

Notă informativă

la proiectul Hotărîrii Guvernului „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea unor acte legislative”

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

Proiectul Hotărîrii Guvernului „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea unor acte legislative, este elaborat de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.

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

Prin Legea de modernizare a Codului civil nr. 133/2018 au fost operate modificări semnificative atât la capitolul registre de publicitate, cât și referitor la alte reglementări ale Codului civil care au tangență cu registrul bunurilor imobile. Astfel, odată cu intrarea în vigoare a modificărilor la Codul civil, operate prin Legea 133/2018 se impune imperios modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile pentru ca aceasta să corespundă reglementărilor Codului civil și să dea soluții practice referitoare la ținerea registrului bunurilor imobile și activitatea de înregistrare.

Un alt obiectiv al proiectului de lege este crearea cadrului legal necesar asigurării finalizării cadastrului bunurilor imobile pe întreg teritoriul țării prin realizarea înregistrării primare masive în cele 497 de localități rurale în care aceasta nu a avut loc. Finalizarea înregistrării primare masive este indispensabil condiționată de finalizarea perfectării titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, astfel că conlucrarea eficientă între organele cadastrale și autoritățile publice locale în acest proces este una determinantă. Proiectul vine cu soluții pentru anumite situații de fapt identificate, care să permită luarea deciziilor și, respectiv, luarea la evidență cadastrală a întreg teritoriului țării, fără a avea „goluri”, și a asigura în final o gestionare eficientă a bunurilor imobile.

Menționăm că, completarea cadrului normativ este necesară în vederea asigurării realizării angajamentelor Republicii Moldova potrivit Acordului de credit nr. 6306-MD oferit de Asociația Internațională pentru Dezvoltare pentru proiectul de înregistrare funciară și evaluare a proprietății.

3. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Potrivit proiectului se propun completări:

1. În contextul articolelor art. 446, 459, 460 ale Codului civil care reglementează noțiunea de bun imobil, și totodată având în vedere scopul și obiectul registrului bunurilor imobile, în articolul 4 al Legii nr. 1543/1998 se precizează obiecte înregistrării în registrul bunurilor imobile, inclusiv se indică că obiecte ale înregistrării sunt și construcțiile capitale, indiferent că sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului.

Concomitent se exclude din lista obiectelor ce se înscriu în registrul bunurilor imobile „obiectele acvatice separate”, ori, legislația în vigoare, odată cu abrogarea Codului apelor, nu conține noțiunea de obiect acvatic separat. În registrul bunurilor imobile se va înregistra terenul ca bun imobil și construcția hidrotehnică ca parte componentă, potrivit regulilor generale pentru construcții.

2. Articolul 27 se aduce în concordanță cu modificările privind registrele de publicitate, și anume privind felurile înregistrărilor în registrul bunurilor imobile, prevăzute de art. 421, 422, 432, 433, 446 ale Codului civil, concomitent reglementând procedura de efectuare a înregistrării provizorii.

3. Articolul 31 și 33 se completează pentru a preciza condițiile de respingere a cererii de înregistrare a dreptului în cazul în care asupra bunului imobil sunt aplicate măsuri de asigurare, având în vedere art. 432 alin. (1) lit. a) al Codului civil, care prevede posibilitatea înregistrării provizorii în cazul dobândirii dreptului sub condiția suspensivă a ridicării sechestrelor și interdicțiilor. Concomitent art. 33 se completează cu alin. (1¹) pentru a completa temeiurile de refuz în înregistrare în cazul în care este notată calitatea de bun comun al soților a dreptului înregistrat, reglementare prevăzută de art. 428 lin. (3) al Codului civil.

4. La articolul 32 se propune modificarea termenului în care se examinează cererea de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile de la 7 zile lucrătoare la 10 zile lucrătoare. Menționăm că extinderea termenului de examinare a cererilor pentru înregistrarea drepturilor este dictată de astfel de factori ca: insuficiența constantă în ultimii ani de personal, și anume registratori în domeniul cadastrului bunurilor

imobile, complexitatea activităților, inclusiv diversificarea raporturilor juridice și varietatea reglementărilor legale, registratorul având nevoie de mai mult timp pentru examinarea actelor, a cadrului legal aplicabil pentru a decide înregistrarea. Menționăm că, în țările cu sisteme de cadastru similare cu cel din țara noastră termenele de înregistrare variază de la 9 zile lucrătoare în România, Lituania, Letonia – 10 zile lucrătoare, Ungaria – 15 zile lucrătoare, Franța – 19 zile lucrătoare.

5. Articolul 37¹ se aduce în concordanță cu prevederile art. 425 al Codului civil care prevede excepții de la constituirea sau transmiterea fără înregistrare a unor drepturi supuse înregistrării.

6. Articolul 38 al legii se aduce în concordanță cu art. art. 438-442 ale Codului civil care reglementează rectificarea registrului, la fel în articolul propus se face distincție dintre cazurile de rectificare, modificare și corectare a erorilor materiale, concomitent precizând și unele aspecte procedurale.

7. În articolul 40³ se fac anumite precizări pentru a-l aduce în concordanță cu prevederile art. 555 Cod civil, care reglementează dreptul de proprietate în condominiu. La fel articolul se completează cu alin. (7) care să expună expres din punct de vedere procedural care sunt actele necesare de prezentat în cazul reconstruirii bunurilor condominiului.

