Particularităţile înregistrării drepturilor în cazul în care se dispune de bunul imobil ipotecat**Secţiunea 8. Particularităţile înregistrării superficiei**Secţiunea 9 Particularităţile înregistrării drepturilor în baza actelor eliberate în cadrul procedurilor succesorale deschise după 1 martie 2019**Secţiunea 10. Particularităţile înscrierilor referitoare la condominiu, potrivit Legii cu privire la condominium nr. 187/2022**Secțiunea 1 și 2 stabilește că în conformitate cu art. 1195 Cod civil fiecare parte a contractului de schimb este considerată vînzător al bunului pe care îl înstrăinează şi cumpărător al bunului pe care îl primeşte 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 interdicţii) şi dacă asupra ambelor bunuri s-a dispus conform legislaţiei.**Secțiunea 3 reglementează că c*onstrucţia viitoare poate fi înregistrată doar dacă anterior sau concomitent se înregistrează şi dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului construcţiei.*Secțiunea 4 reglementează că înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile transmise ca aport la capitalul social al societăţilor 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 societăţii, actului de predare-primire şi deciziei privind înregistrarea persoanei juridice.**Secțiunea 5 reglementează că cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate al statului asupra moştenirii 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 succesorale deschise după 1 martie 2019 dreptul de proprietate al statului se va înscrie în temeiul certificatului de moştenitor în baza moştenirii vacante şi actelor ce confirmă drepturile persoanei decedate**Secțiunea 6 reglementează înregistrarea construcţiilor care intră în componenţa cotei-valorice din patrimoniul întreprinderii agricole, atribuit în natură.**Secțiunea 7 reglementează particularităţile înregistrării dreptului de ipotecă și particularităţile înregistrării drepturilor în cazul în care se dispune de bunul imobil ipotecat.**Secțiunea 8 reglementează particularităţile înregistrării/radierii superficiei.**Secțiunea 9 reglementează particularităţile înregistrării drepturilor în baza actelor eliberate în cadrul procedurilor succesorale deschise după 1 martie 2019. Astfel, în cazul certificatului de moştenitor eliberat în cadrul procedurii succesorale deschise după 1 martie 2019, în Registru dreptul de proprietate al persoanei decedate se va radia (prin tranzacţie) şi se vor înscrie ca proprietari (fără indicarea cotei) ţoţi moştenitorii indicaţi în certificatul de moştenitor. Actele de proprietate în temeiul cărora a fost înregistrat dreptul persoanei decedate se vor înscrie ca temei în comun cu certificatul de moştenitor.**Secțiunea 10 reglementează particularităţile înscrierilor referitoare la condominiu, potrivit Legii cu privire la condominium 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 şi 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 şi conţine un sistem de înscrisuri privind bunurile imobile şi drepturile asupra lor. În Registru sunt descrise bunurile imobile, sunt indicate drepturile reale care au ca obiect aceste bunuri, precum şi drepturile de creanţă, faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile. Registrul conţine înscrisuri privind fiecare bun imobil din ţară, dreptul de proprietate şi alte drepturi reale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, actele juridice civile cu bunurile imobile şi alte temeiuri ce duc la nașterea, modificarea, grevarea şi stingerea drepturilor asupra bunurilor imobile.**Registrul se ţine 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 Agenţia Geodezie, Cartografie și Cadastru. Registrul este ţinut pe fișiere de hârtie (în mod manual) şi în formă digital (baza de date pe fișiere electronice).**Înscrierile făcute în Registru se consideră autentice şi complete până la proba contrară. Datele-registrului sunt considerate autentice şi 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 şi 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 şi Registrului bunurilor imobile de asemenea se va asigura principiul transparenței, veridicității şi actualității datelor cadastrale, precum şi eficientizarea serviciilor publice din domeniul înregistrării dreptului de proprietate şi 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 şi a altor bunuri imobile* ***proprietate publică*** *a statului sau a unităților administrativ-teritoriale de pe întreg teritoriul ţării 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 şi Registrului bunurilor imobile de asemenea se va asigura principiul transparenței, veridicității şi actualității datelor cadastrale, precum şi eficientizarea serviciilor publice din domeniul înregistrării dreptului de proprietate şi grevărilor.***4.4 Impact social**Crearea cadastrului trebuie să vizeze o armonie între aşteptările cetăţenilor şi interesele statului şi astfel apare necesitatea de a consolida siguranța în drepturile asupra bunurilor imobile, de a ocroti aceste drepturi asupra imobilelor, ceea ce va stimula eficacitatea producţiei şi a investiţiilor, de a asigura un sistem efectiv de informaţie în scopul funcţionării pieţei imobiliare, de a percepe adecvat impozitul pe bunul imobil, de a furniza informații veridice şi juridic argumentate despre dreptul asupra imobilului pentru organele administrative, judecată, bănci. Crearea şi implementarea sistemului cadastral nu constituie un scop în sine. El deserveşte societatea în diverse domenii – de la impozitare până la dezvoltarea pieţei imobiliare şi amenajarea teritorială în sensul larg al cuvântului. În mod tradițional, activitatea cadastrală presupune actualizarea informaţiei textuale şi grafice despre obiectele imobiliare, aceasta făcându-se de către organele de stat, deoarece procesul de evidenţă şi descriere a obiectelor imobiliare se referă la drepturile de proprietate, fixând modificarea bunurilor imobile, inclusiv a hotarelor sectoarelor de pământ, suprafeţei şi amplasării lor. Asumarea răspunderii pentru ţinerea cadastrului de către organele şi organizaţiile de stat permite aplicarea unor metode, tehnologii şi standarde unice, asigurându-se astfel compatibilitatea tuturor datelor cadastrale, care este atât în interesul persoanelor private, posesorilor de drepturi patrimoniale, cât şi al societăţii în ansamblu. Concomitent, posesorii de drepturi patrimoniale obţin următoarele avantaje: *se instituie procedura de efectuare a tranzacţiilor cu bunurile imobile (devine mai sigură, ceea ce contribuie la impulsionarea pieţei imobiliare);* *este asigurată protecția dreptului de proprietate şi a altor drepturi (ceea ce stimulează investiţiile şi dezvoltarea creditării bancare pe termen lung);* *se reduce numărul de litigii şi acțiuni judiciare, ceea ce va conduce la îmbunătățirea relațiilor sociale şi interpersonale.* La rândul său, ținerea de către stat a cadastrului se soldează cu o serie de momente pozitive şi pentru societate în ansamblu: *informația despre obiectele imobiliare devine fundamentul creării sistemelor cadastrale, acestea constituind surse eficiente de informaţie cu privire la drepturile de proprietate şi alte drepturi, la condițiile de creditare, impozitare etc.;* *apare posibilitatea de a perfecţiona sistemele de gestionare a bunurilor imobile graţie faptului că informaţia despre obiectele imobiliare şi posesorii lor contribuie esenţial la eficientizarea sistemului de gestiune a obiectelor imobiliare, la planificarea şi reglementarea dezvoltării teritoriilor şi permite utilizarea mai raţională 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 Constituţia Republicii Moldova (art. 127 alin (1) şi 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 şi evaluarea tuturor terenurilor şi altor bunuri imobile, înregistrarea drepturilor asupra lor, identificarea şi înscrierea titularilor de drepturi, precum şi 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 hotărîrii Guvernului ” Cu privire la aprobarea Regulamentului privind înregistrarea bunurilor imobile şi 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>.*Proiectul va fi supus avizării şi consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, cu expedierea acestuia părţilor 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](http://www.agcc.gov.md)***, la compartimentul: Transparență decizională/Proiecte de acte normative și pe platforma de participare: ***[www.particip.gov.md](http://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 şi 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**

ex. L. Mindov

tel: (022) 88-12-52