



Republica Moldova

PARLAMENTUL

LEGE Nr. LP354/2004
din 28.10.2004

cu privire la formarea bunurilor imobile

Publicat : 17.12.2004 în MONITORUL OFICIAL Nr. 233-236 art. 999 Data intrării în vigoare

MODIFICAT

[LP154 din 20.07.20, MO205-211/14.08.20 art.462; în vigoare 14.08.20](#)

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Domeniul de aplicare a legii

(1) Prezenta lege stabilește modul de formare a bunurilor imobile în funcție de proprietar și destinație.

(2) Obiectul prezentei legi îl constituie formarea imobilelor, ca obiecte independente de drept, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea imobilelor formate, cu excepțiile prevăzute la alin.(4).

(3) Raporturile juridice generate de apariția, prin construcție, a unor bunuri imobile se reglementează de actele normative privind domeniul construcțiilor.

(4) Raporturile juridice aferente delimitării terenurilor proprietate publică, atribuirii terenurilor din proprietate publică în proprietate privată sau în folosință, precum și consolidării terenurilor, se reglementează de Codul funciar nr.828-XII din 25 decembrie 1991, de alte acte normative.

Articolul 2. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se definesc următoarele noțiuni principale:

formare a bunului imobil - complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile;

condiții de formare a bunurilor imobile - set de reguli și cerințe a căror îndeplinire este obligatorie la formarea de bunuri imobile;

bun imobil inițial - bun imobil în baza căruia se formează un nou bun imobil;

inginer cadastral - persoană având studii corespunzătoare în domeniul cadastrului, angajat al executantului lucrărilor cadastrale, care efectuează lucrările de formare a bunurilor imobile;

proiect de organizare a teritoriului - complex de măsuri tehnice, economice, juridice, agrotehnice și de mediu, orientat spre utilizarea rațională a terenurilor agricole.

Articolul 3. Inițiatorii formării bunurilor imobile

Formarea bunului imobil se inițiază de către:

a) proprietarul lui, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;

b) titularii de drepturi reale și de alte drepturi patrimoniale (gestiune economică, arendă etc.), cu acordul proprietarului;

c) instanța de judecată, executorii judecătorești și Serviciile Fiscale de Stat, în cazurile prevăzute de prezenta lege.

Articolul 4. Scopul formării bunului imobil

Bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv în scopul:

a) transmiterii terenurilor în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în condițiile legii;

b) efectuării de tranzacții cu bunuri imobile;

c) dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor și altor lucrări amplasate pe el;

d) împărțirii bunului imobil proprietate comună;

e) atribuirii în natură fondatorului a cotei lui din patrimoniul persoanei juridice;

f) schimbului de terenuri, inclusiv în scopul amplasării lor compacte;

g) separării sau comasării bunurilor imobile în legătură cu reorganizarea sau cu desființarea persoanei juridice;

h) vânzării la licitație a unei porțiuni din teren și/sau a unei părți din construcție care intră în masa debitoare a întreprinderii insolvente, sau a unei porțiuni din teren și/sau a unei părți din construcție a persoanei fizice sau juridice al cărei patrimoniu a fost sechestrat și/sau se comercializează pentru stingerea datoriilor la plățile obligatorii.

Articolul 5. Executantul lucrărilor cadastrale ce țin de formarea

bunurilor imobile

(1) Lucrările cadastrale ce țin de formarea bunurilor imobile se execută de către organele cadastrale teritoriale și de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sînt angajați deținători de certificat al inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a

inginerilor cadastrali (în continuare - *Comisie de certificare*).

[Art.5 al.(1) modificat prin LP154 din 20.07.20, MO205-211/14.08.20 art.462; în vigoare 14.08.20]

(2) Inginerii cadastrali au dreptul, cu acordul titularului de drept, să intre în interiorul construcției, să execute lucrări cadastrale, să întreprindă alte măsuri legate de procedura de formare a bunului imobil.

(3) Construcțiile, lucrările sau plantațiile nu pot fi distruse, nici strămutate în procesul formării bunului imobil, fără consimțământul proprietarului.

Articolul 5¹. Condițiile de certificare a inginerilor cadastrali

(1) Certificatul inginerului cadastral este eliberat de către Comisia de certificare persoanei fizice care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) este cetățean al Republicii Moldova;
- b) deține diplomă de studii superioare și/sau de studii profesionale în domeniul cadastrului;
- c) a trecut procedura de certificare;
- d) are experiență profesională în domeniul cadastrului:

- nu mai puțin de 3 ani consecutivi - în cazul persoanelor care dețin diplomă de studii superioare și în cazul cadrelor didactice din învățământul superior în domeniul cadastrului;

- nu mai puțin de 5 ani consecutivi - în cazul persoanelor care dețin diplomă de studii profesionale în domeniul cadastrului.

(2) Comisia de certificare este formată din 5 membri, specialiști în domeniul cadastrului, dintre care:

- a) trei reprezentanți din cadrul Agenției Relații Funciare și Cadastru;
- b) un reprezentant al mediului academic;
- c) un reprezentant al societății civile.

(3) Președintele și secretarul Comisiei de certificare se numesc din rândul specialiștilor Agenției Relații Funciare și Cadastru.

(4) Comisia de certificare se instituie prin ordinul directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru.

(5) Organizarea și desfășurarea activității Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a inginerilor cadastrali se reglementează prin regulamentul aprobat de către Guvern.

(6) Comisia de certificare adoptă decizii privind eliberarea certificatului inginerului cadastral și privind respingerea cererilor de eliberare a certificatului inginerului cadastral cu votul a două treimi din numărul membrilor comisiei.

(7) Suspendarea valabilității certificatului inginerului cadastral se efectuează conform art. 10

din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

(8) Retragera certificatului inginerului cadastral se efectuează conform art. 11 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

(9) Decizia Comisiei de certificare poate fi atacată în instanța de judecată competentă.

(10) Persoana căreia i-a fost retras certificatul inginerului cadastral nu are dreptul să fie certificată timp de un an.

[Art.5¹ în redacția LP154 din 20.07.20, MO205-211/14.08.20 art.462; în vigoare 14.08.20]

Articolul 6. Evaluarea bunurilor imobile formate

Bunurile imobile formate se evaluează în scopul impozitării, în modul stabilit de Guvern. Cheltuielile de evaluare în scopul impozitării se suportă de la bugetul de stat.

Capitolul II

CONDIȚIILE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE

Articolul 7. Condițiile principale de formare a bunurilor imobile

(1) La formarea bunurilor imobile se vor respecta următoarele condiții principale:

a) bunurile formate să corespundă destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau pînă la inițierea ei;

b) să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinației sau ale cărei condiții de utilizare vor fi înrăutățite;

c) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu conducte de apă, cu canalizare etc.;

d) încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată;

e) bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului ce se formează se intersectează cu hotarele diferitelor unități administrativ-teritoriale;

f) configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției;

g) să se țină cont, la formarea bunurilor imobile cu destinație agricolă, de normele agrotehnice, de alte norme și reguli prevăzute de legislație pentru această categorie de terenuri;

h) proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism;

i) persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică

lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să efectueze lucrări de construcție conform documentației de proiect.

(2) Nu se permite formarea de construcții neautorizate.

Articolul 8. Bunurile imobile care pot fi formate ca obiect

independent de drept

(1) Pot fi formate ca obiect independent de drept:

a) terenurile cu sau fără construcții;

b) construcțiile, inclusiv cele nefinalizate;

c) apartamentele;

d) încăperile izolate, dacă sînt respectate condițiile art.7.

(2) Nu pot fi formate ca obiect independent de drept:

a) încăperile din apartamente sau case individuale care nu corespund condițiilor prevăzute la art.7;

b) construcțiile auxiliare ale căror funcții sînt legate direct de construcția principală;

c) instalațiile inginerești;

d) anexele de deservire a gospodăriei, dacă este imposibilă specificarea dependenței lor funcționale sau dacă folosirea lor nu este definită;

e) gardurile, pereții, bornele de hotar, alte instalații ale căror funcții sînt legate direct de teren sau de construcția principală.

(3) La cererea titularului de drept, bunurile imobile menționate la alin.(2) lit.b) și d) se pot forma ca obiect independent de drept numai după schimbarea modului de folosință sau destinației lor.

(4) În cazul divizării construcției în încăperi izolate, formate în modul stabilit de prezenta lege, în cadastrul bunurilor imobile se introduc datele despre construcție și încăperile izolate, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului. În acest caz, în decizia de formare se indică cota-parte aferentă fiecărei încăperi izolate din construcție. Cota-parte se calculează de către executantul lucrărilor de formare ca raport al suprafeței totale a încăperii izolate la suma suprafețelor totale ale tuturor încăperilor izolate din construcție.

Capitolul III

CĂILE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE

Articolul 9. Căile de formare a bunurilor imobile

Bunurile imobile se pot forma, conform prezentei legi, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a bunurilor imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 10. Separarea bunului imobil

(1) Separarea este o modalitate de formare a unui bun imobil independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat.

(2) Înregistrarea bunului imobil format prin separare și a drepturilor asupra lui se face în temeiul actului ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial, al deciziei de formare a bunului imobil la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formate.

(3) Prin separare se pot forma bunuri atât din bunul imobil proprietate a unei persoane fizice sau juridice, cât și din bunul imobil proprietate comună. În acest din urmă caz, după separare, bunurile imobile formate vor rămâne în proprietate comună, respectându-se aceleași cote de proprietate.

(4) În cazul în care în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise drepturi patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate (dreptul de arendă, dreptul de ipotecă etc.), aceste grevări, dacă la momentul formării nu au fost stinse, vor trece la toate bunurile imobile formate prin separare. În cazul bunului imobil grevat cu servitute, după separare va fi grevat cu servitute doar bunul imobil care rămîne aservit, dacă se poate stabili bunul aservit. În caz contrar, rămîn grevate cu servitute toate bunurile.

(5) Constituirea servituții prin destinația stabilită de proprietar se consemnează în decizia de formare și în Registrul bunurilor imobile concomitent cu înregistrarea bunurilor formate.

Articolul 11. Divizarea bunului imobil

(1) Divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri independente prin împărțirea, la cererea coproprietarilor, a bunului imobil proprietate comună înregistrat și încetarea proprietății comune.

(2) În caz de divizare a bunului imobil proprietate comună, coproprietarii, înainte de a încheia contractul de împărțire, vor asigura elaborarea documentației de formare a bunurilor imobile.

(3) Înregistrarea bunurilor imobile formate prin divizare și a drepturilor de proprietate asupra lor se efectuează în temeiul contractului de împărțire a proprietății commune autentificat notarial, la care se anexează planul geometric al bunurilor imobile formate.

(4) Prevederile art.10 alin.(4) și (5) se aplică în modul corespunzător și în cazul divizării bunului imobil.

Articolul 12. Comasarea bunurilor imobile

(1) Comasarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate avînd hotare comune, inclusiv hotare ce trec pe peretele comun, aparținînd unuia și aceluiași proprietar sau aflîndu-se în proprietatea comună a acelorași persoane, la cererea lor.

(2) Pot fi comasate atât bunuri imobile proprietate individuală, cât și bunuri imobile proprietate comună. Pot fi comasate numai bunurile imobile proprietate comună în devălmășie sau numai bunurile imobile proprietate comună în diviziune. În cazul comasării bunurilor imobile proprietate comună în diviziune, cota de proprietate deținută de fiecare proprietar în bunul imobil format se recalculează de către executantul lucrărilor cadastrale, în cooperare și cu consimțămîntul coproprietarilor, ținîndu-se cont de cotele lor deținute în bunurile imobile inițiale.

(3) Temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare servesc actele ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale, decizia de formare a bunului imobil și planul geometric al bunului imobil format.

(4) În cazul în care bunurile imobile care se comasează sînt grevate cu ipotecă, bunul format prin comasare nu se înregistrează decît după confirmarea de către creditorii ipotecari a rangului fiecărei ipotecii. Pentru aceasta, registratorul întocmește o listă a drepturilor de ipotecă în ordinea înregistrării lor, indicînd rangul fiecărui drept, pe care o va expedia spre confirmare fiecărui creditor ipotecar. Înregistrarea drepturilor de ipotecă se va efectua o dată cu înregistrarea bunului format prin comasare. Alte drepturi patrimoniale concurente se înregistrează, cu consimțămîntul titularilor, în temeiul actelor juridice de modificare a acestor drepturi.

(5) În cazul dobîndirii mai multor terenuri cu destinație agricolă avînd hotare comune, se poate aplica, la cererea proprietarului, o modalitate simplificată de formare a bunului prin comasare, concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunurilor dobîndite. În acest caz, decizia de comasare se depune o dată cu cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobîndite. Procedura de formare a bunului imobil prin comasare și modalitatea de efectuare a înscrierilor în Registrul bunurilor imobile se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Articolul 13. Combinarea bunurilor imobile

(1) Combinarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin separarea unei părți din bunul imobil înregistrat, fără a se forma un bun imobil independent, și alipirea ei la un bun imobil adiacent.

(2) Combinarea se efectuează numai dacă există cererea comună a proprietarilor bunurilor imobile supuse formării. Lucrările de formare se vor face pînă la încheierea actului juridic de înstrăinare a părții din bunul imobil. Planul geometric al bunului imobil format prin combinare este parte componentă a actului juridic privind înstrăinarea.

(3) La formarea bunului imobil prin combinare, numerele cadastrale ale bunurilor imobile nu se modifică.

(4) Modificările bunurilor imobile efectuate în legătură cu combinarea se consemnează în Registrul bunurilor imobile:

a) în cazul în care bunurile aparțin aceluiași proprietar - în temeiul actelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale, al deciziei de combinare, la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formate;

b) în cazul în care bunurile imobile aparțin diferiților proprietari - în temeiul contractului de înstrăinare și de combinare a bunurilor, la care se anexează planurile geometrice ale bunurilor imobile nou-formate.

Articolul 13¹. Reparcelarea bunului imobil

(1) Reparcelarea este o modalitate de formare a bunurilor imobile prin modificarea hotarelor terenurilor, la cererea proprietarilor, în temeiul planului urbanistic sau al proiectului de organizare al teritoriului. Calea de formare a bunurilor imobile prin reparcelare se aplică în cazurile în care amplasarea mai multor terenuri în hotarele existente nu permite utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, pericol de eroziune a solului, extinderea hotarului intravilanului localității, insuficiența infrastructurii), iar în rezultatul reparcelării pot fi asigurate condiții optime

de utilizare.

(2) Reparcelarea se efectuează doar dacă există acordul scris al proprietarilor tuturor terenurilor supuse procedurii de reparcelare, acord prin care aceștia renunță la hotarele existente ale terenurilor și acceptă hotarele noi stabilite în documentația de urbanism sau în proiectul de organizare a teritoriului.

(3) La formarea bunurilor imobile prin reparcelare, numerele cadastrale nu sînt modificate, cu excepția cazurilor cînd, după reparcelare, terenul este amplasat în alt sector cadastral sau este comasat cu alte terenuri.

(4) La planul geometric se va anexa actul de constatare pe teren. Actul de constatare trebuie să conțină:

a) numele proprietarilor terenurilor supuse procedurii de reparcelare;

b) date despre suprafața și numerele cadastrale ale terenurilor fiecărui proprietar pînă la și după reparcelare;

c) cota-parte a terenului deținută cu drept de proprietate, după caz;

d) suprafața terenurilor transmise în proprietatea unității administrativ-teritoriale pentru crearea infrastructurii.

(5) Planul geometric aprobat de consiliul local se transpune în teren.

(6) 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.

Capitolul IV

PROCEDURA GENERALĂ DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE

Articolul 14. Consecutivitatea formării bunurilor imobile

(1) Formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor:

a) se depune cererea de formare a bunului imobil;

b) se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil;

c) se elaborează proiectul de formare a bunului imobil;

d) se întocmește planul geometric al bunului imobil format;

d¹) se recepționează documentația cadastrală de formare a bunurilor imobile;

e) se emite decizia de formare a bunului imobil

f) se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile.

(2) Formarea bunului imobil se încheie atunci cînd în Registrul bunurilor imobile se înscriu datele despre bunul imobil format și drepturile asupra lui.

(3) Procedura de formare a bunului imobil poate înceta în orice moment, la cererea persoanei care a inițiat procedura respectivă, pînă la înregistrarea dreptului asupra lui în Registrul bunurilor imobile. După înregistrarea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea persoanei privind încetarea procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată.

Articolul 15. Depunerea cererii de formare a bunului imobil

(1) Cererea de formare a bunului imobil se adresează executantului de lucrări cadastrale și se depune în două exemplare. Cererea trebuie să conțină numerele cadastrale ale bunurilor imobile inițiale, modalitatea de formare, caracteristicile generale ale bunurilor imobile formate, destinația bunurilor și titularii cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil inițial.

(2) La cererea de formare a bunului imobil se anexează:

a) copia de pe actele ce confirmă drepturile patrimoniale ale solicitantului asupra bunului imobil. În cazul în care executant al lucrărilor cadastrale este organul cadastral teritorial, copia actelor nu se anexează la cerere;

b) acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul și/sau al proprietarilor imobilelor adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului imobil.

(3) Dacă bunul imobil se formează în urma declanșării procedurii de insolvabilitate, executării silite a obligațiilor fiscale sau a altor obligații, cererea de formare a bunului imobil poate fi depusă de către administratorul insolvabilității, reprezentantul Serviciului Fiscal de Stat sau executorul judecătoresc.

(4) Inițierea procedurii de formare poate fi notată în Registrul bunurilor imobile pentru opozabilitate față de terți. Notarea nu poate fi opusă persoanelor ale căror drepturi, la momentul notării, erau înscrise în acest registru.

Articolul 16. Efectuarea studiului privind posibilitatea formării

bunurilor imobile

(1) După primirea cererii, inginerul cadastral elaborează un studiu privind posibilitatea formării bunului imobil. În funcție de concluzia din studiu, cererea de formare a bunului imobil va fi acceptată sau respinsă de executantul lucrărilor cadastrale. Refuzul formării bunului imobil poate fi atacat în instanță de judecată.

(2) În studiu se va stabili dacă:

a) legislația permite formarea unui asemenea bun imobil;

b) este posibilă formarea bunului imobil din punct de vedere tehnic cu caracteristicile solicitate în cerere ori se propune o variantă posibilă;

c) este păstrată destinația inițială a bunului imobil;

d) poate exista un eventual impact al formării bunului imobil asupra modului de folosință a bunurilor imobile adiacente, inclusiv asupra accesului la căile de transport, pot fi lezate, la formarea bunului imobil, alte persoane în drepturile lor (se va menționa numele sau denumirea acestora);

e) există posibilitatea asigurării bunului imobil ce se va forma cu acces la drumul public prin stabilirea dreptului de trecere, cu conducte de canalizare, de apă etc. sau posibilitatea asigurării cu ieșire separată a încăperii izolate;

f) există alte probleme ce privesc formarea bunului imobil.

(3) În baza studiului efectuat, inginerul cadastral elaborează avizul cu privire la formarea bunului imobil care se prezintă solicitantului.

(4) Dacă avizul de la alin.(3) este pozitiv, executantul lucrărilor cadastrale indică lucrările, precum și autorizațiile necesare efectuării lor, condițiile de care trebuie să se țină cont la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil, inclusiv stabilirea autorităților care urmează să coordoneze proiectul de formare a bunului imobil.

Articolul 17. Particularitățile formării bunurilor imobile proprietate

a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

(1) Pentru a obține permisiunea de formare a unui bun imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, persoana interesată depune o cerere la autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv.

(2) La cererea de formare a bunului imobil se anexează:

a) extrasul din Registrul bunurilor imobile;

b) planul bunului imobil inițial;

c) acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil sau al proprietarilor bunurilor imobile adiacente care pot fi lezați în drepturi la formarea bunului;

d) actele ce confirmă drepturile patrimoniale ale persoanei interesate asupra bunurilor imobile inițiale.

(3) Cererea de formare a bunului imobil se examinează, în cel mult 30 de zile calendaristice, de către autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor. În cazul în care respinge cererea, autoritatea este obligată să aducă în scris decizia sa la cunoștință solicitantului, indicând motivul respingerii. Decizia privind respingerea cererii de formare a bunului imobil poate fi atacată în instanță de judecată.

(4) Dacă bunul imobil se formează în scopurile menționate la art.4 lit.h), cererea de formare a bunului imobil poate fi depusă de către administratorul procesului de insolvență sau de reprezentantul Serviciului Fiscal de Stat.

(5) Cererea de formare a bunului imobil acceptată de autoritatea împuternicită cu administrarea bunului se prezintă executantului de lucrări cadastrale pentru inițierea procedurii de formare.

(6) După efectuarea lucrărilor de formare a bunului imobil în temeiul cererii acceptate de autoritatea împuternicită cu administrarea bunului, aceasta nu este în drept să refuze emiterea deciziei de formare.

(7) În cazul în care autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor statului sau ale unității administrativ-teritoriale dispune de servicii competente în efectuarea lucrărilor cadastrale, lucrările de formare pot fi executate de către aceste servicii.

(8) În cazul formării bunului imobil proprietate a statului, autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv emite ordin de formare a bunului imobil.

Articolul 18. Proiectul privind formarea bunurilor imobile

(1) Proiectarea și alte lucrări de formare a bunului imobil se vor efectua în conformitate cu normele și regulile în vigoare, corespunzător destinației bunului, ținându-se cont de recomandările elaborate în studiu. Se va lua în considerare, în măsura posibilităților, părerea solicitantului despre stabilirea hotarelor generale sau fixe, precum și despre alte caracteristici ale bunului imobil care se formează.

(2) Pentru elaborarea proiectului de formare, executantul lucrărilor cadastrale identifică bunurile imobile, încheind un act de constatare pe teren. În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu coincid cu datele constatate pe teren și neconcordanțele identificate (greșeli la întocmirea planului cadastral, plan cadastral elaborat în sistemul convențional de coordonate, lipsa actului de stabilire/transpunere a hotarelor etc.) împiedică formarea bunului imobil, procedura de formare se suspendă (sau nu se suspendă dacă inițierea procedurilor de la lit.a)-c) este posibilă concomitent cu formarea) și se inițiază:

a) procedura de corectare a greșelilor; sau

b) modificarea planului cadastral sau

c) alte proceduri prevăzute de legislație pentru a aduce în corespundere situația de pe teren și informația din cadastrul bunurilor imobile.

(3) Proiectul de formare a bunului imobil se coordonează cu serviciile competente ale autorităților administrației publice locale, în funcție de destinația bunului. În cazul stabilirii unor restricții sau cerințe speciale la folosirea bunului imobil, proiectul va fi coordonat cu organul abilitat, conform legislației.

(4) Dacă are loc concomitent cu procedura de formare, schimbarea destinației va fi asigurată pînă la înregistrarea bunurilor formate, în baza proiectului de formare și a altor acte prevăzute de legislația respectivă. În cazul în care formarea bunului imobil nu finalizează cu înscrierea lui în Registrul bunurilor imobile, se consideră că schimbarea destinației părții din bun nu a fost efectuată.

(5) Pentru elaborarea proiectelor de formare a încăperilor izolate din cămine, executantul lucrărilor de formare:

a) va întocmi proiectul de formare fără identificarea suprafețelor aflate în folosință comună;

b) va prezenta în proiectul de formare, ca piese desenate, suprafețele folosite individual de coproprietarii încăperilor izolate;

c) va calcula suprafețele comune care îi revin fiecărei încăperi izolate nou-formate, raportînd suprafața fiecărei încăperi izolate la suprafața totală a bunului imobil inițial;

d) va indica în proiectul de formare suprafața totală, suprafața folosită individual și suprafața comună a fiecărui bun imobil format.

Articolul 19. Elaborarea planului bunului imobil format și emiterea

deciziei de formare a bunului

(1) Proiectul de formare a terenurilor se transpune pe teren prin stabilirea hotarelor în natură și elaborarea actului de stabilire a hotarelor. După stabilirea hotarelor, se elaborează planul bunului imobil format.

(2) În cazul formării construcțiilor, apartamentelor, încăperilor izolate, planul bunului imobil se elaborează după efectuarea, în conformitate cu legislația ce reglementează activitățile în construcții, a lucrărilor care asigură îndeplinirea condițiilor prevăzute la art.7 lit.a), d) și i).

(3) Contractul sau decizia de formare a bunului imobil se întocmește de către proprietarii bunurilor imobile după elaborarea planului bunului imobil, care devine parte componentă a contractului sau deciziei.

(4) În caz de litigii asupra preciziei hotarelor terenului și altor date cadastrale, prioritate vor avea hotarele și datele cadastrale stabilite în procesul executării lucrărilor cadastrale din cadrul formării bunului imobil.

Articolul 20. Recepția lucrărilor de formare a bunului imobil

(1) După finalizarea lucrărilor de formare a bunului imobil, executantul lucrărilor cadastrale va întocmi documentația cadastrală și o va prezenta, împreună cu cererea de recepție, organului cadastral teritorial. Conținutul documentației cadastrale și modul de elaborare a acesteia se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(2) În termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii cererii de recepție, organul cadastral teritorial va verifica conformitatea documentelor prezentate cu cerințele stabilite în domeniu. În cazul lipsei de conformitate, organul cadastral teritorial va respinge documentația cadastrală, întocmind nota de constatare a divergențelor. În acest caz, executantul lucrărilor cadastrale, în termen de 10 zile lucrătoare de la data expirării termenului de examinare a cererii de recepție, va prezenta documentația corectată, cu indicarea modificărilor efectuate în temeiul notei de constatare a divergențelor.

(3) În cazul în care documentația prezentată corespunde cerințelor stabilite de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, organul cadastral teritorial:

- a) recepționează lucrarea cadastrală;
- b) operează, în modul stabilit, modificări în baza de date grafică;
- c) atribuie bunului imobil format număr cadastral.

Articolul 21. Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile

formate

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil format se efectuează la organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune este situat bunul, după recepția lucrării de formare a acestuia.

(2) Pentru înregistrarea bunului imobil format, persoana interesată prezintă organului cadastral teritorial documentele ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial și documentul

emis în procesul de formare a bunului imobil, în funcție de calea de formare (decizia de formare, contractul de încetare a proprietății comune prin împărțire sau contractul de înstrăinare și de combinare a bunurilor).

(3) Înregistrarea dreptului în Registrul bunurilor imobile se efectuează în conformitate cu legislația în vigoare.

(4) În cazul în care, la formarea bunurilor, în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise drepturile patrimoniale cu care este grevat dreptul de proprietate, aceste grevări vor fi transcrise la toate bunurile imobile formate, dacă legea sau înțelegerea dintre părți nu prevede altfel.

(5) După înregistrarea dreptului asupra bunului imobil format, organul cadastral teritorial restituie solicitantului documentul ce a servit drept temei pentru înregistrare și eliberează certificatul din Registrul bunurilor imobile.

Articolul 22. Particularitățile formării bunurilor imobile la inițiativa

instanței de judecată, a Serviciului Fiscal de Stat și

a executorului judecătoresc

(1) La inițiativa instanței de judecată, a Serviciului Fiscal de Stat și a executorului judecătoresc, pot fi formate, conform procedurii stabilite în prezenta lege, atît bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, cît și bunuri neînregistrate.

(2) La hotărîrea instanței de judecată, bunul imobil se formează în cazul în care:

a) proprietarii bunului imobil proprietate comună nu pot ajunge la o înțelegere privind modul și condițiile divizării lui;

b) instanța de judecată dispune sechestrarea sau comercializarea unei părți din bunul imobil (inclusiv pentru stingerea datoriilor la plățile obligatorii); precum și

c) în alte cazuri prevăzute de legislație.

(3) Instanța de judecată numește, în modul stabilit, un inginer cadastral certificat, iar în cazul formării construcțiilor, apartamentelor, încăperilor izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire, numește o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului sau un serviciu specializat, din cadrul autorității administrației publice locale, căruia îi poate cere să elaboreze cîteva variante ale proiectului de formare a bunului imobil.

(4) La inițiativa executorului judecătoresc, bunul imobil se poate forma în cazul urmăririi silite a bunurilor debitorului în conformitate cu legislația.

(5) La hotărîrea Serviciului Fiscal de Stat, bunul imobil se poate forma în cazul sechestrării și comercializării, în conformitate cu legislația, a unei părți din bunul imobil pentru stingerea datoriilor la plățile obligatorii.

(6) Formarea bunului imobil la hotărîrea Serviciului Fiscal de Stat poate fi dispusă după apariția, conform legislației, a dreptului de comercializare a bunului imobil. Pentru executarea proiectului de formare este atras, în conformitate cu legislația, inginerul cadastral certificat.

(7) Hotărîrea Serviciului Fiscal de Stat trebuie să conțină: data și locul emiterii; denumirea

organului care decide formarea; funcția, numele, prenumele reprezentantului Serviciului Fiscal de Stat; datele de identificare ale proprietarului; locul aflării (adresa) bunului imobil inițial, numărul lui cadastral și numărul de înregistrare în Registrul bunurilor imobile, modul de divizare a bunului imobil, semnătura reprezentantului Serviciului Fiscal de Stat.

(7¹) La finalizarea lucrărilor de formare, executantul depune proiectul de formare spre coordonare autorității administrației publice locale (specialistului pentru reglementarea proprietății funciare sau serviciului de arhitectură/arhitectului). Autoritatea administrației publice locale va comunica, în termen de 30 de zile calendaristice de la data depunerii proiectului, despre acceptarea sau refuzul de a coordona proiectul de formare a bunului imobil.

(8) Pentru înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil format și operarea modificărilor de rigoare în documentele cadastrale, la proiectul planului bunului imobil format se anexează, după caz, hotărîrea instanței de judecată sau hotărîrea Serviciului Fiscal de Stat privind sechestrarea bunului imobil și hotărîrea Serviciului Fiscal de Stat privind formarea bunului imobil. În aceste cazuri, cererea de înregistrare sau decizia proprietarului privind formarea bunului imobil nu este necesară.

(9) Cheltuielile de formare și înregistrare a bunurilor imobile se consideră, în cazul formării în temeiul hotărîrii Serviciului Fiscal de Stat, cheltuieli de executare silită a obligațiilor fiscale, sumele respective transferîndu-se beneficiarilor în conformitate cu art.208 din Codul fiscal nr.1163-XIII din 24 aprilie 1997. În celelalte cazuri, aceste cheltuieli sînt suportate de persoanele interesate.

Capitolul V

DISPOZIȚII FINALE

Articolul 23

În caz de litigiu asupra datelor privind bunurile imobile formate, ca bază se iau datele din cadastrul bunurilor imobile, pînă cînd aceste date nu vor fi contestate în condițiile legii.

Articolul 24

(1) Guvernul, în termen de 3 luni:

a) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;

b) va adopta acte normative în vederea executării prezentei legi;

c) va asigura reexaminarea și anularea de către ministere și departamente a actelor lor normative care contravin prezentei legi.

(2) Pînă la aducerea în concordanță cu prezenta lege, legile și alte acte normative se vor aplica în măsura în care nu contravin acesteia.

PREȘEDINTELE

PARLAMENTULUI Eugenia OSTAPCIUC

Chișinău, 28 octombrie 2004.

Nr. 354 - XV.