8. Articolul 40⁴ al legii se modifică pentru a preciza actele necesare de prezentat pentru înregistrarea construcției în registrul bunurilor imobile. Inclusiv se precizează actele necesare a fi prezentate în cazul în care construcția este ridicată în baza unui drept apărut până la 01 martie 2019, ținând cont de art. 23 alin. (2), 32 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

9. Articolul 40⁵ se aduce în concordanță cu reglementările din Codul civil privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile în proces de construcție. Concomitent, pentru un spor de precizie și ținând cont de problemele apărute în practică se reglementează mai detaliat care este conținutul actului de constituire a condominiului și cum se efectuează înscrierile în registrul bunurilor imobile.

10. Prin articolul 40⁸ se reglementează detaliat procedura de înregistrare a suprafeței, inclusiv se detaliază aspectele tehnice pentru înregistrarea suprafeței legale, constituite potrivit art. 27, 29 din Legea privind punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

11. În articolul 44 au fost operate modificări, ținând cont de prevederile Codului civil privind gajul și ipoteca.

12. Legea se completează cu art. 46² – 46⁸, iar art. 46 și 46¹ se expun în redacție nouă pentru a reglementa detaliat notarea anumitor drepturi, raporturi juridice, prevăzute de art. 435 Cod civil.

13. Potrivit proiectului se propun completări la art. 55 al legii, care reglementează înregistrarea primară masivă pentru a reglementa procesul de identificare a deținătorilor de bunuri imobile, de perfectare a titlurilor de autentificare a deținătorilor de terenuri în cadrul înregistrării primare masive, alte aspecte referitoare la procesul de înregistrare primară masivă, și anume:

În procesul înregistrării primare masive are loc finalizarea trecerii terenurilor în proprietate privată prin perfectarea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, pentru terenurile atribuite în proprietate. Având în vedere că, de la momentul transmiterii terenurilor în proprietate privată au trecut în jurul de 20 de ani, proiectul conține reglementări privind identificarea proprietarilor, documentele în temeiul cărora sunt identificați de către autoritatea publică locală.

Una din componentele înregistrării primare masive este efectuarea măsurărilor și elaborarea planului geometric al terenurilor. Proiectul propune soluții pentru situațiile în care în teren în urma măsurărilor se va constata un deficit sau un surplus de suprafață în raport cu suprafața indicată în actele de atribuire. Astfel, se propune ca în cazul unui surplus de suprafață să se formeze un teren de sine stătător în favoarea unității administrativ-teritoriale, iar în cazul în care conform parametrilor și amplasării nu este posibilă formarea unui teren, se va transmite în proprietate întreaga suprafață.

La fel în scopul asigurării finalizării înregistrării primare masive, având în vedere că aceasta se va petrece în localități sătești, proiectul prevede că înregistrarea caselor de locuit și anexelor gospodărești se va efectua în baza extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, ținut de primărie.

Pentru ca întreg teritoriul să fie acoperit de evidența cadastrală, precum și având în vedere că una din funcțiile cadastrului bunurilor imobile este susținerea sistemului de impozitare a bunurilor imobile,

proiectul prevede că în cazul în care nu sunt acte doveditoare a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, în registrul bunurilor imobile se va nota posesia de fapt în baza adeverinței eliberate de autoritatea publică locală, contrasemnată de posesor. Această reglementare va permite luarea la evidență a tuturor bunurilor din localitate, cât și perceperea impozitelor de la persoane ce posedă în realitate bunul imobil.

Bunurile imobile ai căror proprietari sau posesori de fapt nu vor putea fi identificați în cadrul înregistrării primare masive, se vor înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială.

14. Concomitent în vederea excluderii coliziei de norme din articolul 55 se abrogă alin. (4¹), deoarece prin Legea nr. 120/2018 în Legea cadastrului bunurilor imobile a fost introdus articolul 55¹ care reglementează aceeași situație.

15. Pentru a asigura la maxim ca informația colectată pentru înregistrarea primară masivă să fie cât mai exactă, proiectul prevede implicarea cetățenilor în proces prin organizarea consultărilor publice și posibilitatea de a solicita corectarea informație greșite sau inexacte. În acest sens se propune completarea legii cu articolul 55².

16. Prin proiectul dat se propune operarea modificărilor și la Legea nr. 180 din 21 iulie .2016 pentru modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998, și anume la punctul 2, pentru a aduce alineatul respectiv în concordanță cu Codul civil, care nu prevede accesul limitat la informația despre ipotecă înscrisă în registrul bunurilor imobile. Totodată în Art. II al legii se propune substituirea termenului de „01 ianuarie 2020” cu „01 ianuarie 2021”, deoarece noul sistem informațional al registrului bunurilor imobile va putea fi pus în funcțiune nu mai devreme de 01 ianuarie 2021.

4. Fundamentarea economico-financiară

Implementarea noului proiect nu prevede careva alocări ale surselor financiare.

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

Pentru implementarea proiectului va fi necesară modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 1030 din 12 octombrie 1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului

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

7. Constatările expertizei anticorupție

Proiectul va fi supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea 100/2017, fiind solicitată efectuarea expertizei de către Centrul Național Anticorupție.

8. Constatările expertizei juridice

Proiectul va fi supus expertizei juridice, conform art. 37 din Legea 100/2017, fiind solicitată efectuarea expertizei de către Ministerul Justiției.

9. Constatările expertizei financiare

Proiectul nu necesită efectuarea expertizei financiare.

10. Alte expertize

Proiectul nu conține prevederi de reglementare a activității de întreprinzător în sensul Legii nr. 235/2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activității de întreprinzător, astfel decăzând necesitatea examinării acestuia de către Grupul de lucru pentru reglementarea activității de întreprinzător. De asemenea, proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr. 100/2017.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN