



Republica Moldova

AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU

INSTRUCȚIUNE Nr. 112
din 22-06-2005

cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor

Publicat : 28-10-2005 în Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487

MODIFICAT

OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19

ÎNREGISTRAT la Ministerul Justiției al Republicii Moldova nr. 423 din „17” octombrie 2005 _____ V. Iftodi	APROBAT prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112 din „22” iunie 2005 _____ A. Bannicov
--	---

INSTRUCȚIUNE
cu privire la înregistrarea bunurilor imobile
și a drepturilor asupra lor

CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezenta Instrucțiune este elaborată în conformitate cu [Codul Civil, Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, Hotărârea Guvernului nr. 1030 din 12.10.98 „Despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile”](#).

2. În conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor se efectuează de către organe cadastrale teritoriale, în a căror rază de activitate se află bunul imobil.

3. Prezenta Instrucțiune stabilește:

- structura și conținutul Registrului bunurilor imobile;
- procedura depunerii cererii și a actelor doveditoare necesare la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile;
- efectuarea înscrierilor în Registrul bunurilor imobile;
- particularitățile înregistrării unor drepturi.

4. Prevederile prezentei Instrucțiuni sunt obligatorii pentru toți colaboratorii oficiilor 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.

5. Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile poate fi: primară - cea ce presupune efectuarea primului înscris în Registrul bunurilor imobile privitor la bunul imobil, la drepturile patrimoniale asupra lui și la titularul de drepturi, și,
curentă - care este efectuarea de modificări în Registrul bunurilor imobile.

Înregistrarea primară poate fi masivă – se efectuează din contul statului și fără cererea titularului de drepturi, și selectivă – care se efectuează la cererea titularului de drepturi.

6. La obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, se raportă:

- terenurile;

- clădirile și alte construcții capitale, indiferent dacă sunt bunuri imobile separate sau părți componente ale terenului;

- apartamentele, alte încăperi izolate și locurile de parcare din clădire, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din clădire;

- porțiunile de subsol. Prin porțiuni de subsol ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțelege o suprafață de teren cu sau fără construcții destinată folosirii rocilor deschise sau spațiu subteran cu sau fără construcții destinat exploatarei, în ambele cazuri existența acestora este confirmată documentar, prin perimetrul minier;

- plantațiile prinse de rădăcini. Prin plantații prinse de rădăcini ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile se înțelege plantațiile perene, înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

[Pct.6 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

6¹. Nu sînt obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile: chioșcurile, gheretele, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, construcții și instalații ale căror funcții sînt legate direct de teren sau de construcția principală și care nu pot fi formate ca obiecte independente de drept în conformitate cu Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și obiectele de infrastructură tehnico-edilitară.

CAPITOLUL II. STRUCTURA ȘI CONȚINUTUL REGISTRULUI

7. Registru se ține de către organul cadastral teritorial pentru bunurile imobile din raza sa de activitate, stabilită de „Agenția Servicii Publice”.

8. Registrul bunurilor imobile (anexa nr. 1) (în continuare - Registrul), se păstrează permanent și se ține pe fișiere de hîrtie și în formă computerizată (baza de date).

9. Pentru fiecare sector de teren și alte bunuri imobile se deschide fișier separat, fișierul de hîrtie constă din mapă și file. Registrul conține capitolele: A, B și C.

10. Capitolele A și B ținute împreună conțin înscrisuri privind terenul, construcțiile, alte bunuri imobile situate pe teren.

11. Capitolul C care conține înscrisuri cu privire la încăperile izolate, se deschide în cazul în care dreptul de proprietate asupra construcției și asupra încăperilor izolate îl dețin diferite persoane. Se deschid atîtea capitole C cîte încăperi izolate (apartamente) din clădirea dată sunt înregistrate. Capitolul C care conține înscrisuri cu privire la locurile de parcare din clădire se deschide după aceleași reguli.

12. Fiecare din capitolele indicate constă din trei subcapitole: I, II și III.

În subcapitolul I al fiecărui capitol se efectuează înscrisuri referitoare la bunul imobil.

În subcapitolul II al fiecărui capitol din Registru se efectuează înscrisuri referitoare la dreptul de proprietate.

În subcapitolul III al fiecărui capitol din Registru se efectuează înscrisuri referitoare la celelalte drepturi reale și alte grevări. Subcapitolul III la rîndul său constă din două părți:

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

Partea 2 conține înscrisuri referitoare la drepturile de creanță, faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile.

[Pct.12 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

14. Pentru ținerea Registrului, organul cadastral teritorial utilizează:

- a) planul cadastral și /sau geometric;
- b) dosarul cadastral;
- c) dosarul tehnic;
- d) condica de cereri (anexa nr. 4).

CAPITOLUL III. PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII PRIMARE SELECTIVE ȘI ÎNREGISTRĂRII CURENTE

Secțiunea a 1-a . Primirea documentelor

15. Primirea documentelor pentru înregistrare se efectuează de către Registrator.

16. Primirea cererii și a documentelor pentru înregistrarea drepturilor se efectuează numai în zilele și orele de recepție și numai în încăperea stabilită.

17. Cererea de înregistrare a dreptului se depune în 2 exemplare, la care se anexează documentele ce confirmă dreptul și alte documente necesare pentru înregistrare. Dacă actul juridic este autentificat notarial, sau este un act al autorității publice, pentru înregistrare se prezintă originalul sau o copie autentificată și o copie simplă. Pe documentul ce confirmă dreptul în copie simplă se consemnează de Registrator faptul că copia corespunde originalului, se aplică semnătura și ștampila Registratorului și documentul se include în dosarul cadastral.

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

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

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

19. Cererea și actele pentru înregistrarea drepturilor se depun personal de către titularii de drept sau prin reprezentant.

20. Cererea pentru înregistrare și documentele de drept pot fi depuse de următoarele persoane:

a) De către persoana care a dobândit dreptul asupra bunului imobil în temeiul legii, în temeiul unui act juridic, prin moștenire, prin accesiune, în temeiul hotărârii judecătorești, în temeiul unui act administrativ, sau în alt mod prevăzut de lege. În cazul bunurilor proprietate comună în devălmășie cererea poate fi depusă de oricare dintre coproprietari.

Dacă documentele ce confirmă drepturile sunt autentificate notarial sau sunt emise de o autoritate publică, cererea de înregistrare poate fi depusă de fiecare dintre părți. În cazul în care cererea de înregistrare este depusă de persoana care solicită radierea dreptului, aceasta va prezenta și datele necesare pentru înregistrare a titularului dreptului ce se cere a fi înscris.

Cererea de înregistrare a dreptului în temeiul unui act juridic neautentificat notarial se semnează de ambele părți ale actului juridic.

Cererea de înregistrare poate fi depusă și de către un minor sau de către un adult în privința căruia a fost instituită o măsură de ocrotire judiciară. (art. 414 Cod civil).

[Pct.20 lit.a) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

b) De către părinți, adoptatori sau tutori dacă cererea nu este depusă personal de către minor.

[Pct.20 lit.b) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

- c) De către reprezentanții persoanelor fizice și juridice.
- d) executorul judecătoresc în cadrul procedurii de executare;
- e) persoanele ce dețin calitatea de moștenitor;
- f) notarul care a autentificat actul;
- g) administratorul autorizat în cazurile prevăzute de lege;
- h) persoana interesată cu prezentarea hotărârii judecătorești emise în conformitate cu art. 326 din Codul civil.

[Pct.20 lit.h) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

20¹. Cererea de înregistrare a ipotecii poate fi depusă de debitorul ipotecar sau creditorul ipotecar, iar în cazul în care executarea obligației de către debitor este garantată prin ipotecă de către garantul ipotecar, cererea de înregistrare va fi depusă de către garantul ipotecar sau creditor, dacă contractul nu prevede altfel (art. 44 alin. (1) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998).

În cazul în care dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înregistrat pe cote-părți cererea de înregistrare a ipotecii se va perfecta pentru fiecare cotă-parte.

[Pct.20¹ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

21. Împuternicirile reprezentantului titularului de drept se confirmă prin procură, sau:
- pentru minori:

[Pct.21 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

- a) părinții sau înfietorii - prin pașaport sau actul de identitate și adeverința de naștere a copilului, sau alt act ce confirmă statutul lor;
- b) tutorele sau curatorul - prin hotărârea autorității tutelare despre numirea tutorelui (art. 53 Cod civil), adeverința de naștere a copilului, actul de identitate a tutorelui sau curatorului;

[Pct.21 lit.b) în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.21 lit.c) modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.21 lit.d) modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.21 alineat în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

a) tutorele sau curatorul - prin actul de identitate, hotărîrea autorității tutelare despre numirea tutorelui sau curatorului;

[Pct.21 lit.b) abrogată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

[Pct.21 lit.c) abrogată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

- pentru persoanele în privința cărora s-a instituit o măsură de ocrotire contractuală sub formă de mandat de ocrotire în viitor, mandantul prezintă contractul de mandat, procura sau alt act juridic în care se conține mandatul de ocrotire în viitor, care va fi contrasemnat, ștampilat și va conține data contrasemnării de către autoritatea tutelară (autoritatea publică locală) (art. 81 Cod civil);

[Pct.21 alineat în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.21 alineat modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

- împuternicirile reprezentanților persoanelor juridice sînt confirmate prin originalul sau copia Statutului, Regulamentului, sau unui alt act de constituire, informația din Registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali sau din alt registru prevăzut de legislație privind conducătorul (administratorul) Agenției Serviciilor Publice sau organizației, iar în cazul reprezentantului, altă persoană decît conducătorul (administratorul), și prin procura eliberată în modul stabilit, în care să se conțină informația despre data eliberării, limita competenței și termenul împuternicirii;

- împuternicirile reprezentantului nerezident al persoanei juridice nerezidente sînt confirmate prin actele de constituire ale persoanei juridice străine, extrasul din registrul național al țării de domiciliere și pașaportul național, cu traducerea în limba de stat, legalizată notarial, iar în cazul reprezentantului altă persoană decît conducătorul (administratorul) și prin procura eliberată în modul stabilit;

- pentru reprezentantul Agenției Serviciilor Publice (firmei) specializate, care efectuează diferite operațiuni pe piața imobiliară, împuternicirile se confirmă prin actul de identitate, procura eliberată în modul stabilit și contractul dintre firma respectivă și clientul în interesul căruia se solicită înregistrarea.

Actele eliberate de autoritățile statelor membre ale Convenției încheiate la Haga din 5 octombrie 1961 urmează să conțină apostila conform modelului stabilit. Actele întocmite de autoritățile statelor care nu sunt membre a Convenției încheiate la Haga sau au formulat obiecții urmează să fie supralegalizate (să conțină legalizarea consulară). Actele eliberate de notarii și alte autorități ale statelor cu care Republica Moldova a încheiat tratate privind recunoașterea actelor oficiale fără supralegalizare sau apostilă nu necesită a fi supralegalizate sau apostilate.

22. Solicitantul prezintă Registratorului următoarele documente:

- actul de identitate:

a) buletinul de identitate (pașaportul) sau;

b) adeverința de naștere a persoanelor minore atunci cînd cererea este depusă de reprezentant;

[Pct.22 lit.b) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

c) pașaportul național al cetățeanului străin;

d) buletinul de identitate al apatridului sau permisul de ședere;

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

- certificatul de înregistrare de stat sau decizia de înregistrare, după necesitate, și actele de constituire în original sau copiile acestora, pentru persoanele juridice;

- certificatul de atribuire a codului fiscal persoanei juridice/fizice - nerezidente;

- actele ce confirmă împuternicirile reprezentantului. Procura se prezintă în original. Dacă procura a fost eliberată numai pentru efectuarea unei singure operațiuni de înregistrare, originalul va fi anexat la cerere, iar în cazul procurii generale la cerere va fi anexată o copie confirmată de către registrator.

- documentele care constituie temeiul apariției, modificării sau stingerii drepturilor conform cerințelor prevăzute în p. 17 al prezentei instrucțiuni. Aceste documente pot fi:

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație,

b) contractele asupra bunului imobil, încheiate conform legislației în vigoare la data încheierii lor;

b¹) antecontractul, declarația de exercitare a opțiunii, autentificate notarial și dovada comunicării acestuia către cealaltă parte (care poate fi scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau certificatul care confirmă transmiterea și recepționarea, eliberat de notar cu anexarea copiei legalizate a confirmării de primire (art. 58 Legea privind procedura notarială nr. 246/2018);

[Pct.22 lit.b¹) introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

c) certificatul de moștenitor;

d) hotărârile judecătorești;

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

e¹) încheierile instanței de judecată privind confirmarea încheierilor executorului judecătoresc de transmitere a bunurilor și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere silită a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc, procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de executorul judecătoresc;

[Pct.22 lit.e¹) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

e²) procesele-verbale ale licitației, actele de ridicare a bunurilor imobile adjudecate și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, sau actele de ridicare a bunurilor imobile neadjudecate la licitație și certificatele de achitare integrală, eliberate de lichidator, ori actele de separare a bunului imobil din masa debitoare, întocmite de către administratorul de insolabilitate/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

e³) certificatul eliberat de către cooperativa de construcție a locuințelor sau cooperativa de construcție a garajelor (art. 18 Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993, anexa nr. 3 la Hotărîrea Guvernului nr. 99 din 10 februarie 2014 pentru aprobarea Regulamentului privind recepția garajelor din cooperativele de construcție a garajelor).

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

Certificatul înregistrării de stat sau, după caz, decizia de înregistrare nu se prezintă în cazul în care informația poate fi extrasă de către registrator din registre și sisteme informaționale de stat.

22¹. La înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui, este obligatorie prezentarea planului bunului imobil recepționat conform procedurii stabilite. Prezentarea planului nu este necesară, în cazul în care organul cadastral teritorial îl deține deja.

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

[Pct.23 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

24. Registratorul verifică:

- datele de identitate ale solicitantului și, după caz, documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului;
- existența documentelor necesare pentru înregistrare și corespunderea lor cerințelor prevăzute de art. 29 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998;
- dacă bunul sau dreptul solicitat pentru înregistrare este susceptibil de înscriere în registrul bunurilor imobile;
- informația din registrul bunurilor imobile, în scopul stabilirii existenței temeiurilor de respingere a cererii prevăzute de art. 31 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998;
- informația cadastrală (existența planului) pentru înregistrarea primară a bunului imobil, efectuarea modificărilor în Registru în legătură cu modificarea bunului imobil, precum și în alte cazuri în care pentru înregistrare este necesar planul, cu excepția cazului în care se solicită concomitent executarea lucrărilor cadastrale și înregistrarea în Registru.

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

26. În cazul în care primirea cererii este respinsă, cererea nu se înregistrează.

În cazul în care cererea este respinsă, solicitantului i se propune să îndeplinească o cerere în două exemplare, în care indică următoarele:

- a) numele, prenumele solicitantului;
- b) cerințele solicitantului;
- c) lista actelor prezentate;
- d) data și semnătura.

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

În cazul în care în arhiva organului cadastral teritorial lipsește atât dosarul cadastral cât și dosarul tehnic aferent bunului imobil în cauză, registratorul transmite decizia împreună cu copiile documentelor în arhiva organului cadastral teritorial.

27. Temeiurile pentru respingerea cererii de înregistrare a drepturilor sunt:

- lipsește actul de identitate al solicitantului (reprezentantului) (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- cererea a fost prezentată de o persoană neautorizată (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- lipsesc documentele pentru înregistrare (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în Registru (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte persoane (art.31 din Legea nr. 1543/98);
- datele din documentele prezentate nu corespund datelor din cadastru, cu excepția cazurilor în

care necorespunderea este cauzată de o eroare tehnică a organului cadastral teritorial;

- este notată aplicarea sechestrului sau interdicției de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare;
- nu a fost achitată plata pentru înregistrare;
- înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organul cadastral teritorial (art. 31 din Legea nr. 1543/98);
- documentele prezentate conțin ștersături, adăugiri, cuvintele radiate sau alte corectări nemenționate în ele (art. 29 din Legea nr. 1543/98);
- documentele sunt executate în creion (art. din Legea nr. 1543/98);
- documentele conțin deteriorări grave ce nu permit interpretarea univocă a conținutului lor (art. 29 din Legea nr. 1543/98);
- documentele prezentate nu sunt numerotate și șnuruite (în cazul în care documentul de drept are două sau mai multe file) (art. 29 din Legea nr. 1543/98);
- nu este individualizat bunul imobil sau dreptul a cărei înregistrare se solicită (art. 29 din Legea nr. 1543/98);

28. În cazul în care sînt primite documentele spre înregistrare, Registratorul verifică achitarea serviciului (cu excepția serviciilor care se prestează gratuit sau pentru care potrivit contractelor încheiate, plata se efectuează după prestarea serviciilor) și completează cererea, indicînd:

- datele despre solicitant: numele, prenumele/denumirea solicitantului, date din actul de identitate/actul de constituire (IDNP, seria și numărul actului, data nașterii/IDNO, rechizitele bancare), adresa de domiciliu/ sediu, numărul telefonului de contact;
- datele despre reprezentant și documentul prin care sunt confirmate împuternicirile acestuia;
- informația despre bunul imobil (numărul cadastral, adresa);
- serviciul solicitat;
- lista documentelor anexate la cerere (documentele ce servesc temei de înregistrare se enumeră expres, indicîndu-se numărul și data acestora, iar pentru documentele adiționale prezentate în copii, se va indica „Alte documente” și numărul de pagini);
- numele și prenumele registratorului;
- quantumul sumei achitate în avans, numărul bonului de plată dacă informația nu este preluată automatizat de către sistemul informațional;
- numărul, data și ora primirii cererii;
- data executării cererii.

Un exemplar al cererii, semnat de către registrator, împreună cu dovada de achitare a serviciului (bonul) se restituie solicitantului.

Cererea se înregistrează în sistemul informațional. Condica de cereri se ține în format electronic. La sfîrșitul zilei de muncă persoana responsabilă extrage versiunea pe hîrtie a condicii de cereri completată în acea zi, semnează și aplică ștampila pe fiecare filă, după care filele se coase în condica de cereri ținută pe hîrtie.

[Pct.28 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

31. Termenul de examinare a cererii și verificarea documentelor privind înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil nu trebuie să depășească 7 zile lucrătoare din ziua primirii cererii. Acest termen poate fi prelungit (cel mult cu 40 zile calendaristice), în cazul necesității substituirii sau primirii unor documente suplimentare de la solicitant, autorități publice, alte persoane.

32. Verificarea și pregătirea documentelor pentru înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor se efectuează de Registrator. Registratorul primește de la arhivar dosarul cadastral al bunului imobil și Registrul ținut pe fișiere de hîrtie.

Dacă în organul cadastral teritorial este implementată arhiva electronică, registratorul

examinează documentele din dosarul cadastral în format electronic, însă la necesitate, solicită documentele din arhivă și le examinează pe suport de hârtie.

33. Verificarea documentelor se efectuează numai în timpul lucrului și în încăpere specială, destinată pentru lucrările cu materialele de arhivă. Lucrările cu materialele de arhivă se efectuează cu respectarea cerințelor instrucțiunilor Serviciului de Stat de Arhivă al Republicii Moldova și Regulamentului cu privire la arhiva departamentală a Agenția Servicii Publice.

34. Registratorul începe verificarea documentelor cu determinarea autenticității lor pe calea stabilirii a unor posibile ștersături, adăugiri, cuvinte radiate ș. a.

35. După determinarea autenticității documentelor, Registratorul verifică plenitudinea datelor și corespunderea formei documentelor și extrage informația necesară din registrele de stat ținute în formă electronică și sistemele informaționale de stat, la care are acces. Forma documentelor ce autentifică dreptul titularului asupra bunului imobil trebuie să corespundă cerințelor legislației Republicii Moldova.

36. Stabilind faptul că documentele sînt corecte, Registratorul:

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

[Pct.36 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

- în cazul înregistrării primare precum și în cazul în care bunul a fost înregistrat în cadrul înregistrării primare masive, examinează documentele din dosarul tehnic și dosarul cadastral referitor la istoricul bunului imobil (interdicții, sechestre, existența construcțiilor neautorizate, componența bunului imobil);

- verifică datele înscrise în Registru (capitolul A,B) referitor la obiect, subiect, grevări, inclusiv, restricții, interdicții, sechestre, notări, atît pentru efectuarea înscrierii la capitolul A,B, cît și pentru efectuarea înscrierii la capitolul C;

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

- dacă întîmpină dificultăți la aplicarea corectă a legislației, poate solicita un aviz consultativ de la Agenția Servicii Publice;

- în cazul înregistrării primare selective precum și în cazul intervenirii modificărilor la bunul imobil (actualizarea planului, reconstrucția clădirii etc.), transmite documentele inginerului cadastral pentru confirmarea existenței planului bunului și identificarea bunului în plan. Inginerul verifică informația grafică și parametrii bunului imobil solicitat spre înregistrare și completează nota de verificare conform procedurii stabilite, după care o transmite Registratorului;

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

Secțiunea a 3-a. Înregistrarea în Registru

37. Pentru înregistrare Registratorul are nevoie de:

- cererea și documentele pentru înregistrare;
- Registru;
- dosarul cadastral;
- dosarul tehnic, după caz;
- informația grafică, după caz (planul geometric, nota de verificare).

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

- efectuează înscrierile în Registrul computerizat;
- înscrie în cerere rezultatul deciziei privind înregistrarea;
- imprimă versiunea pe fișiere de hârtie a Registrului;

- adevărește versiunea pe fișiere de hîrtie a Registrului prin ștampila și semnătura sa indicînd data semnării Registrului. Ștampila și semnătura se aplică pe ultima filă a fișierului, celelalte file sunt vizate prin semnătură de către Registrator;

- în organul cadastral teritorial în care nu este implementată arhiva electronică; precedentă versiune pe fișiere de hîrtie a Registrului o barează cu o linie pe deagonală, semnează rubrica STINS și indică data, după care o include în mapa corespunzătoare a Registrului;

- aplică parafa de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hîrtie a documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea inclusiv, în cazul efectuării înscrierii provizorii;

- imprimă certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile după caz;

- include în Dosarul cadastral copiile documentelor, confirmate de Registrator;

- transmite versiunea pe fișiere de hîrtie a Registrului și Dosarul cadastral în arhivă;

- transmite spre ghișeul de eliberare documentele ce urmează a fi eliberate solicitantului.

39. În cazul existenței temeiurilor pentru refuzul înregistrării drepturilor, prevăzute de legislație (art. 33 din Legea cadastrului bunurilor imobile), Registratorul indică acest fapt („Refuz”) în rubrica din cerere „În rezultatul examinării s-a decis:”, semnează, indicînd data emiterii refuzului și elaborează decizia de refuz a înregistrării dreptului.

40. În cazul apariției necesității de solicitare a actelor suplimentare sau a unui aviz consultativ (art. 32 alin. (3¹) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 98), registratorul obligatoriu emite o decizie argumentată, privind prelungirea termenului de examinare a cererii, cu cel mult 40 de zile calendaristice. În decizie se indică care acte urmează a fi înlocuite sau prezentate suplimentar pentru înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui, precum și termenul în interiorul căruia trebuie să fie prezentate/înlocuite actele.

Decizia privind prelungirea termenului de examinare a cererii se perfectează în două exemplare. Un exemplar este eliberat solicitantului prin intermediul ghișeului de eliberare, confirmînd recepția acesteia prin semnătura în condica de cereri (sau după caz, pe cerere), alt exemplar al deciziei, care conține confirmarea că a fost adus la cunoștința solicitantului, se îndosariază în dosarul cadastral.

În cazul în care solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele, stabilite în decizia privind prelungirea termenului de examinare a cererii, registratorul este în drept să emită decizia de refuz a înregistrării dreptului, efectuează în cerere mențiune despre refuz la rubrica „În rezultatul examinării s-a decis:”, cu anexarea la cerere a deciziei de refuz.

40¹. În cazul suspendării înregistrării ipotecii conform art. 331 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, registratorul emite decizia privind suspendarea înregistrării dreptului și notează în Registru depunerea cererii de înregistrare a ipotecii. Un exemplar al deciziei privind suspendarea înregistrării dreptului de ipotecă și copiile documentelor de drept anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral. Spre ghișeul de eliberare se transmite un exemplar al cererii, decizia privind suspendarea înregistrării dreptului de ipotecă și documentele prezentate pentru înregistrarea dreptului. La primirea deciziei, solicitantul indică expres în condica de cereri (sau după caz, în cerere) faptul primirii deciziei de suspendare, după care semnează.

După ridicarea grevării sau interdicției, care a făcut imposibilă înregistrarea ipotecii, la adresarea solicitantului ipoteca se va înregistra cu data depunerii cererii inițiale. Înscrierea despre depunerea cererii se va radia din Registru.

41. În cazul refuzului înregistrării drepturilor, Registratorul:

- perfectează decizia de refuz a înregistrării în două exemplare, îndosariază un exemplar al deciziei în dosarul cadastral, iar în lipsa acestuia - în dosarul tehnic, împreună cu copii ale documentelor anexate la cerere;

- transmite Registrul împreună cu dosarul cadastral în arhivă;

- transmite spre ghișeul de eliberare documentele anexate la cerere și decizia de refuz.

41¹. Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor trebuie să conțină datele despre solicitant,

documentele prezentate spre înregistrare, referire la cadrul legal în temeiul căruia este imposibilă înregistrarea și argumentarea aplicării acestuia, căile de contestare a deciziei, numele, prenumele registratorului și semnătura acestuia.

Secțiunea a 4-a. Restituirea /eliberarea documentelor

42. Restituirii/eliberării sunt supuse :

- în cazul efectuării înregistrării bunului imobil și a dreptului asupra lui – originalul documentului ce confirmă dreptul sau copia autenticată notarial, sau copia hotărârii instanței de judecată, sau alte documente care au servit drept temei de înregistrare, pe care este aplicată parafa de înregistrare și certificatul privind înscrierile din registrul bunurilor imobile;

- în cazul refuzului de înregistrare – decizia de refuz, semnată de Registrator și documentele prezentate pentru înregistrarea dreptului. La primirea deciziei, solicitantul indică expres în condica de cereri (sau după caz în cerere) faptul primirii deciziei de refuz după care semnează;

43. Documentele se restituie/eliberează de către Registrator sau de inspectorul organului cadastral teritorial, responsabil pentru eliberarea documentelor solicitantului sau reprezentantului solicitantului.

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

44. Faptul primirii documentelor de către solicitant se confirmă prin semnătură în condica de cereri la rubrica corespunzătoare, în care se va indica și data primirii. Faptul primirii documentelor se poate confirma și prin semnătura solicitantului pe al treilea exemplar de cerere la rubrica respectivă în modul stabilit de Agenția Relații Funciare și Cadastru (în continuare - Agenția).

CAPITOLUL IV. PARTICULARITĂȚILE EFECTUĂRII ÎNREGISTRĂRII PRIMARE MASIVE

45. 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.

46. Măsurările pe teren, lucrările de identificare și alte lucrări se execută de către Agențiile Serviciilor Publice ce activează în domeniul executării lucrărilor cadastrale, în baza contractului de prestare a serviciilor, încheiat cu autoritatea competentă, caietului de sarcini și a graficului de executare a înregistrării.

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

48. Executanții lucrărilor cadastrale întocmesc un act de predare-primire a materialelor, în două exemplare, la care se anexează următoarele materiale:

- copia actului de identitate al reprezentantului Agenției Serviciilor Publice;
- informația cadastrală juridică și tehnică despre fiecare bun imobil pe suport de hârtie și magnetic;
- planul cadastral pe suport de hârtie și magnetic;
- materialele măsurărilor geometrice;
- alte materiale, indicate în caietul de sarcini.

49. După primirea materialelor, acestea se transmit inginerului cadastral spre verificarea, avizarea și pregătirea lor pentru înregistrare. Inginerul cadastral confirmă prin semnătură în condica de primire a materialelor faptul primirii materialelor respective.

50. Verificarea și avizarea materialelor se efectuează în modul stabilit de Agenție.

51. În cazul necesității primirii unor documente suplimentare de la executori, autoritățile

publice, alte persoane, organul cadastral teritorial expediază demersuri referitoare la prezentarea documentelor suplimentare.

52. Inginerul cadastral organizează lucrul privind obținerea, verificarea și avizarea materialelor, obținerea materialelor suplimentare, sistematizarea materialelor și confruntarea lor cu cele din arhiva organului cadastral teritorial.

53. Dacă în localitatea în care se execută lucrările de înregistrare masivă terenurile aferente caselor de locuit n-au fost transmise în proprietatea proprietarului casei de locuit, inginerul cadastral:

- sistematizează informația dată sub formă de aviz, pregătește planul cadastral și proiectul demersului către autoritatea publică locală în vederea primirii deciziei privind transmiterea terenurilor aferente caselor de locuit în proprietate;
- semnează demersul la Registrator și prezintă documentele menționate în subpunctul precedent autorității publice locale respective;
- obține copia deciziei autorității publice locale, exemplarul doi al titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și planul cadastral al teritoriului (aprobat).

54. În urma stabilirii faptului că datele selectate pe teren corespund materialelor de arhivă, se definitivează planul cadastral, se întocmește Dosarul cadastral. Registratorul efectuează prima înscriere în Registru, și anume:

- efectuează înscrierile în Registrul computerizat;
- imprimă versiunea pe fișiere de hîrtie a Registrului;
- adeverește versiunea pe fișiere de hîrtie a Registrului prin ștampila și semnătura sa. Ștampila și semnătura se aplică pe ultima filă a fișierului, celelalte file sunt vizate prin semnătură de către Registrator;
- aplică parafa de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;
- include în Dosarul cadastral copiile documentelor, confirmate de Registrator;
- transmite versiunea pe fișiere de hîrtie a Registrului și Dosarul cadastral în arhivă.

55. În Registru se indică data înregistrării, care în cazul înregistrării primare masive este data cînd pe versiunea de hîrtie a Registrului se aplică parafa și ștampila Registratorului.

56. Modul de elaborare a planului cadastral, de întocmire a Dosarului cadastral se stabilește de Agenție.

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

58. Arhivarul duce evidența documentelor primite în condica primirii documentelor.

CAPITOLUL V. ÎNSCRIERILE ÎN REGISTRU

Secțiunea a 1-a. Prevederi generale

59. Registrul se ține în limba de stat.

61. Datele se înscriu în Registru în ordine cronologică.

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

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

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

Secțiunea a 2-a. Felurile înregistrărilor

[Secțiunea 2 denumirea modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

Se înregistrează provizoriu drepturile supuse înregistrării sub condiția justificării lor ulterioare.

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

Faptul că dreptul este înregistrat provizoriu se indică în conținutul Registrului la rubrica respectivă.

[Pct.64 în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.66 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

a) în cazul în care dreptul supus înregistrării este afectat de o condiție suspensivă sau rezolutorie. Pentru a efectua înscrierea provizorie este necesar ca în actul juridic să fie expres indicată condiția care suspendă nașterea dreptului sau care va rezolvi dreptul. Condiția se înscrie în Registru la rubrica: Termenul. Condiția.

[Pct.66 lit.a) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

a¹) în cazul în care în privința dreptului înregistrat este aplicat sechestrul sau o interdicție, iar actul juridic de dispoziție prevede dobândirea dreptului înregistrat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

[Pct.66 lit.a¹) introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

b) în cazul unei hotărâri judecătorești care este executorie dar încă nu este irevocabilă;

c) în cazul în care se dobândește sau se grevează cu un drept real un drept înregistrat provizoriu;

[Pct.66 lit.c) în redacția prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

d) în cazul înregistrării primare în Registru a dreptului de proprietate asupra terenurilor proprietate privată și a caselor individuale de locuit cu anexele gospodărești, cu prezentarea schemei de amplasare a bunului imobil, conform art. 561 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998;

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

[Pct.66 lit.e) introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

f) în cazul în care prin hotărâre judecătorească s-a admis cererea de uzucapiune, care nu este definitivă, în condițiile punctului 94 (art. 330 Codul de procedură civilă);

[Pct.66 lit.f) introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.66 lit.g) introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

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

[Pct.66 alineat introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

Dacă în contractele indicate în alineatul doi părțile au prevăzut expres că dreptul de proprietate al dobînditorului nu se va înregistra provizoriu, însă contractul se va nota, registratorul doar va nota contractul în subcapitolul III al Registrului, fără a înregistra provizoriu dreptul de proprietate al dobînditorului (art. 432 Cod civil).

[Pct.66 alineat introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

67. Faptul că dreptul a fost înregistrat provizoriu se va indica în Registru. În cazul înregistrării provizorii dreptul înregistrat nu se va radia, în Registru fiind înscrîși, astfel, doi proprietari. Înscrîșeri în Registru se pot efectua atît în legătură cu cel înregistrat cît și în legătură cu cel înregistrat provizoriu. În legătură cu dreptul înregistrat se vor efectua tot înregistrări provizorii.

[Pct.67 în redacția prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

a) în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit pct. 66 lit. a) pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă declarația titularului dreptului înregistrat care atestă consimțămîntul pentru justificare, semnată în fața registratorului sau autentificată notarial sau hotărîrea judecătorească irevocabilă prin care s-a admis acțiunea în justificare. În cazul contractului de leasing pentru justificarea înregistrării provizorii cererea se depune de către una din părți cu anexarea actului eliberat de locatar care confirmă executarea integrală a obligațiilor, a cărei autentificare notarială nu este obligatorie (art. 1326 alin. (9) Cod civil);

- b) în cazul înregistrării provizorii efectuată potrivit pct. 66 lit. a1) pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă actele care constituie temei de radiere a sechestrelor și interdicțiilor care au generat înscrierea provizorie;
- c) în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit pct. 66 lit. b) pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă hotărîrea judecătorească irevocabilă;
- d) în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit pct. 66 lit. c) justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul actelor care justifică înregistrarea provizorie de bază;
- e) în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit pct. 66 lit. e) justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul declarației titularului dreptului înregistrat care atestă consimțămîntul pentru justificare semnată în fața registratorului sau autenticată notarial sau hotărîrea judecătorească irevocabilă prin care s-a admis acțiunea în justificare;
- f) în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit pct. 66 lit. f) pentru justificarea înregistrării provizorii se prezintă hotărîrea judecătorească definitivă prin care s-a admis cererea de uzucapiune;
- g) în cazul înregistrării provizorii efectuate potrivit pct. 66 lit. g) particularitățile justificării înregistrării provizorii a dreptului cumpărătorului bunului viitor sunt reglementate în pct. 136⁸ lit. d).

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

Înregistrarea dreptului înregistrat anterior provizoriu se va efectua cu data înregistrării provizorii. Înscrierea provizorie se radiază și se face o nouă înscriere cu data înregistrării provizorii, cu perfectarea cererii și achitarea taxei.

În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul înregistrat și toate alte drepturi înregistrate provizoriu în raport cu dreptul înregistrat, notările în raport cu dreptul înregistrat se vor radia din oficiu, inclusiv măsurile de asigurare aplicate în vederea asigurării încasării de datorii.

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

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

[Pct.68 în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

68¹. Pentru bunurile imobile indicate în pct. 66 lit. d) înregistrarea provizorie se va transforma în înregistrare la cererea titularului de drept, în baza planului geometric recepționat în modul stabilit.

[Pct.68¹ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

69. În cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea înregistrării provizorii se va face cu consimțămîntul titularului dreptului înregistrat provizoriu, sau în temeiul unei hotărîri judecătorești irevocabile. Cazurile în care consimțămîntul nu este necesar sunt prevăzute de legislație. Concomitent cu radierea dreptului înregistrat provizoriu care nu s-a justificat, registratorul va radia din oficiu înregistrările provizorii și notările condiționate de justificarea înregistrării provizorii (care au legătură cu înregistrarea provizorie).

Spre exemplu: Avem un contract de vânzare-cumpărare cu condiția că dreptul de proprietate al

Cumpărătorului se va rezolvi dacă acesta nu achită prețul pînă la o dată anumită (01.10.2007). În registrul rămîne înregistrare Vînzătorul, dar se înregistrează provizoriu și Cumpărătorul.

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.1 Bunul imobil. teren

Numărul cadastral. 1404313123

Locul amplasării/adresa. mun. Chișinău, Al. Russo 43

Modul de folosință. Pentru construcții

Suprafața. 0.06 ha

Tipul hotarelor. generale

Data efectuării înscrierii. 12.10.2003

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil teren 1404313 123

Cota-parte: 1

Proprietar: Vînzătorul (20.03.1957) Codul Personal 0934525672103

Domiciliu: mun. Chișinău, str. Miron Costin, 7, ap. 47

Temeiul înscrierii. Certificat de moștenitor nr. data

Termenul. Condiția.

Data înregistrării: 12.10.2003 (data primirii cererii)

2.2 Bunul imobil teren 1404313123

Cota-parte: 1

Proprietar: Cumpărătorul (10.09.1958) Codul Personal 0943859470542

Domiciliu: mun. Chișinău, str. Pușchin 34, ap. 07

Temeiul înscrierii. Contract de vînzare-cumpărare din 01.02.2004.

Termenul. Condiția: Condiția rezolutorie: achitarea prețului pînă la data 01.10.2007.

Data înregistrării: 03.03.2004 (data primirii cererii)

Felul înregistrării: Înregistrare provizorie

În cazul în care Cumpărătorul nu achită prețul pînă la data de 01.10.2007, Vînzătorul poate cere radierea dreptului înscris provizoriu al Cumpărătorului, însă radierea se va efectua doar cu consimțămîntul Cumpărătorului. Dacă Cumpărătorul nu-și dă consimțămîntul pentru radierea înregistrării provizorii, radierea se va face în temeiul hotărîrii judecătorești irevocabile. Exemplu:

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil teren 1404313123

Cota parte: 1

Proprietar: Vînzătorul (20.03.1957) Codul Personal 0934525672103

Domiciliu: mun. Chișinău, str. Miron Costin, 7, ap. 47

Temeiul înscrierii: Certificat de moștenitor nr. data

Termenul. Condiția:

Data înregistrării: 12.10.2003 (data primirii cererii)

2.2 Bunul imobil. teren 1404313123

Cota-parte: 1

Proprietar: Cumpărătorul (10.09.1958) Codul Personal 0943859470542

Domiciliu: mun. Chișinău, str. Pușchin 34, ap. 07

Temeiul înscrierii: Contract de vînzare-cumpărare din 01.02.2004.

Termenul. Condiția: Condiția rezolutorie: achitarea prețului pînă la data 01.10.2004.

Data înregistrării: 03.03.2004 (data primirii cererii)

Felul înregistrării: Înregistrare provizorie

Radierea dreptului: Dreptul 2.2 radiat. Cererea Vînzătorului și acordul Cumpărătorului (sau Hotărîrea Judecătoriei sec. Ciocana din 20.01. 2005), data (data primirii cererii).

În cazul în care Cumpărătorul achită prețul, la cererea Cumpărătorului cu anexarea documentului doveditor al achitării prețului se va înregistra dreptul lui de proprietate (adică înregistrarea provizorie se va transforma în înregistrare), iar dreptul Vânzătorului se va radia.

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil: teren 1404313123

Cota parte: 1

Proprietar: Vânzătorul (20.03.1957) Codul Personal 0934525672103

Domiciliu: mun. Chișinău, str. Miron Costin, 7, ap. 47

Temeiul înscrierii. Certificat de moștenitor nr. data

Termenul. Condiția:

Data înregistrării: 12.10.2003 (data primirii cererii)

Radierea dreptului: Dreptul 2.1 radiat. Chitanța de achitare a prețului din 01.10.2006, data (data primirii cererii)

2.2 Bunul imobil: teren 1404313123

Cota-parte: 1

Proprietar: Cumpărătorul (10.09.1958) Codul Personal 0943859470542

Domiciliu: mun. Chișinău, str. Pușchin 34, ap. 07

Temeiul înscrierii: Contract de vânzare-cumpărare din 01.02.2004.

Termenul. Condiția: Condiția rezolutorie: achitarea prețului până la data 01.10.2007.

Data înregistrării: 03.03.2004

Modificări, însemnări, corectări:

- Tipul: Dreptul 2.2 înscris provizoriu a fost înregistrat
- Temeiul juridic: Chitanța de achitare a prețului din 01.10.2006
- Data efectuării înscrierii: 07.11.2006 (data primirii cererii)

În cazul în care în timpul existenței înregistrării provizorii, Cumpărătorul a constituit un uzufruct în folosul altei persoane, a dat bunul în locațiune, și apoi dreptul Cumpărătorului a fost radiat se vor radia din oficiu de către registrator (nefiind necesar consimțământul celor înscriși) și aceste drepturi înscrise în favoarea altor persoane dar condiționate de justificarea înregistrării provizorii.

[Pct.69 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

- în cazul în care dreptul se stinge prin împlinirea termenului arătat în înregistrare, și acesta a expirat;
 - în cazul în care dreptul se stinge prin decesul sau încetarea existenței titularului;
 - în cazul în care există o hotărîre irevocabilă a instanței de judecată despre radierea înscrierii din Registru;
- în alte cazuri prevăzute expres de lege (art. 424 Cod civil).

[Pct.70 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

- 1) contractul privind modul de folosire a proprietății comune (art. 435 alin. (2) pct. 1) Cod civil);
- 2) contractul de amînare a împărțirii proprietății comune (art. 559 Cod civil);
- 3) acordul coproprietarilor pentru ipotecarea cotei-părți, prevăzut în contractul încheiat între coproprietari (art. 668 alin. (5) Cod civil);

- 4) contractul de folosire a proprietății periodice (art. 435 alin. (2) pct. 1) Cod civil);
- 5) contractul de administrare a proprietății periodice (art. 578 alin. (4) Cod civil);
- 6) locațiunea (art. 435 alin. (2) pct. 2) Cod civil);
- 7) arenda (art. 1293 Cod civil);
- 8) folosința (art. 43 Legea 1543/1998);
- 9) contractul de leasing, în care s-a stipulat că locatarul dobândește dreptul de proprietate după executarea integrală a obligațiilor sale conform acelui contract, dacă contractul prevede expres că dreptul locatarului nu se înregistrează provizoriu, însă contractul se notează (art. 432 alin. (3) Cod civil);
- 10) contractul de vânzare-cumpărare în care s-a stipulat expres că vânzătorul își rezervă dreptul de proprietate pînă la plata tuturor sumelor datorate de către cumpărător conform acelui contract (rezerva proprietății) și care prevede expres că dreptul cumpărătorului nu se înregistrează provizoriu, însă contractul se notează (art. 432 alin. (3) Cod civil);
- 11) cesiunea drepturilor de a încasa chiria sau alte venituri generate de dreptul înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 2) Cod civil);
- 12) aportul de folosință la capitalul social al unei societăți comerciale a dreptului înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 3) Cod civil);
- 13) antecontractul, dacă promitentul este titular al dreptului înregistrat care face obiectul contractului definitiv (art. 437 alin. (1) Cod civil);
- 14) dreptul de preemțiune născut din contract, care are ca obiect un drept înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 5) Cod civil);
- 15) intenția titularului dreptului real de a înstrăina sau ipoteca dreptul (art. 451 Cod civil);
- 16) poprirea, gajul sau constituirea altei garanții reale asupra creanței ipotecare (art. 450 lit. b) Cod civil);
- 17) calitatea dreptului înregistrat de bun comun al soților (art. 436 alin. (7) Cod civil);
- 18) calitatea de fiduciar a titularului dreptului înregistrat și, dacă sunt determinați, identitatea viitorilor beneficiari în raport cu dreptul înregistrat (art. 435 alin. (2) pct. 8) Cod civil);
- 19) instituirea măsurii de ocrotire judiciară (ocrotire provizorie, curatelă, tutelă) în privința titularului dreptului înregistrat dacă, conform condițiilor măsurii instituite, persoana ocrotită nu poate să încheie de sine stătător acte juridice de dispoziție în privința bunurilor imobile (art. 435 alin. (2) pct. 15) Cod civil);
- 20) începerea urmăririi penale în privința unei infracțiuni săvârșite printr-o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare în Registru ori a unei infracțiuni în urma căreia s-a efectuat o înregistrare, înregistrare provizorie sau notare (art. 435 alin. (2) pct. 14) Cod civil);
- 21) hotărîrea judecătorească dacă cel în folosul căruia urmează să se înregistreze dreptul supus înregistrării nu a depus cerere de înregistrare și nu a plătit taxele aferente conform procedurii legale (art. 435 alin. (2) pct. 16) Cod civil);
- 22) cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice potrivit art. 31 alin. (3) și 33 alin. (3) ale Legii cadastrului bunurilor imobile (art. 435 alin. (2) pct. 12) Cod civil);

23) rectificarea certificatelor prevăzute la art. 2541 alin. (2) din Codul civil la cererea notarului (art. 2558 alin. (4) Cod civil)

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

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

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

a) acțiunea de partaj,

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

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

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

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

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

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

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

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

32) alte drepturi, acte, fapte, raporturi juridice, prevăzute expres de lege.

Notarea depunerii cererii de înregistrare se efectuează automat în Registru de către sistemul informațional.

[Pct. 71 în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

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

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

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

b) terenul sau construcția referitor la care urmează a fi notată măsura de asigurare nu sînt înregistrate în Registru, sau

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

În cazul în care se solicită notarea măsurii de asigurare aplicate asupra unei încăperi care nu este înregistrată, construcția fiind înregistrată, notarea măsurii de asigurare se face la capitolul B, cu descrierea încăperii la care se referă măsura de asigurare.

[Pct.72 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

SIA „AARBI” asigură următoarele funcționalități:

- căutarea informației despre bunurile imobile ce aparțin debitorului, înscrise în Registrul bunurilor imobile;
- generarea încheierii executorului judecătoresc de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare;
- înscrierea despre aplicarea/anularea măsurii de asigurare în registrul bunurilor imobile de către executorul judecătoresc;
- primirea confirmării de către executorul judecătoresc despre faptul înscrierii măsurii de asigurare în registrul bunurilor imobile.

72². Conectarea executorului judecătoresc la SIA „AARBI” se asigură conform acordului încheiat între Agenția Serviciilor Publice și executorul judecătoresc.

Accesul la SIA „AARBI” se acordă de Agenția Serviciilor Publice după conectarea de către executorul judecătoresc la serviciile de autentificare și autorizare prin intermediul serviciului guvernamental M-Pass.

72³. SIA „AARBI” se utilizează de către executorul judecătoresc conform regulilor din Ghidul utilizatorului, pus la dispoziție de către Agenția Serviciilor Publice.

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

- utilizează sistemul doar dacă are intentată o procedură de executare;
- indică expres tipul măsurii de asigurare aplicate;
- folosește nomenclatoarele, clasificatoarele SIA „AARBI”;
- indică în documentul de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare lista bunurilor imobile (numerele cadastrale, adresa), numele, prenumele/denumirea, IDNP/IDNO a debitorului, numele prenumele/denumirea, IDNP/IDNO a creditorului;
- semnează documentul cu aplicarea semnăturii electronice calificate avansate;
- expediază spre procesare formularul completat și documentul ce constituie temei de aplicare/anulare/substituire a măsurii de asigurare.

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

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

76. Hotărîrea judecătorească definitivă sau definitivă și irevocabilă, transmisă la organul cadastral teritorial, în temeiul căreia urmează a fi înscris, modificat sau radiat dreptul, se notează în

registru bunurilor imobile pînă la depunerea cererii și efectuarea plății pentru înregistrare.

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

Notarea calității de bun comun se efectuează indiferent de sechestrele și interdicțiile aplicate asupra bunului sau dreptului.

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

Notarea se radiază:

- a) la cererea scrisă a persoanei care a solicitat notarea calității de bun comun al soților;
- b) la cererea oricărei persoane interesate în baza hotărîrii judecătorești definitive prin care s-a admis cererea de rectificare a notării;
- c) la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului soțului asupra bunului comun, care anterior a solicitat notarea calității de bun comun;
- d) din oficiu, concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului în favoarea altei persoane dacă în actul juridic de dispoziție este indicat că soțul în folosul căreia este făcută notarea și-a dat acordul sau se va prezenta acordul cuprins într-o declarație autenticată notarial sau semnată în fața registratorului;
- e) din oficiu, în cazul în care se prezintă actul justificativ care stabilește cotele-părți sau partajul bunului la care este efectuată notarea calității de bun comun al soților, fără a se depune cerere privind înregistrarea dreptului soțului în interesul căruia a fost notată calitatea de bun comun. Pentru cota-parte sau bunul care îi revine soțului care a solicitat notarea se va înscrie la subcapitoul II la Temeiul înscrierii „Nu a solicitat înregistrarea” și la rubrica Comentariu se va consemna textul „coproprietar” și se va indica numele, prenumele coproprietarului.

[Pct.76¹ în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

Pînă la expirarea termenului pentru răscumpărare, notarea poate fi radiată doar în temeiul declarației autentificate notarial a vînzătorului.

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

- a) contractul de fiducie, autenticat notarial;
- b) declarația de fiducie, autenticată notarial, dacă constituitorul este unicul fiduciar;
- c) actul de primire-predare a bunului sau a dreptului patrimonial, autenticat notarial, în care se face trimitere la contractul de fiducie;

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

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

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

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

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

[Pct.78² în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

78³. Acțiunea în justiție se notează:

a) la cererea scrisă a reclamantului în care se indică expres acțiunea în justiție solicitată spre notare, la care se anexează cererea de chemare în judecată, sau cererea de intentare a procesului de insolabilitate, sau cererea de eliberare a ordonanței, sau cererea de arbitrare, sau cererea de revizuire a hotărârii judecătorești în baza căreia s-a efectuat înregistrarea, pe care este aplicată ștampila de intrare, sau anexată altă dovadă de recepție, în funcție de modalitatea de expediere (scrisoare recomandată cu confirmarea de primire, confirmarea expedierii prin mijloace electronice). Reclamantul poate solicita notarea acțiunii, dacă acțiunea (cererea de chemare în judecată) vizează bunul sau dreptul înregistrat. Registratorul verifică dacă acțiunea în justiție solicitată spre notare este formulată în cererea de chemare în judecată. Cererea de chemare în judecată se indică în Registru ca temei pentru efectuarea notării;

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

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

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

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

Notarea acțiunii se radiază:

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

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

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

[Pct.78³ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

[Pct.78⁴ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

- a) actelor de constituire care prevăd transmiterea folosinței bunului în capitalul social al societății comerciale, actului de predare-primire și decizia privind înregistrarea de stat a persoanei juridice;
- b) actelor de modificare a actelor de constituire privind majorarea capitalului social prin depunerea folosinței bunului, actului de predare-primire și deciziei privind înregistrarea modificărilor la actele de constituire privind majorarea capitalului social.

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

[Pct.78⁵ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

Notarea antecontractului se va radia la cererea persoanei interesate:

- a) pe baza acordului autentificat notarial sau a declarației semnate în fața registratorului a titularului notării;
- b) pe baza hotărârii judecătorești definitive privind rectificarea, privind nulitatea antecontractului sau privind rezoluțiunea antecontractului;
- c) pe baza cererii scrise dacă prin antecontract s-a stipulat o opțiune, și termenul pentru exercitarea opțiunii a expirat.

Notarea antecontractului se va radia din oficiu:

- a) la înregistrarea dreptului în folosul beneficiarului antecontractului;
- b) la înregistrarea drepturilor dobândite de către un terț ca urmare a vânzării/transmiterii silită, dacă în actele privind vânzarea/transmiterea silită nu sunt prevăzute obligațiuni față de beneficiarul antecontractului.

[Pct.78⁶ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

Dreptul de preemțiune se radiază la cererea persoanei interesate:

- a) la decesul titularului dreptului de preemțiune, dacă potrivit contractului privind nașterea dreptului de preemțiune, acesta nu trece la succesori;

- b) la expirarea termenului pentru care a fost constituit, dacă a fost constituit pentru un anumit termen și dacă nu a fost notată la cererea titularului dreptul de preemțiune o acțiune în justiție privind dobândirea drepturilor și obligațiilor de cumpărător;
- c) pe baza hotărârii judecătorești definitive.

Dreptul de preemțiune se radiază din oficiu:

- a) concomitent cu înregistrarea dreptului înregistrat în folosul titularului dreptului de preemțiune;
- b) la înregistrarea dreptului dobândit de către un terț ca urmare a vânzării/transmiterii silite;
- c) la înregistrarea dreptului în baza contractului autenticat notarial cu un terț, dacă contractul face referire că titularul dreptului de preemțiune nu a exercitat acel drept.

[Pct.78⁷ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

78⁸. Interdicția de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat (clauza de inalienabilitate) se notează la cerere.

Notarea clauzei de inalienabilitate se face pe bază de contract autenticat notarial, după înregistrarea dreptului de proprietate în baza celui contract sau ulterior ori pe baza certificatului de moștenitor care prevede clauza de inalienabilitate. Registratorul verifică dacă actul justificativ în care este indicată clauza de inalienabilitate prevede termenul pentru care a fost instituită, care nu poate fi mai mare de 49 de ani.

Interdicția se va radia la cererea persoanei interesate:

- a) după împlinirea termenului;
- b) dacă prin hotărârea judecătorească definitivă s-a constatat nulitatea sau rezoluțiunea actului juridic în temeiul căruia s-a efectuat notarea;
- c) dacă nu se prevede altfel, cu acordul autenticat notarial sau semnat în fața registratorului al celui care a instituit obligația de a nu înstrăina sau greva.

[Pct.78⁸ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

- a) la expirarea termenului pentru care a fost instituită;
- b) pe baza hotărârii judecătorești definitive privind revocarea sau încetarea măsurii de ocrotire judiciară;
- c) pe baza certificatului de deces al persoanei ocrotite.

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

[Pct.78⁹ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

78¹⁰. În Registru se notează din oficiu cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului la registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice potrivit articolelor 31 alin. (3) și 33 alin. (3) ale Legii cadastrului bunurilor imobile. Notarea se va radia din oficiu la expirarea termenului de 60 de zile de la data depunerii cererii prelabile.

Notarea cererii prelabile indicate în alineatul întâi și radierea acesteia se efectuează de către registratorul din cadrul Agenției Servicii Publice.

[Pct.78¹⁰ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

78¹¹. Intenția de a înstrăina sau ipoteca se notează la cererea titularului dreptului real înregistrat pe baza declarației autentificate notarial care indică persoana în folosul căreia se intenționează înstrăinarea, respectiv, ipotecarea, și suma a cărei plată face obiectul obligației pentru care se intenționează constituirea ipotecii.

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

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

[Pct.78¹¹ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

- a) avizul de executare a dreptului de ipotecă, care trebuie să conțină indicarea sumei datorate de către debitor, descrierea bunurilor ipotecate care fac obiectul urmăririi, mențiunea privind inițierea exercitării dreptului de ipotecă, somația de executare a obligației garantate sau transmitere în posesie a bunului ipotecat și termenul pentru transmitere, semnătura creditorului ipotecar;
- b) scrisoarea recomandată către debitorul ipotecar cu confirmarea de primire, sau
- c) scrisoarea recomandată cu mențiunea pe scrisoare și pe formularul de primire „Aviz de executare a ipotecii”, în cazul în care debitorul ipotecar a refuzat primirea, sau
- d) dovada (copia paginii) publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a informației privind termenul în care debitorul ipotecar/debitorul poate primi de la creditorul ipotecar avizul de executare, care nu va fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

Pentru efectuarea notării, registratorul verifică dacă:

- a) există dovada de recepționare a avizului de executare - existența datei și semnăturii pe formularul de primire, sau
- b) este indicată data și semnătura pe formularul confirmării de primire și mențiunea „Refuzată. Destinatarul refuză să facă mențiunea” și dacă pe scrisoare și pe formularul confirmării de primire este mențiunea „Aviz de executare a ipotecii”, sau
- c) a expirat termenul indicat în avizul din Monitorul Oficial al Republicii Moldova, care nu poate fi mai mic de 15 zile de la data publicării.

În cazul în care este notată încheierea instanței de insolabilitate privind admiterea cererii introductive spre examinare sau hotărîrea de intentare a procesului de insolabilitate, registratorul nu va putea nota avizul de executare a dreptului de ipotecă (art. 24 alin. (2) lit. d), art. 35 alin. (2) Legea insolabilității nr. 149/2012).

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

[Pct.78¹² introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

CAPITOLUL VI. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN REGISTRU

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

79. Pe coperta fișierului Registrului, în partea de sus, se indică numărul cadastral al bunului imobil, care se va indica și în fiecare subcapitol al Registrului.

Mai jos de denumirea autorității care execută controlul asupra ținerii Registrului (Agenția Relații Funciare și Cadastru) se indică denumirea organului cadastral teritorial.

În partea dreaptă de jos a copertei se indică data, luna și anul deschiderii și închiderii fișierului Registrului.

80. În partea generală a Registrului se indică denumirea autorității care execută controlul asupra ținerii Registrului, se indică denumirea organului cadastral teritorial și numărul cadastral al terenului.

Partea generală mai conține următoarele rubrici:

Deschis: Se înscrie data deschiderii fișierului Registrului.

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

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

Închis: Se înscrie data închiderii fișierului Registrului.

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

Capitolul: Se indică capitolul Registrului.

Secțiunea a 2-a. Efectuarea înscrierilor în Subcapitolul I

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

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

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

83. Conținutul înscrierilor din subcapitolul I:

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

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

Exemplu de număr cadastral al terenului

21 35 5 34 315

unde:

21 - numărul raionului cadastral

35 - numărul zonei cadastrale
5 - numărul masivului cadastral
34 - numărul sectorului cadastral
315 - numărul terenului

În cazul în care numerele terenurilor se epuizează se adaugă a patra cifră.

21 35 5 34 0123

Exemplu de număr convențional

21 35 0 00 315

La efectuarea lucrărilor cadastrale, numerele cadastrale convenționale vor fi substituite cu numere cadastrale.

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

Exemplu de număr cadastral al construcției

25 35 5 34 315. 01

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

Exemplu de număr cadastral al încăperii izolate

25 35 5 34 315.01.001

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

Locul amplasării/adresa.

Pentru teren se indică:

- denumirea raionului (municipiului), denumirea satului (comunei), orașului, municipiului, denumirea străzii și numărul, după caz. În cazul în care este cunoscut că bunul este amplasat în extravilan, după indicarea denumirii unității administrativ-teritoriale se înscrie „extravilan”.

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

Pentru construcții se indică și adresa construcției:

- denumirea străzii, pieței, bulevardului, stradelei;
- numărul construcției din documentul confirmativ sau din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al străzilor din localitățile de pe teritoriul Republicii Moldova.

Pentru apartamente (încăperi izolate) se mai indică:

- numărul apartamentului/încăperii izolate din documentul confirmativ sau din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al străzilor din localitățile de pe teritoriul Republicii Moldova.

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

Modul de folosință. Folosința obiectului nu influențează asupra dreptului, însă este un atribut legat de evidență. Modul de folosință (destinația) se indică din documentul de drept raportat la clasificatorul din anexa nr. 5. În cazul în care modul de folosință indicat în documentul de drept nu se regăsește în clasificatorul respectiv, se va indica modul de folosință cel mai apropiat, folosind explicațiile din rubrica mențiuni ale anexei.

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

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

Înscrierea despre lichidare. Această rubrică este valabilă pentru bunurile imobile din Capitolele

B și C în caz de încetare a existenței bunului prin comasare, divizare, prin desființare (demolare, distrugere). La înregistrarea faptului încetării existenței bunului imobil ca urmare a demolării sau distrugerii concomitent se radiază în modul stabilit și toate drepturile reale înscrise în Registru asupra bunului dat.

În cazul în care, în procesul lucrărilor cadastrale, a fost constatat faptul demolării totale a construcției înregistrate în Registru, persoana responsabilă, va prezenta registratorului responsabil certificatul privind demolarea bunului, întocmit conform modelului stabilit sau actul de constatare pe teren în vederea introducerii mențiunilor de rigoare în Registru.

Modificări, însemnări, corectări. Această rubrică conține observații referitoare la bunul imobil, modificările la înscrierile din subcapitolul I, ca: modificări de suprafață, modificarea numărului cadastral etc. Rubrica conține următoarele înscrieri:

- Tipul. Se indică ce anume s-a modificat, corectat. Ex. „Modificarea suprafeței bunului imobil”.
- Temeiul juridic. Se înscrie actul juridic sau alt document în temeiul căruia s-a efectuat modificarea, corectarea, numărul și data emiterii sau întocmirii actului.
- Data efectuării înscrierii. Se indică data depunerii cererii privind efectuarea modificării, corectării sau data emiterii deciziei Registratorului.

84. Dacă este stabilită servitute în folosul bunului imobil, aceasta se înscrie în acest subcapitol. Subcapitolul va conține o rubrică aparte denumită „Servitute” care va conține următoarele înscrieri:

- Tipul servituții: Ex. Servitute de trecere, servitute de vedere, etc.
- Numărul cadastral al bunului aservit:
- Temeiul juridic: Se înscrie actul juridic în temeiul căruia se înregistrează servitutea.
- Data înregistrării:
- Radierea: Se indică data radierii.

85. În cazul în care există un plan în care este indicată raza de acțiune a servitutei, în rubrica „Modificări, însemnări, corectări” corespunzătoare subcapitolului se va face trimitere la acel plan. Ex. „Raza de acțiune a servitutei este indicată pe planul cadastral întocmit la 09.01.2004”.

Radierea înscrierii: La radierea înscrierii referitoare la servitute în subcapitolul III al Registrului terenului aservit se va radia și înscrierea din subcapitolul I al Registrului terenului dominant.

86. În cazul terenurilor cu case individuale de locuit, construcțiile de pe teren (principale și accesorii) în baza actelor justificative.

[Pct.86 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

87. În cazul în care o construcție proprietatea proprietarului terenului este amplasată și pe sectorul vecin, în Registru la rubrica „Modificări, însemnări, corectări” se va înscrie „construcția continuă(se prelungește) pe terenul nr. _____”, indicându-se numărul cadastral al terenului pe care ea continuă. Iar la terenul pe care construcția se prelungește se va indica în aceeași rubrică „pe sector continuă construcția nr. _____”, indicându-se numărul cadastral al construcției care se prelungește pe acest sector.

88. La înregistrarea construcțiilor subterane și drepturilor asupra lor la rubrica: Bunul imobil se înscrie „construcție subterană”. Construcțiilor subterane li se atribuie numărul cadastral următor construcțiilor amplasate pe terenul sub care se află construcția subterană.

În cazul în care construcția subterană este amplasată sub două sau mai multe terenuri, pentru formarea numărului cadastral al construcției se va lua numărul cadastral al terenului aflat în proprietatea sau folosința proprietarului construcției sau terenul pentru care este stabilită servitutea de trecere spre această construcție. În alte cazuri terenul se alege în mod arbitrar cu consultarea deținătorului construcției.

89. Construcția ridicată se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, după caz, proces-verbal de recepție

finală). Dacă construcția a fost construită pe baza societății civile, parteneriatului public-privat, la înregistrare se va ține cont de prevederile contractului.

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

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

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

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

Documentele referitoare la teren nu sunt necesare pentru efectuarea înscrierilor în Registru în cazul reconstrucției, supraetajării unei clădiri înscrise în Registru.

Înregistrarea dreptului asupra unei construcții nefinalizate poate fi efectuată la cererea titularului de drept cu respectarea condițiilor prevăzute la alineatele întâi - trei referitoare la teren, în temeiul autorizației pentru construire, și al avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect. Pentru construcțiile ce nu cad sub incidența Legii nr.721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcții, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, întocmit de organul cadastral teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală.

Pentru înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra unei construcții în temeiul hotărârii judecătorești, atunci când terenul nu este înregistrat și titularul nu deține documente care să-i confirme drepturile asupra terenului, terenul se va înregistra în hotarele la nivelul solului construcției (în cazul unei construcții principale cu una sau mai multe construcții accesorii – se va indica suma suprafețelor la nivelul solului a acestora) și se va înscrie „înregistrarea dreptului nu a fost solicitată”.

[Pct.89 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

Temei de înregistrare a plantației vor servi documentele prevăzute de legislație pentru înființarea plantației multianuale (Hotărârea Guvernului nr. 705 din 20.10.1995).

Dacă plantația a fost transmisă deținătorului în contul cotelor-valorice din bunurile Agențiilor Serviciilor Publice agricole temei de înregistrare va servi certificatul de proprietate.

În cazul în care proprietarul plantației a efectuat plantarea terenului și aceasta nu este proprietarul terenului, dreptul asupra plantației se va înregistra după sau concomitent cu dreptul de folosință (arendă) asupra terenului. În acest caz registratorul va verifica existența în actul juridic ce confirmă dreptul de folosință asupra terenului (ex: contractul de arendă) a clauzei privind dreptul de a efectua plantarea terenului de către titularul dreptului de folosință (arendă) al terenului.

Dreptul de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului se va înregistra după sau concomitent cu înregistrarea dreptului de suprafață, cu excepția raporturilor juridice apărute anterior datei de 01 martie 2019, pentru care înregistrarea se va efectua potrivit

alineatului șase.

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

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

[Pct.90 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

91. Înregistrarea porțiunilor de subsol. Porțiunile de subsol în calitate de roci deschise se vor înregistra în Registru după regulile de înregistrare a terenurilor. Porțiunile de subsol în calitate de spații subterane se vor înregistra după regulile construcțiilor subterane. Ca documente pentru înregistrarea porțiunii de subsol va servi perimetrul minier și licența.

Secțiunea a 3-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul II

92. În subcapitolul II se înscrie dreptul de proprietate.

Conținutul înscrierilor din subcapitolul II:

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

Ex. Subcapitolul II

2.1 Bunul imobil: Construcție 2135534315. 01

Construcție 2135534315. 02

Construcție 2135534315. 03

În cazul dreptului de proprietate comună în diviziune se atribuie numere de ordine pentru fiecare cotă-parte înscrisă.

La această rubrică se indică bunul imobil descris în subcapitolul I la care se înscrie dreptul de proprietate și numărul cadastral al bunului, după exemplu de mai sus.

Cota-parte: se indică cota –parte (în % sau fracție) de proprietate din bunurile imobile descrise în subcapitolul I. În cazul în care bunul aparține unui proprietar sau este proprietate comună în devălmășie, se indică cifra 1.0.

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

Pentru persoanele fizice nerezidente în loc de numărul de identificare de stat se va indica codul fiscal atribuit de organul fiscal al Republicii Moldova.

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

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

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

În cazul proprietății statului în calitate de proprietar se înscrie: Republica Moldova, în cazul proprietății unității administrativ-teritoriale în calitate de proprietar se înscrie unitatea-administrativ teritorială concretă, spre exemplu: com. Tareuca, r-nul Rezina.

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

Temeiul înscrierii: Se indică date despre documentul în a cărei bază a fost înscris dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile descrise în subcapitolul I: se indică denumirea documentului, numărul și data emiterii, numărul cererii.

În cazul în care dreptul apare în temeiul legii se va face referință la nr. și denumirea legii.

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

Data înregistrării: Se indică data primirii cererii (înscrisă în condica de cereri).

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

Radierea dreptului: La stingerea dreptului înregistrat în cazul în care dreptul nu trece la alt titular la această rubrica se indică că dreptul a fost radiat, se înscrie temeiul juridic al radierii dreptului și data efectuării înscrierii (care este data primirii cererii).

În cazul în care dreptul se radiază în legătură cu trecerea la alt titular (ex. în temeiul contractului de vânzare-cumpărare), în această rubrică se înscrie că dreptul a fost radiat și se face trimitere la numărul de ordine al înscrierii noului drept.

Modificări, însemnări, corectări. Rubrica dată conține înscrieri privind modificarea, corectarea înscrierilor din subcapitolul II, precum și poate conține însemnări ale Registraturii care au legătură cu înscrierile din acest subcapitol, și conține următoarele date:

-Tipul: Se indică tipul, denumirea sau conținutul modificări, însemnării, corectării.

-Temeiul juridic: Se înscrie documentul de drept în temeiul căruia se efectuează înscrierea.

-Data efectuării înscrierii: Data depunerii cererii sau data emiterii deciziei Registraturii.

93. Particularitățile înscrierilor referitoare la condominiu.

Sectorul de teren, care intră în condominiu și construcțiile amplasate pe acesta se descriu în subcapitolul I al Capitolelor A, B ale Registrului.

În subcapitolul II, la rubrica: Proprietarul se efectuează următoarea înscriere: „Condominiu”.

În subcapitolul III se va înregistra în modul stabilit dreptul de administrare a asociației de coproprietari în condominiu (la prezentarea actului ce confirmă transmiterea bunului în administrarea Asociației de coproprietari).

Pentru fiecare încăpere izolată/loc de parcare din clădire, în subcapitolul I al capitolului C, după descrierea apartamentului, încăperii izolate sau locului de parcare din clădire se va înscrie cota –parte asupra bunurilor din condominiu (asupra terenului aferent blocului și părților comune din clădire).

Exemplu:: „Condominiu, 5%, Temei: procesul verbal al adunării generale a asociației coproprietarilor „Confort” nr.1 din 07.01.2004, decizia consiliului mun. Chișinău nr.77 din 07.07.2004.”

Cererea privind înregistrarea cotei-părți din condominiu în subcapitolul I al capitolului C poate fi depusă și de către Asociația de coproprietari în condominiu.

[Pct.93 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

Dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soți înregistrarea dreptului de proprietate în devălmășie se va putea face la cererea celui alt soț, cu prezentarea consimțământului autenticat notarial sau exprimat în declarația semnată în fața registraturii a soțului al cărui drept este înregistrat.

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

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

[Pct.93¹ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

94. Dreptul de proprietate dobândit prin uzucapiune se va înregistra în Registru în baza hotărârii judecătorești definitive, dacă:

- a) proprietarul înregistrat în Registru a decedat ori, după caz, și-a încetat existența;
- b) a fost înregistrată renunțarea la dreptul de proprietate;
- c) bunul imobil este un teren, cu sau fără construcții, care nu a fost supus înregistrării primare în Registru.

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

[Pct.94 în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

95. Înscrisul dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrisul dreptului de proprietate asupra terenului. Înscrisul dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate se efectuează după înscrisul drepturilor asupra terenului și construcției.

Dreptul de proprietate asupra construcției poate fi înscris până la înregistrarea dreptului asupra terenului dacă:

- terenul se află în proprietatea statului sau unității administrativ-teritoriale și elaborarea planului terenului nu este necesară (spre exemplu în cazul înregistrării clădirii unei autorități publice, în cazul blocului locativ), sau
- terenul și construcția sau încăperea izolată aparțin diferitor proprietari.

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

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

Dreptul de proprietate asupra bunului referitor la care s-a renunțat poate fi înregistrat ulterior în favoarea comunei, orașului sau municipiului, dacă se prezintă Decizia Consiliului local/municipal prin care se cere înregistrarea dreptului unității administrativ-teritoriale, sau poate fi înregistrat în favoarea altei persoane în temeiul hotărârii judecătorești potrivit pct. 94.

[Pct.95¹ în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

[Pct.95² abrogat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

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

Dacă conform contractului de societate civilă, contribuția depusă constă din drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile ale statului sau unității administrativ-teritoriale, registratorul va verifica dacă conform actului justificativ prin care a fost constituit dreptul patrimonial, acesta poate fi depus în calitate de contribuție în societatea civilă. În lipsa unei clauze exprese în actul justificativ prin care a fost constituit dreptul patrimonial, se va solicita prezentarea acordului autorității publice centrale sau locale care administrează bunul imobil proprietate publică privind transmiterea dreptului patrimonial în calitate de contribuție în societatea civilă (art. 7-9, 12 din Legea privind administrarea și deținerea proprietății publice nr. 121/2007). În cazul în care contractul de societate civilă autentificat notarial, face trimitere la existența acordului prezentarea acestui acord organului cadastral teritorial nu este necesară.

Suplimentar se va verifica, după caz, dacă din clauzele contractului de societate civilă derivă:

- asupra cărui bun urmează a fi efectuată înscrierea (teren, construcție, încăpere izolată);
- cerința de înregistrare a construcției ca bun viitor;
- cine dintre participanții care reprezintă societatea în raport cu terții are dreptul de a încheia

contracte.

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

[Pct.95⁴ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

Secțiunea a 4-a. Efectuarea înscrierilor în subcapitolul III

96. În Partea 1 a subcapitolului III cu denumirea „Alte drepturi înregistrate” se înscriu drepturile supuse înregistrării: uzufructul, uzul, abitația, suprafața, servitutea terenului aservit, ipoteca, folosința

asupra terenurilor statului sau unităților administrativ-teritoriale, administrare economică, gestiunea economică, concesiunea.

[Pct.96 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

97. Conținutul înscrierilor din partea I a subcapitolului III poate fi deferit în dependență de dreptul ce se înregistrează. Conținutul înscrierilor pentru fiecare tip de drept este prezentat în anexa nr. 6.

La general partea I a subcapitolului III include următoarele date:

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

Se indică denumirea dreptului conform documentului de drept.

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

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

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

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

Domiciliul/Sediul: De regulă se indică adresa poștală a domiciliului sau sediului.

Data înregistrării: Se indică data depunerii cererii.

Felul înscrierii: Se indică dacă dreptul este înscris provizoriu.

Radierea dreptului: În cazul în care dreptul se stinge fără a trece la titular se indică faptul că dreptul a fost radiat, temeiul juridic al radierii și data.

În cazul în care dreptul se radiază în legătură cu trecerea la alt titular (ex. contractul de cesiune a creanței), în această rubrică se înscrie că dreptul a fost radiat și face trimitere la numărul de ordine al înscrierii noului drept. Ex. „Dreptul nr. ____ radiat, de văzut înscrierea nr. ____”.

Modificări, însemnări, corectări:

-Tipul:

-Temeiul juridic:

-Data efectuării înscrierii:

98. În partea II a subcapitolului III cu denumirea „Notări” se efectuează înscrierile referitoare la drepturile, actele, faptele, raporturile juridice care se notează în Registru.

[Pct.98 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

99. Conținutul înscrierilor din partea II a subcapitolului III poate fi deferită în dependență de dreptul, faptul sau raportul juridic ce se înscrie. Conținutul înscrierilor pentru fiecare tip este prezentat în anexa nr.7.

La general partea II al subcapitolului III include următoarele date:

Denumirea: În prima rubrică se indică numărul de ordine a înscrierii. Numărul de ordine se conferă fiecărui drept sau raport juridic conform ordinii înscrierii, precum și se indică numărul subcapitolului 3.2.

Se înscrie denumirea dreptului de creanță, a faptului juridic sau raportului juridic sau după caz se înscrie conținutul acestuia.

Obiectul grevării: Se înscrie bunul imobil (numărul cadastral) sau numărul de ordine al dreptului referitor la care se efectuează notarea.

Temeiul înscrierii: Denumirea, numărul și data emiterii documentului, în temeiul căruia se

efectuează înscrierea.

Termenul, condiția: Termenul pentru care este instituită grevarea conform actului juridic sau condiția prevăzută în actul juridic.

Titularul dreptului/Solicitantul: Această rubrică nu este valabilă pentru toate notările. Dar în cazurile în care există titulari de drept (ex. pentru locațiune, antecontract) se înscriu următoarele date: pentru persoana fizică - numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică - denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul. În cazul în care există un Solicitant se înscriu datele acestuia (ex. în cazul notării unei acțiuni în justiție).

Domiciliul/Sediul:

Data efectuării înscrierii: Se indică data depunerii cererii.

Radierea notării: Înscrierile efectuate în partea II se radiază în temeiul cererii privind radierea înscrierii, iar în cazurile prevăzute - din oficiu de către Registrator, cu indicarea documentelor privind stingerea grevării, data.

-Modificări, însemnări, corectări.

-Tipul:

-Temeiul juridic:

-Data efectuării înscrierii:

100. În partea finală a Registrul conține rubrica „Semnătura, data și ștampila” completarea căreia confirmă faptul că versiunea de hârtie a Registrului este autentică.

Pînă la implementarea în organul cadastral teritorial a arhivei electronice, rubrica „STINS”, dacă conține semnătura Registratorului și data, confirmă faptul că versiunea fișierului pe hârtie a Registrului nu este actuală.

[Pct.100 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

CAPITOLUL VII. EFECTUAREA ÎNSCRIERILOR ÎN CAZUL FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE

Secțiunea a 1-a. Prevederi generale.

101. În cazul formării terenului prin comasare, divizare, și separare (pentru bunul separat) se deschide fișier nou al Registrului, unde în partea generală a Registrului la rubrica: Formarea bunului imobil se indică numerele cadastrale ale terenurilor din care s-a format noul bun și calea de formare (comasare, divizare, separare).

102. După efectuarea înscrierilor corespunzătoare în fișierile noi ale Registrului, fișierile Registrului terenului din care s-au format noi bunuri prin comasare și divizare se închid. Acest fapt se înscrie în partea generală a Registrului la rubrica Formarea bunurilor imobile, indicîndu-se numerele cadastrale ale bunurilor nou formate, iar la rubrica: Închis se înscrie data.

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

Registratorul imprimă versiunea Registrului pe fișiere de hârtie, după care o închide în modul prevăzut la punctul 38.

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

103. În cazul formării bunului prin comasare, din fișierele Registrului care se închid se transcriu înscrierile corespunzătoare în fișierul Registrului bunului nou format. Se transcrie modul de folosință a bunului, dacă nu a fost modificat, se transcriu corespunzător înscrierile despre construcții, se transcriu corespunzător înscrierile din subcapitolele II și III.

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

În cazul în care au fost supuse comasării bunuri imobile proprietate comună pe cote-părți, în subcapitolul II se înscriu cotele-părți indicate în decizia de formare, recalculat în conformitate cu art.

12 (2) Legea nr. 354/04.

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

Dacă bunurile imobile supuse comasării sunt grevate cu alte drepturi decât ipoteca, la momentul înregistrării bunului nou format, urmează să se prezinte și actele de modificare a acestor drepturi, dacă este cazul (în conformitate cu art. 12 (4) Legea nr. 354/04).

105. În cazul prevăzut de art. 12 (5) al Legii nr. 354/04, înscrierea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile dobândite are loc concomitent cu comasarea bunurilor. În fișierele Registrului care urmează a fi închise nu se înregistrează dreptul de proprietate după noul proprietar. Dreptul de proprietate al noului proprietar se înscrie în fișierul Registrului nou deschis concomitent cu decizia de formare.

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

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

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

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

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

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

108. În cazul în care în decizia de formare este indicat că proprietarul constituie servitute (în conformitate cu art. 643 Cod civil), aceasta se va înscrie provizoriu în Subcapitolul III la bunul aservit în temeiul deciziei de formare, precum și se va menționa la rubrica corespunzătoare a Subcapitolului I la bunul dominant. La momentul înstrăinării unui bun (celui dominant sau aservit), înscrierea provizorie se va transforma în intabulare. Transformarea înscrierii provizorii în intabulare se va efectua din oficiu de către registrator, dacă actul juridic de înstrăinare a bunului nu prevede anularea servitutei. Temei pentru intabulare va servi: actul juridic prin care s-a înstrăinat unul din bunuri (dominant sau aservit).

[Pct.108 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

109. În fișierul Registrului bunului imobil de la care s-a separat o parte (bunul inițial) se efectuează modificările de suprafață și alte modificări corespunzătoare rezultate din formarea bunurilor. Modificarea înscrierilor referitoare la bun se înscrie în rubrica „Modificări, însemnări, corectări”. Ex. În cazul separării, la bunul inițial se modifică suprafața bunului imobil, și se vor efectua următoarele înscrieri:

Modificări, însemnări, corectări.

-Tipul: Modificarea suprafeței bunului imobil

-Temeiul juridic: Decizia de formare a bunului imobil prin separare nr. data.

-Data efectuării înscrierii: data.

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

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

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

În subcapitolul II se înscriu documentele de drept care confirmă împărțirea bunului imobil (ex: contract de încetare a proprietății comune pe cote-părți prin împărțire).

111. Dacă asupra bunului supus divizării la momentul formării erau înscrise careva drepturi în subcapitolul III, acestea se transcriu (dacă nu au fost stinse la acel moment) în fișierul Registrului bunurilor nou formate.

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

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

113. În cazul formării bunului prin combinare nu se deschid fișiere noi, dar se efectuează modificări la înscrierile din fișierele existente ale Registrului la rubrica „Modificări, însemnări, corectări” în subcapitolul I.

Secțiunea a 6-a. Efectuarea înscrierilor în cazul formării construcțiilor.

114. În cazul în care construcția (încăperea izolată) își încetează existența în rezultatul formării (prin comasare, divizare), toate înscrisurile referitoare la această construcție (încăpere izolată) se radiază, iar la rubrica „Încetarea existenței bunului” se indică faptul încetării existenței bunului și numerele cadastrale ale noilor bunuri imobile.

Ex. Încetarea existenței bunului. Bunul imobil nr. ____ și-a încetat existența prin comasare, vezi nr. cadastral ____ Decizia privind formarea bunului imobil din data.

114¹. În cazul în care clădirea se formează (prin separare sau divizare) în încăperi izolate, concomitent cu înregistrarea încăperilor se va înscrie și cota parte din părțile comune a clădirii, aferente fiecărei încăperi izolate, calculate în procesul formării, și indicate în decizia de formare sau actele juridice privind împărțirea bunurilor.

În cazul clădirilor, care cad sub incidența Legii condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000, în subcapitolul B la rubrica „titularul” se va înscrie „condominiu”, în cazul altor clădiri se va înscrie „clădirea este împărțită în încăperi izolate”. În subcapitolul I al capitolului C, se va înscrie cota-parte din părțile comune din clădire aferentă încăperii respective.

Nu pot fi formate și nu se înregistrează ca încăperi izolate de sine stătătoare suprafețele care sunt destinate folosinței comune, precum coridoarele comune, etajul tehnic, subsolul cu infrastructura inginerescă, alte suprafețe, care conform proiectului construcției sunt destinate folosinței spațiilor cu destinație de locuință sau cu altă destinație (art. 555 Cod civil).

[Pct.114¹ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

115. La înscrierea construcției (încăperii izolate) nou formate la rubrica „Modificări, însemnări, corectări” se indică numerele cadastrale ale bunurilor inițiale și calea de formare, după exemplu:

Modificări, însemnări, corectări.

-Tipul: Bunul imobil (se indică numărul cadastral) a fost format din bunurile (se indică numerele

cadastrale)”.
-Temeiul juridic: Decizia de formare a bunului imobil prin comasare nr. data.
-Data efectuării înscrierii: data.

116. Pentru construcția (încăperea izolată) inițială în cazul separării, precum și pentru construcțiile formate prin combinare se efectuează modificările la înscrierile existente în Registru la rubrica „Modificări, însemnări, corectări” în subcapitolul I.

117. Regulile de efectuare a înscrierilor la formarea terenurilor se aplică corespunzător pentru efectuarea înscrierilor la formarea construcțiilor (încăperilor izolate) în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

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

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

119. Se consideră persoană interesată:

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

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

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

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

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

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

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

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

[Pct.120 în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

121. Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii din Registru (adică radierea sau îndreptarea înscrierii) se va efectua numai dacă există consimțământul titularului la care se referă această înscriere sau în lipsa consimțământului – în temeiul unei hotărâri judecătorești irevocabile prin care se dispune rectificarea înscrierii. Consimțământul poate fi exprimat fie prin cererea depusă la organul cadastral teritorial, fie prin consimțământul dat în scris în fața Registratorului, sau menționat într-o declarație autenticată notarial.

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

Dacă acțiunea în rectificare sau acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești prin care s-a admis acțiunea, se vor radia, la cererea persoanei interesate

odată cu dreptul referitor la care a fost admisă acțiunea și toate alte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii care au legătură cu dreptul referitor la care a fost admisă acțiunea (a fost radiat dreptul autorului lor), nefiind necesar consimțământul titularilor acestor drepturi (art. 430, art. 441 Cod civil). Dacă referitor la drepturile care urmează a fi radiate sunt notate măsuri de asigurare pentru asigurarea încasării de datorii, acestea la fel se vor radia.

În cazul în care la cererea creditorului urmăritor prin hotărâre judecătorească s-au stabilit cotele-părți în bunul comun, rectificarea înscrierilor se va putea face la cererea persoanei interesate sau a executorului judecătoresc pe baza hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părți.

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

[Pct.121 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

a) formării prin separare sau combinare a bunurilor imobile;

b) modificării parametrilor construcției, încăperii izolate în urma intervențiilor la construcțiile existente (prin construcții suprazidite, anexate etc.). Temei de efectuare a modificărilor în Registru servesc documentele de construire (autorizația de construire și avizul tehnic, elaborat de către experți tehnici atestați, ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect sau, după caz, actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, întocmit de organul cadastral teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală; procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor; procesul-verbal de recepție finală, în care sînt indicate intervențiile care au parvenit în urma modificării). Dacă documentele de construire sunt eliberate pe numele altei persoane decît proprietarul construcției, încăperii izolate, modificările intervenite în bun se vor înscrie pe numele proprietarului construcției, încăperii izolate, cu excepția cazului cînd prin act juridic autentic este stabilit regimul proprietății comune.

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

c) desființarea unei părți a construcției, încăperii izolate. Modificarea înscrierilor despre suprafață se efectuează în temeiul autorizației de desființare și certificatului despre demolarea bunului, întocmit în urma efectuării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit. În lipsa autorizației de desființare, certificatul despre demolarea bunului imobil va fi avizat de către serviciile competente ale autorității publice locale;

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

Modificarea înscrierii despre suprafața terenului poate fi efectuată și în urma actualizării hotarelor terenului în conformitate cu instrucțiunile ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru va servi:

- Actul de stabilire a hotarelor, întocmit de autoritatea publică locală și noul plan geometric, întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit (art. 18 alin. (4) lit. e), art. 19 alin. (6) și (7), art. 56 alin. (4) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998);

- Actul de constatare în teren, semnat de titularii de drepturi și noul plan geometric, întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale recepționate în modul stabilit (art. 19 alin. (2) Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998).

Modificarea înscrierii despre suprafața construcției, încăperii izolate, locului de parcare din clădire poate fi efectuată ca rezultat al corectării erorilor de măsurare, comise în cadrul executării

lucrărilor cadastrale anterioare, constatate conform instrucțiunilor ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru va servi actul de constatare și noul plan geometric (plan de nivel), întocmit în cadrul executării lucrărilor cadastrale, recepționate în modul stabilit.

Actul de constatare, actul de stabilire a hotarelor, planul geometric nu se înscriu în Registru ca documente ce confirmă drepturile, dar se îndosariază în modul stabilit. Un exemplar al actelor menționate se va coase la exemplarul documentului ce confirmă drepturile al titularului de drept și se vor sigila cu sigiliul registratorului.

e) modificării modului de folosință (destinația) bunului imobil. Modificarea înscrierii despre modul de folosință (destinația) a terenului se efectuează în temeiul actului administrativ prevăzut de legislație (după caz, decizia consiliului local, Hotărârea Guvernului). În cazul în care pentru modificarea modului de folosință a terenului nu este necesară emiterea unui act administrativ, modificarea înscrierii se efectuează în temeiul extrasului din cadastrul funciar (pct. 26 din Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25 octombrie 2016). Documentul privind modificarea modului de folosință nu se indică în Registru. O copie a acestuia confirmată de registrator se îndosariază.

Modificarea înscrierii despre modul de folosință (destinația) a construcției, încăperii izolate se efectuează în temeiul autorizației de schimbare a destinației sau altui act administrativ prevăzut de legislație eliberat(ă) de autoritatea publică locală și documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, procesul-verbal de recepție finală).

f) delimitării bunurilor imobile ale statului și unităților administrativ-teritoriale în modul stabilit;
g) în alte cazuri prevăzute de legislație.

În cazurile descrise la lit. b) și c), pentru bunurile imobile proprietate comună pe cote-părți, la efectuarea înregistrării în Registrul, suplimentar la actele ce confirmă reconstruirea sau distrugerea parțială a bunului imobil, se prezintă contractul coproprietarilor privind recalcularea cotelor-părți sau contractul privind încetarea proprietății comune pe cote-părți, fie hotărârea judecătorească privind stabilirea cotelor-părți noi în bunul imobil.

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

123. Modificarea înscrierilor în Registru, care nu constituie cazuri de rectificare, ca schimbarea numelui, denumirii titularului de drepturi, schimbarea domiciliului celui înscris etc. se efectuează la inițiativa titularului în temeiul documentelor prezentate sau din oficiu de către registrator prin extragerea (actualizarea) datelor din registrele și sistemele informaționale de stat corespunzătoare dacă are spre examinare o cerere de înregistrare, o contestație, o cerere de eliberare a extrasului/certificatului din Registru, sau execută o altă activitate ce implică necesitatea actualizării datelor.

[Pct.123 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

124. Orice modificare, corectare adusă vre-o unei înscrieri din subcapitolele Registrului care nu prevede încetarea existenței bunului, nu atrage radierea dreptului se va specifica la rubrica „Modificări, însemnări, corectări” din acel subcapitol a căror înscrieri se modifică, cu indicarea tipului modificării, corectării, a temeiului modificării, corectării și a datei efectuării înscrierii.

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

CAPITOLUL IX. PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII UNOR DREPTURI

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

126. 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.

[Pct.126 modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

127. 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.

128. La solicitarea înregistrării dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb de către una din părți, după verificarea cerințelor prevăzute în punctul 127, în Registrul se va înregistra dreptul asupra bunului solicitat. Totodată la capitolul respectiv al celui de-al doilea bun imobil se va însemna în rubrica „Modificări, însemnări, corectări”, faptul că bunul face obiectul contractului de schimb, se va indica data întocmirii contractului, numărul cadastral al primului bun imobil și data înregistrării dreptului asupra primului bun în temeiul contractului de schimb.

129. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractului de schimb asupra celui de-al doilea bun imobil se va efectua la solicitare cu prezentarea documentelor necesare pentru înregistrare.

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

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

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

La comunicarea în cauză se va anexa copia simplă a contractului de schimb.

131. Cel de-al doilea Oficiu va efectua respectiv în Registru însemnarea privind existența contractului de schimb, data întocmirii, numărul cadastral al primului bun imobil și denumirea organului cadastral teritorial în raza de activitate a căruia este situat primul bun imobil.

132. Informația solicitată de primul Oficiu se va prezenta de cel de-al doilea Oficiu în termen de 2 zile de la solicitare.

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

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

135. În cazul în care primul Oficiu va înregistra dreptul în temeiul contractului de schimb cel de-al doilea Oficiu va înregistra dreptul celeilalte părți a contractului asupra bunului imobil la solicitare cu

prezentarea documentelor necesare. În cazul dat cel de-al doilea Oficiu în procesul înregistrării va ține cont de verificarea efectuată de către primul Oficiu privind legalitatea contractului de schimb.

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

Secțiunea 3. Particularitățile înregistrării drepturilor asupra bunurilor viitoare

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

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

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

- a) deține autorizația de construire eliberată până la 1 martie 2019 și un drept de folosință, locațiune asupra terenului apărut până la 01 martie 2019, sau
- b) deține autorizația de construire eliberată după 01 martie 2019, dar are un contract încheiat până la 01 martie 2019 cu dreptul de a construi,

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

La cererea privind înregistrarea solicitantului va anexa actele care confirmă dreptul asupra terenului, dacă acest drept nu a fost înregistrat anterior, planul general în detaliu, proiectul construcției și autorizația de construire.

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

Numerele cadastrale ale construcțiilor viitoare se indică pe planul general în detaliu, prezentat de către partea ce asigură construcția bunului imobil.

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

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

[Pct.136¹ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136². Încăperile izolate viitoare și/sau locurile de parcare din clădire se înregistrează pe numele părții ce asigură construcția, doar concomitent cu înregistrarea sub formă de condominiu a construcției viitoare. Se vor perfectă cereri pentru înregistrarea tuturor încăperilor izolate. Dacă construcția se înregistrează ca condominiu, nu se permite înregistrarea condominiului fără înregistrarea concomitentă a tuturor încăperilor izolate (unităților) care fac parte din condominiu.

Pentru înregistrarea încăperilor izolate și/sau locurilor de parcare din clădire, în afară de actele stipulate în pct.136¹ al prezentei instrucțiuni, se prezintă declarația cu privire la condominiu, întocmită de către partea ce asigură construcția bunului imobil și lista încăperilor izolate.

Numerele cadastrale ale încăperilor izolate viitoare și/sau locurilor de parcare din clădire se atribuie în modul stabilit și se indică pe planurile nivelelor.

În Registrul, la rubrica „Modul de folosință” se efectuează înscrierea „bun viitor”, iar la rubrica „Suprafață” se înscrie suprafața în conformitate cu proiectul. Concomitent cu înregistrarea încăperii izolate ca bun viitor se înscrie și cota-parte din părțile comune aferente apartamentului (încăperii izolate), locului de parcare din clădire, conform Declarației în condominiu, întocmită de beneficiarul construcției.

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

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

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

În cazul în care pînă la 1 martie 2019 au fost notate contracte de investiții în construcție la capitoul A, B, fără a fi înregistrate bunuri viitoare, pentru înregistrarea contractelor de vânzare- cumpărare a bunului imobil în construcție încheiate potrivit art. 1170 din Codul civil care au ca obiect încăperi izolate la care nu au fost notate contracte de investiție, se va înregistra construcția ca condominiu, cu înregistrarea concomitentă a tuturor încăperilor izolate potrivit actelor prezentate în conformitate cu pct. 1362 cu achitarea taxelor pentru înregistrare. Notarea contractelor de investiție se va transfera din oficiu (se va radia de la capitoul A, B și se va nota la capitoul C respectiv) cu data notării inițiale, de către registratorul care înregistrează condominiul.

Contractele de investiție încheiate pînă la 1 martie 2019, autentificate notarial, care nu au fost notate, se vor înregistra provizoriu, potrivit regulilor privind înregistrarea drepturilor asupra bunurilor viitoare.

Pentru înregistrarea noilor încăperi și/sau locuri de parcare bun viitor, modificarea sau radierea celor înscrise, ca rezultat al modificării proiectului construcției, partea ce asigură construcția bunului imobil, prezintă proiectul modificat al construcției, aprobat în modul stabilit și declarația în condominiu modificată, care să includă modificările, inclusiv privind recalcularea cotelor-părți din bunurile comune aferente fiecărei unități din condominiu. Înregistrarea/modificarea/radierea încăperilor/locurilor de parcare din clădire se va efectua doar concomitent cu modificarea cotelor-părți din bunurile comune din condominiu conform cererii persoanei ce asigură construcția bunului imobil. Cotele-părți se vor înscrie conform modificărilor în Declarația în condominiu, indiferent de actul ce a servit temei la înscrierea precedentei cote.

[Pct.136² modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136³. Declarația în condominiu, lista încăperilor izolate și proiectul construcției se va îndosaria în dosarul cadastral al construcției pe planurile nivelelor. În dosarul cadastral al încăperii izolate se va îndosaria copia planului încăperii, iar în dosarul cadastral al construcției se vor indica, hotarele încăperii înregistrate și numărul cadastral.

[Pct.136³ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136⁴. Declarația cu privire la condominiu trebuie să conțină suprafața terenului condominiului și dreptul deținut de către proprietarii unităților (proprietate sau suprafață) din teren descrierea construcției, cu includerea fiecărui etaj a acesteia (suprafața totală interioară, suprafața totală a încăperilor izolate, suprafața totală a proprietății comune, numărul de etaje, numărul de scări, numărul de apartamente pe fiecare etaj, și în fiecare scară, cote din bunurile comune în condominiu).

Declarația în condominiu va conține și mărimea cotelor-părți din părțile comune a clădirii și din teren sau va conține clauza că fiecărei unități îi revine o cotă-parte din părțile comune din clădire și teren proporțional suprafeței unității. În acest ultim caz, dacă mărimea concretă a cotelor-părți este stabilită la darea în exploatare a clădirii, se va prezenta Declarația în condominiu cu toate datele incluse.

La înregistrarea terenului și construcției ca condominiu, la rubrica „Temeiul înscrierii” se va indica: art. 555 Cod civil și Declarația în condominiu din ____.

În cazul în care potrivit Declarației în condominiu proprietarii unităților au un drept de suprafață asupra terenului condominiului, înscrierea „condominiu se va face la grevări, selectînd „suprafață”. La rubrica „Temeiul înscrierii” se va indica: art. 555 Cod civil și Declarația în condominiu din ____, iar la rubrica „Comentariu” se indică textul „Se referă la construcția _____” și se indică numărul cadastral al construcției (construcțiilor) condominiului.

[Pct.136⁴ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.136⁵ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136⁶. În cazul depunerii cererii de înregistrare a construcției viitoare, anterior înregistrată ca fiind „construcție nefinalizată” se efectuează acțiunile corespunzătoare prevăzute în punctul 1361 alineatul patru al prezentei instrucțiuni.

136⁷. La prezentarea procesului-verbal de recepție a lucrărilor de construcție (proces-verbal de recepție finală), se efectuează modificările corespunzătoare în capitolul B subcapitolul I a Registrului (la rubrica „Modul de folosință” și la rubrica „Suprafața”), în subcapitolul II a Registrului se face o înscriere nouă și la rubrica „Temeiul înscrierii” se înscrie actul ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, după caz și alte acte ce confirmă dreptul asupra construcției.

Dacă construcția este înregistrată ca condominiu, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție se asociază suplimentar la temeiul înscrierii condominiului.

[Pct.136⁷ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136⁸. Efectuarea modificărilor în Capitolul C a Registrului după recepția construcției, și anume radierea înscrierii „bun viitor”, modificarea suprafeței, a cotei-părți din spațiile comune, după caz, și înregistrarea dreptului de proprietate se efectuează după efectuarea înscrierilor conform pct.1367:

a) la prezentarea procesului-verbal de recepție, dacă încăperile izolate și/sau locurile de parcare din clădire aparțin părții ce asigură construcția bunului imobil și nu sînt încheiate contracte de investiții

în construcție (fapt care va fi confirmat printr-o declarație scrisă). În cazul în care este încheiat contract de societate civilă, la efectuarea înscrierilor se va ține cont de clauzele acestuia.

Declarația care atestă faptul că nu au fost încheiate contracte de investiție se prezintă în cazul bunurilor înregistrate la capitolul C înainte de 01 martie 2019;

[Pct.136⁸ lit.a) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

a¹) la prezentarea procesului-verbal de recepție și actului juridic privind împărțirea bunurilor rezultate din societatea civilă, autentificat notarial, dacă nu sînt încheiate contracte de investiții în construcție (fapt care va fi confirmat printr-o declarație scrisă a asociatului ce reprezintă societatea civilă.).

Declarația care atestă faptul că nu au fost încheiate contracte de investiție se prezintă în cazul bunurilor înregistrate la capitolul C înainte de 01 martie 2019;

[Pct.136⁸ lit.a¹) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

b) la prezentarea documentului ce atestă transmiterea bunului (act de primire-predare, etc.) în cazul în care este notat contractul de investiție în construcție, după regulile indicate în pct. 953 al prezentei instrucțiuni.

Subpunctul dat se aplică pentru contractele de investiție înregistrate înainte de 01 martie 2019.

[Pct.136⁸ lit.b) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

Subpunctul dat se aplică în cazul contractelor de vânzare-cumpărare și altor acte de înstrăinare înregistrate înainte de 1 martie 2019.

[Pct.136⁸ lit.c) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

d) la prezentarea:

- actului de predare-primire a unității, semnat după darea în exploatare și a confirmării despre achitarea a 95% din prețul contractului, pentru justificarea dreptului de proprietate înregistrat provizoriu, sau

- actului de predare-primire a unității, semnat după darea în exploatare, prin care vânzătorul confirmă expres acordul la justificarea dreptului înregistrat provizoriu al cumpărătorului, dacă potrivit contractului de vânzare-cumpărare vânzătorul nu și-a rezervat proprietatea.

În cazul în care sunt înregistrate provizoriu ipoteci sau alte drepturi registratorul le va înregistra definitiv, iar dreptul vânzătorului (cel care asigură construirea bunului) se va radia.

Dacă la momentul dării în exploatare a clădirii potrivit Declarației în condominiu a fost stabilită mărimea cotelor-părți din părțile comune (clădire și teren), cotele respective se vor înscrie conform actului de predare-primire a unității, concomitent cu justificarea dreptului cumpărătorului.

[Pct.136⁸ lit.d) introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

136⁹. 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.

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

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

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

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

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

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

136¹⁰. Cererea privind înregistrarea dreptului de proprietate al statului asupra succesiunii 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.

Secțiunea 6. Particularitățile înregistrării dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor-valorice din bunurile Agenției Serviciilor Publice agricole

136¹¹. Înregistrarea construcțiilor care intră în componența cotei-valorice din patrimoniul Agenției Serviciilor Publice agricole, atribuit în natură se va efectua în temeiul:

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

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

- 3) certificatului de proprietate privată, eliberat de secretarul consiliului local, conform modelului aprobat prin Ordinul Ministerului Economiei nr. 29 din 19 aprilie 2006 (care va conține inclusiv informația referitoare la numerele cadastrale ale construcțiilor în care persoana deține o cotă-parte și

mărimea cotei-părți în fiecare din acele construcții) și listelor conform anexei nr. 1 și anexei nr. 4 (modelul cărora este indicat în Hotărârea Guvernului nr. 93 din 5 februarie 2009), aprobate prin decizia consiliului local. Listele respective se prezintă organului cadastral teritorial o singură dată fie de primăria localității, fie de prima persoana ce inițiază înregistrarea (Hotărârea Guvernului nr. 93 din 5 februarie 2009 “Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la transformarea cotelor-părți valorice din proprietate comună în fracție sau procente”).

136¹². Înregistrarea primară a bunurilor transmise în contul cotelor-valorice poate fi efectuată în temeiul contractului de vânzare-cumpărare, autentificat de notar sau de secretarul consiliului local (art. 59 alin. (4) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998).

136¹³. Bunurile imobile agricole atribuite în contul cotelor-valorice pot fi depuse în capitalul social al cooperativei de întreprinzător sau de producție, fără înregistrarea în prealabil al acestora în registrul bunurilor imobile (art. 38 alin. (71) al Legii privind cooperativele de întreprinzător nr. 73-XV din 12 aprilie 2001, art. 24 alin. (31) al Legii privind cooperativele de producție nr. 1007-XV din 25 aprilie 2002).

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

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

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

[Pct.136¹⁴ abrogat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136¹⁵. În cazul în care dreptul de ipotecă a fost cesionat potrivit contractului de cesiune a creanței garantate, cererea se semnează de ambele părți ale contractului, dacă contractul de cesiune nu este autentificat notarial. În cazul în care creditorul ipotecar este o bancă, acordul debitorului ipotecar pentru cesiune nu este necesar (art. 738 alin. (8) Cod civil). În cazul altor creditori ipotecari, în cazul în care în contractul de ipotecă nu este prevăzut dreptul creditorului ipotecar de a ceda dreptul de creanță, registratorul va solicita prezentarea acordului scris al debitorului ipotecar.

[Pct.136¹⁵ în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

136¹⁷. În cazul creditorului ipotecar în proces de insolabilitate, cesiunea ipotecii se va înregistra după noul titular în temeiul contractului de ipotecă anterior, contractului de cesiune a creanței semnat de administratorul insolabilității și noul titular și a certificatului de achitare a prețului, eliberat de administratorul insolabilității (art. 126 alin. (14) și (15) ale Legii insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012).

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

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

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

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

Suplimentar la acestea, solicitantul va prezenta Registratorului și dovada că avizul a fost adus la cunoștința debitorului.

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

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

[Pct.136¹⁹ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

[Pct.136²⁰ abrogat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

Modificarea rangului de prioritate a ipotecii se va efectua în temeiul acordului scris dintre creditori. Cererea de înregistrare a schimbării gradului de prioritate a ipotecii urmează a fi depusă de către ambii creditori (art. 736 alin. (5) Cod civil).

[Pct.136²¹ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

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

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

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

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

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

Sechestrul sau interdicția de a efectua modificări în Registru constituie temei de a refuza notarea posesiei.

[Pct.136²² modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136²³. Registratorul verifică existența acordului scris al creditorului ipotecar în caz de înstrăinare, grevare cu drepturi reale sau dare în arendă ori în folosință (gratuită/onerată), schimbare a destinației, resistemizare, construire de dependențe, precum și demolare, inclusiv parțială, a obiectului ipotecat (art. 727 alin. (3), (4), art. 728 alin. (3) Cod civil).

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

[Pct.136²³ lit.a) abrogată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.136²³ lit.b) în redacția OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

[Pct.136²³ lit.c) modificată prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

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

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

f) pentru înregistrarea pe numele proprietarului construcției a încăperilor noi în construcția ipotecată. În acest caz odată cu înregistrarea încăperilor și a dreptului de proprietate asupra lor în sistemul informațional în Subcapitolul III „Interdicții” se va selecta din clasificatorul „Tipul” poziția „Interdicție”, la rubrica „Însemnări (+)” se va efectua înscrierea „încăperea din construcție ipotecată”, la rubrica „Numărul actului aplicării” se va înscrie „contract de ipotecă nr. ____” și la rubrica „Data actului” se va înscrie data contractului de ipotecă.

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

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

[Pct.136²³ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

136²⁴. Pentru înregistrarea extinderii dreptului de ipotecă asupra bunurilor imobile noi (teren, construcțiile care constituie bunuri imobile separate (nu sunt părți componente ale terenului ipotecat), încăperi, locuri de parcare ș.a.) aferente bunurilor imobile ipotecate este necesară prezentarea acordului adițional la contractul de ipotecă (art. 460 alin. (2), art. 677 alin. (1), (2) Cod civil).

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

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

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

[Pct.136²⁴ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]
136²⁵. La înregistrarea dreptului de proprietate al moștenitorului asupra bunului ipotecat, acordul creditorului ipotecar nu este necesar. Transferul dreptului de proprietate se va efectua cu menținerea ipotecii (art. 2162 și 2174 Cod civil).

[Pct.136²⁵ modificat prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]
136²⁶. În cazul în care cererea de înregistrare a dreptului de proprietate asupra bunului ipotecat se întemeiază pe o hotărâre a instanței de judecată irevocabilă, transferul dreptului de proprietate se efectuează cu menținerea ipotecii. Dreptul de ipotecă se va radia odată cu prezentarea actelor doveditoare a stingerii dreptului respectiv.

136²⁷. În cazul vânzării bunului ipotecat ca urmare a executării dreptului de ipotecă, sechestrele și interdicțiile aplicate de instanță în litigiile legate de exercitarea dreptului de ipotecă, aplicate de executorii judecătorești și alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de litigiile de exercitare a dreptului de ipotecă se radiază în baza confirmării vânzării emisă de creditorul ipotecar. Radierea se efectuează la cerere cu achitarea taxelor, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Confirmarea vânzării emisă de creditorul ipotecar conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins ca urmare a vânzării (art. 771 Cod civil) și poate fi înserată în contractul de vânzare-cumpărare sau expusă ca un document separat.

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

[Pct.136²⁷ introdus prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

Secțiunea 8.

Particularitățile înregistrării superficiei

136⁴¹. Superficia se înregistrează la cerere în temeiul:

- a) actului juridic, autentificat notarial, hotărârii judecătorești irevocabile, certificatului de moștenitor sau actului administrativ, în cazurile prevăzute de lege, prin care se dispune constituirea, modificarea sau transmiterea superficiei;
- b) actului juridic, autentificat notarial prin care proprietarul terenului și a construcției, situate pe acesta a dispus doar de construcție (în cazul actelor juridice încheiate după 1 martie 2019);
- c) actului juridic, autentificat notarial prin care proprietarul terenului și al construcției situate pe acesta a dispus atât de teren, cât și de construcție, dar în favoarea unor persoane diferite (în cazul actelor juridice încheiate după 1 martie 2019);
- d) declarației autentificate notarial prin care proprietarul terenului renunță la dreptul de a invoca accesiunea, în cazul în care s-a construit pe terenul său de către altcineva. Superficia se înregistrează în favoarea beneficiarului construcției (constructorului) sau celui căreia beneficiarul i-a transmis dreptul de proprietate asupra construcției. Cererea de înregistrare se depune de către beneficiarul superficiei.

În cazurile prevăzute la alineatul întâi lit. b)-d), suprafața se înregistrează chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres constituirea suprafeței. Înregistrarea suprafeței în cazurile de la alineatul întâi lit. b)-d) se face la cererea scrisă a solicitantului, cu prezentarea planului geometric cu indicarea părții din teren asupra căreia este instituită suprafața, recepționat în modul stabilit, fie declarația proprietarului terenului privind grevarea întregului teren cu suprafața. Drept temei de înregistrare a suprafeței în Registru se indică actul juridic prin care a fost înstrăinată construcția.

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

La înregistrarea suprafeței la rubrica „Comentariu” se indică textul „Se referă la construcția _____” și numărul cadastral al construcției înregistrate ca proprietate a suprafiarului.

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

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

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

Suprafața se radiază:

a) la cererea persoanei interesate în cazul stingerii suprafeței prin expirarea termenului pentru care a fost constituită, sau cu acordul suprafiarului, în cazul rezoluțiunii contractului prin care s-a instituit suprafața. Concomitent cu radierea suprafeței, se radiază dreptul de proprietate al suprafiarului asupra construcției și se înregistrează în folosul proprietarului terenului, cu achitarea taxelor pentru înregistrare. Ca temei de efectuare a înscrierii în Registru se indică art. 662 Cod civil. Dacă este înregistrată ipoteca asupra dreptului de suprafața, asupra construcției înregistrate ca proprietate a suprafiarului, ipoteca se radiază cu acordul creditorului ipotecar. În cazul în care nu se prezintă acordul creditorului ipotecar, suprafața se radiază fără a radia ipoteca. Dacă se prezintă actul juridic prin care proprietarul terenului preia obligațiile din contractul de ipotecă, ipoteca se transcrie la teren cu aceleași date. Alte drepturi reale limitate se radiază concomitent cu radierea suprafeței, dacă nu se prezintă alte documente. Contractele de locațiune, arendă încheiate de suprafiar, rămân notate;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de locațiune cu drept de construire asupra terenului, de concesiune, de folosință sau posesie asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, suprafața se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu arătarea părții, recepționate în modul stabilit. Pentru înregistrarea suprafeței, registratorul va solicita de la inginerul cadastral nota de verificare prin care se confirmă existența planului terenului și identificarea bunului imobil înregistrat separat la capitolul B în plan. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că după expirarea termenului indicat în act sau lege proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a suprafeței. La expirarea termenului dreptul de suprafață se va radia la cerere, iar bunul imobil înregistrat separat la capitolul B se va înregistra ca proprietate a proprietarului terenului. Dacă contractul sau actul justificativ sau legea nu conține așa o clauză, termenul suprafeței în Registru se indică de 99 ani.

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

Dacă dreptul de locațiune, folosință, posesie, nu este înregistrat, pentru înregistrarea suprafeței legale se prezintă originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, folosinței, posesiei și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 01 martie 2019. Pentru înregistrarea suprafeței, datele din actele justificative a dreptului, care nu a fost

înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar suprafața se va înregistra potrivit condițiilor expuse la lit. b).

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

Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea suprafeței se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie suprafața.

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

b) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are nici un drept asupra terenului, suprafața se va înregistra la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie suprafața, semnat de către autoritatea publică locală sau autoritatea publică centrală care administrează terenul, și, recepționat în modul stabilit. În cazul în care suprafața se instituie asupra întregului teren se prezintă confirmarea scrisă de la autoritatea menționată. Dacă terenul este înregistrat la nivelul soclului clădirii suprafața legală se va înregistra în baza cererii persoanei interesate fără a fi necesar planul geometric sau confirmarea autorităților, dar se va solicita de la inginerul cadastral nota de verificare prin care se confirmă existența planului terenului și identificarea bunului în plan. Termenul suprafeței în Registru se va indica de 99 ani.

În condițiile descrise la lit. b) se va înregistra suprafața legală în cazul în care proprietarii de bunuri privatizate sau de întreprinderi private dețin acte de posesiune și folosință a terenurilor aferente (de regulă, titlu de autentificare a drepturilor deținătorului de teren), anulate prin Legea nr. 121/2007 (art. 57), chiar dacă dreptul în temeiul acestor acte a rămas înregistrat în Registru.

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

Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B la data de 01 martie 2019 a înstrăinat bunul după această dată fără a solicita înregistrarea suprafeței legale, dobânditorul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B poate solicita înregistrarea suprafeței legale corespunzător condițiilor pe care le îndeplinește.

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

Suprafața se va înregistra la subcapitolul III al capitolului A, B. La rubrica „Comentariu” se va face înscrierea „Suprafață legală în folosul proprietarilor înregistrați la Cap. C din construcția ____.” (se va indica numărul cadastral (ultimele cifre) al construcției).

Prevederile de la punctele 136⁴² și 136⁴³ se aplică corespunzător.

136⁴⁵. Pentru înregistrarea suprafeței legale potrivit pct. 136⁴² -136⁴⁴, persoana interesată va prezenta declarația precum că bunul imobil înregistrat separat la capitolul B la data depunerii cererii nu este demolat (distrus). Existența notării măsurilor de asigurare în Registru nu constituie temei de refuz în

înregistrarea suprafecei legale, cu excepția cazului când se interzice operarea modificărilor în Registru sau se interzice expres înregistrarea suprafecei.

[Secțiunea 8 introdusă prin OARFC07 din 14.02.19, MO223-229/12.07.19 art.1125; în vigoare 12.08.19]

Capitolul X. Dispoziții finale și tranzitorii

137. Prezenta Instrucțiune se pune în aplicare peste 30 zile de la momentul publicării, cu următoarele excepții:

a) prevederile privind rubricile în Registru: „Înscrierea despre lichidare”, „Felul înscrierii”, „Termenul. Condiția” de la subcapitolul II, „Radierea dreptului”, „Radierea notării”, „Rangul dreptului”, „Modificări, corectări, însemnări”, „Servitutea” din subcapitolul I, se vor pune în aplicare de la 1 decembrie 2006.

Înscrierile despre lichidarea bunului imobil, felul înscrierii, înscrierea despre radierea dreptului, înscrierea notării, înscrierea despre rangul dreptului, termenul, condiția, până la punerea în aplicare a rubricilor corespunzătoare din Registru se va efectua la rubrica „Temeiul înscrierii” din subcapitolul respectiv după indicarea documentului de drept.

b) prevederile privind divizarea Subcapitolului III în Partea I „Alte drepturi reale” și Partea II „Notări” se vor pune în aplicare de la 1 decembrie 2006. Până la această dată înscrierea altor drepturi reale decât proprietatea și notările se vor efectua în Subcapitolul III al Registrului „Grevarea drepturilor patrimoniale”.

138. Până la 1 decembrie 2006:

- documentele în temeiul cărora se efectuează modificări la înscrierile din subcapitolul I și II ale Registrului se vor înscrie la rubrica „Temeiul înscrierii” din subcapitolul II. Documentele în temeiul cărora se efectuează modificări la înscrierile din subcapitolul III se vor înscrie la rubrica „Temeiul înscrierii” din subcapitolul III.

- Registrul bunurilor imobile va avea modelul stabilit în anexa nr. 8.

- organele cadastrale teritoriale vor elibera extras din registrul bunurilor imobile conform modelului din anexa nr. 9

139. Informația privind înscrierile din Registru se va elibera altor persoane decât celor ce sunt în drept să dispună de bunul imobil sub formă de certificat de un model stabilit în anexa nr. 10. Extrasul din registrul bunurilor imobile se eliberează titularilor de drept-nerezidenți numai la prezentarea certificatului de atribuire a codului fiscal, dacă acesta nu este înscris în registrul bunurilor imobile.

140. Pe perioada implementării în organele cadastrale teritoriale a arhivei electronice și semnăturii electronice, particularitățile circulației documentelor și arhivării documentației cadastrale se stabilesc prin Ordinul Agenției Serviciilor Publice.

Agenția Servicii Publice

Serviciul cadastral teritorial _____

Registrul bunurilor imobile _____

Deschis:

Versiunea:

Formarea bunului imobil:

Bunurile imobile inițiale:

Închis:

Bunul imobil nou format:

CAPITOLUL:

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 *Bunul imobil:*

Numărul cadastral:

Adresa/Locul amplasării:

Modul de folosință:

Suprafața:

Tipul hotarelor:

Data înregistrării:

*Înscrierea despre
lichidare:*

Servitute

Tipul servituții:

*Num. cadastral al bunului
aservit:*

Temeiul juridic:

Data înregistrării:

Radierea:

Modificări, însemnări, corectări

1.0.1 *Tipul:*

Temeiul juridic:

Data efectuării înscrierii:

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 *Bunul imobil:*

Cota parte:

Proprietarul:

Domiciliul / Sediul:

Temeiul înscrierii:

Termenul. Condiția:

Data înregistrării:

Felul înscrierii:

Radierea dreptului:

Modificări, însemnări, corectări

2.1.1 *Tipul:*

Temeiul juridic:

Data efectuării înscrierii:

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi reale

3.1.1 *Denumirea dreptului:*

Obiectul grevării:

Temeiul înscrierii:

Termenul. Condiția:

Rangul dreptului:

Suma:

Titularul dreptului:

Domiciliul / Sediul:

Data înregistrării:

Felul înscrierii:

Radierea dreptului:

Modificări, însemnări, corectări

3.1.1.1 Tipul:

Temeiul juridic:

Data efectuării înscrierii:

Partea II. Notări

3.2.1 Denumirea:

Obiectul grevării:

Temeiul înscrierii:

Termenul. Condiția:

Titularul dreptului/Solicitantul:

Domiciliul / Sediul:

*Data efectuării
înscrierii:*

Radierea notării:

Modificări, însemnări, corectări

3.2.1.1 Tipul

Temeiul juridic

Data efectuării înscrierii

Numele, prenumele

*semnătura registratorului, ștampila și
data*

Anexa nr.3 la Instrucțiunea
cu privire la înregistrarea bunurilor
imobile și a drepturilor asupra lor

Agenția Servicii Publice

Serviciul cadastral teritorial _____

Extras din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor

Eliberat _____ Data eliberării

Valabil pînă la _____ Numărul de înregistrare _____

Prin prezenta se confirmă că la data eliberării prezentului extras, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrisuri valabile referitoare la bunul imobil și drepturile asupra lui.

Registrul bunurilor imobile _____

Deschis:

Versiunea:

Formarea bunului imobil:

Bunurile imobile inițiale:

Închis:

Bunul imobil nou format:

Anexa nr.4
la Instrucțiunea cu privire la
înregistrarea bunurilor imobile
și drepturilor asupra lor

Agencia Servicii Publice

Serviciul cadastral teritorial _____

CONDICA DE CERERI

Deschis _____

Închis _____

[illegible]

Modul de folosință a terenurilor

Cod	Denumirea	Mențiuni
1	Agricol	Teren folosit sistematic pentru obținerea produselor agricole: arabil, plantație perenă, fânețe, pășune, drumuri de deservire a terenurilor agricole, terenuri aferente construcțiilor agricole și agroindustriale
2	Grădină	Teren atribuit în proprietate (folosință) ca lot de lângă casă amplasat de regulă în extravilan
3	Lot pomicol	Lot al întovărașirii pomicole (cu sau fără construcție)
4	Pentru construcții	Terenul destinat pentru (situat sub și aferent) construcție (casă de locuit individuală, construcție comercială, de producere, prestări servicii, construcție de transport, garaj etc.)
8	Amenajat	Teren ocupat de spații verzi(dacă nu fac parte din fondul forestier), piață, plajă, cimitir, gunoiște, teren destinat ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății destinate activității recreative, teren de valoare istorică etc.
9	Cale de comunicație	Teren ocupat de linii de cale ferată, drumuri etc.
10	Fondul forestier	Teren destinat împăduririi sau împădurit, terenuri neproductive, incluse în fondul forestier
11	Fondul apelor	Teren aflat sub ape: râuri, lacuri, iazuri, rezervoare de apă, zone și fîșii de protecție a apei etc.
12	Pentru exploatare miniere	Suprafața de teren destinată folosirii rocilor deschise (carieră)
13	Destinație specială	Terenul aferent obiectelor de infrastructură inginerescă, terenurile destinate necesităților de apărare, trupelor de grăniceri, de interne, centrelor de detenție etc.
14	Neproductive	Mlaștini, stîncării, pante abrupte, terenuri afectate de alunecări, sărături, etc. dacă nu sînt incluse în ale categorii

Modul de folosință la nivel de construcții

Cod	Denumirea	Mențiuni
1	Casă de locuit individuală	Casă de locuit individuală la sol
2	Bloc locativ	Clădire cu mai multe locuințe (de la 2 și mai multe apartamente)

3	Căsuță de vacanță	Căsuță amplasată pe lot pomicol (vilă)
4	Clădire de producere	Clădire destinată desfășurării unor activități de producere sau confecționare a unor bunuri sau materiale
5	Clădire administrativă	Sediu al administrației publice centrale, locale, instituției de stat, clădire cu birouri, clădirile băncilor, companiilor și caselor de asigurare etc. La această categorie se vor include și clădirile administrative ale complexelor industriale
6	Construcție de cult	Biserică, casă de rugăciuni, mănăstire
7	Construcție comercială, prestarea serviciilor	Construcție utilizată preponderent pentru comerț și prestarea serviciilor populației, inclusiv pentru alimentare publică
8	Construcție de cultură și agrement	Biblioteca, casă de cultură, muzeu, teatru, sală de expoziție, sală de agrement, club, cinematograf etc.
9	Construcție de învățământ și educație	Clădire de studii a instituției de învățământ mediu sau superior, școală, instituție preșcolară, creșă etc.
10	Construcție de sănătate, asistență socială	Clinică, policlinică, centru de diagnostică, spital, centru curativ și de profilaxie
11	Construcție sportivă	Centru sportiv general sau specializat, stadion, amenajare sportivă
12	Construcție de turism	Motel, cabană, stațiune de odihnă etc.
13	Garaj	Construcție pentru unitățile de transport privat sau public, ca bun principal
14	Depozit	Clădire pentru depozite cu destinație diferite (materie primă, semifabricate, produse finite, altele)
15	Construcție specială	Obiect al ministerului apărării, de interne etc. (pompieri, carabinieri, poliție, centre de detenție etc.)
16	Construcție de transport și comunicații	Drum, pod, calea ferată, antenă de transmisiune etc.; precum și construcțiile ce țin de deservirea populației: gara feroviară, autogara, aerogara, agenție de călătorie etc.
17	Construcție cu destinație comunală	Construcție pentru ceremonii civile, hoteluri, băi etc.
18	Construcție cu funcții comasate	Construcție pentru comerț și producere, agrement și sport etc.
19	Construcție agricolă, agroindustrială	Construcție folosită în scopul producției agricole și agroindustriale (stații și garaje de mașini și tractoare, arii de păstrare și prelucrare a cerealelor, încăperi frigorifice pentru păstrarea fructelor și legumelor, depozite, ateliere de reparații, prelucrare a materiei prime, ferme zootehnice etc.)
20	Construcție subterană	Tunel, canal, beci, fântână, sondă

21	Porțiune de subsol	Spațiu subteran cu sau fără construcții destinat exploatării miniere
22	Construcție nefinalizată	Construcție care nu este recepționată pentru exploatare
23	Construcție accesorie (_____)	Construcție solid legată de pământ pentru activități specifice, complementare funcției de bază a construcției principale și care prin amplasarea în vecinătatea construcției principale alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În paranteze se indică modul de folosință a construcției (denumirea) din documentul de drept
24	Vie	Plantație de viță de vie, înființată conform proiectului de înființare a plantației multianuale
25	Livadă	Plantație pomicolă, înființată conform proiectului de înființare a plantației multianuale
26	Plantații perene	Plantație multianuală (altă decât vie sau livadă), înființată conform proiectului de înființare a plantației multianuale
27	Obiect acvatic	Apa, terenul aflat sub apă, fâșiile reverane de protecție și construcțiile hidrotehnice ca un obiect unic și indivizibil
28	Construcție hidrotehnică	Sistem de irigare, dig, sistem de desecare
29	Construcție	Construcția ce nu poate fi clasificată conform denumirilor de mai sus

Modul de folosință a încăperii izolate

Cod	Denumirea	Mențiuni
1	Locativă	Încăperea destinată pentru locuit (apartament, cameră în cămin etc.)
2	Nelocativă	Încăperea cu diverse destinații care are ieșire separată (la sol, coridor comun, palierul scării etc.) și nu este locativă.

Notă: Modul de folosință a bunului imobil se va înscrie în registrul bunurilor imobile conform documentului ce confirmă drepturile. În cazul în care modul de folosință a bunului indicat în document nu se găsește în clasificator, se va înscrie modul de folosință conform clasificatorului, apreciat ca cel mai apropiat de modul de folosință, indicat în documentul de drept. Pentru apreciere se va folosi explicațiile din clasificator la rubrica „Mențiuni” precum și prevederile legislației în vigoare.

**Conținutul înscrierilor în partea I a subcapitolului III
al registrului bunurilor imobile pentru fiecare tip de drept**

1. Conținutul înscrierilor referitoare la servitute

Servitutea este sarcina ce grevează un imobil (teren aservit) pentru utilitatea imobilului altui proprietar (teren dominant). Ca grevare servitutea se va înregistra în subcapitolul III, partea I astfel:

Numărul de ordine al înscrierii.

Denumirea dreptului și tipul acesteia conform actului juridic: Servitute (tipul acesteia în temeiul textului din documentul ce confirmă dreptul, spre exemplu: servitute de trecere, servitute de vedere)

Obiectul grevării: Numărul de ordine al bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Obiectul dominant: Numărul cadastral al bunului imobil în favoarea căreia este stabilită servitutea

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul (dacă este stabilit): Termenul pentru care este stabilită servitutea, dacă este indicat în actul juridic

Data înregistrării: Data primirii cererii

Felul înscrierii (intabulare sau înscriere provizorie)

La radierea dreptului de servitute se vor indica documentele în temeiul cărora se radiază servitutea.

Radierea dreptului de servitute se poate face numai cu consimțământul tuturor titularilor de drepturi înscrise în registrul bunurilor imobile asupra imobilului dominant.

2. Conținutul înscrierilor referitoare la ipotecă

Numărul de ordine al înscrierii.

Denumirea dreptului. Ipotecă

Obiectul grevării. Se indică bunul imobil care este obiectul ipotecii conform contractului (numărul de ordine, denumirea și numărul cadastral). În cazul în care se pune în gaj o cotă-parte, se indică și numele proprietarului cotei-părți ce se ipotechează.

Dacă din textul contractului nu este clar obiectul ipotecii, atunci registratorul este în drept să refuze înregistrarea ipotecii.

Temeiul înscrierii. Tipul (denumirea) actului, numărul actului, data actului juridic.

Termenul. Se indică data nașterii ipotecii și termenul dreptului de ipotecă, dacă un așa termen a fost stabilit în actul juridic, precum și valoarea obligației garantate. În Registru nu se înscrie valoarea estimată a bunului imobil și nici termenul de rambursare a creditului.

Suma. Se indică valoarea obligației garantate, iar în cazul în care aceasta nu este indicată în contract, se indică suma creditului. În cazul în care au fost acordate mai multe credite, atunci la rubrica „Suma” va fi indicată suma creditului cu valoarea cea mai mare, iar la rubrica „Comentarii” se vor indica și celelalte sume de credit.

Titularul dreptului. Se înscriu datele despre creditorul gajist: pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, sediul.

Data înregistrării.

Felul înscrierii (intabulare sau înscriere provizorie).

În cazul în care, conform condițiilor ipotecii, debitorului gajist îi este interzis să ipotecheze ulterior bunul sau să-l greveze în alt mod, în subcapitolul III, partea II se notează aceste interdicții din oficiu de către Registrator, indiferent de faptul dacă notarea lor a fost solicitată expres de către titular sau nu.

În cazul în care acordul adițional la contractul de ipotecă prezentat spre înregistrare este rezultatul unui contract de credit nou, atunci în Registrul se efectuează o nouă înscriere, iar dacă acordul adițional modifică doar unele prevederi de text ale contractului de ipotecă, acordul adițional se asociază ca document suplimentar la contractul de ipotecă.

Radierea ipotecii. Înscrierea referitoare la dreptul de ipotecă poate fi radiată în temeiul documentelor indicate în art.44 alin.(6) al Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998. La radierea dreptului de ipotecă se indică documentele care au servit drept temei de radiere.

În cazul în care radierea ipotecii se efectuează provizoriu (ex. în temeiul hotărârii judecătorești care nu este irevocabilă) la rubrica: **Radierea dreptului** se efectuează următoarea înscriere: "*radiat provizoriu*" în temeiul "*hotărârii Judecătoriei sec. Rîșcani din 12.01.2004*".

În cazul adresării titularului de drept cu o cerere privind efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile în temeiul contractului privind cesiunea de creanță se efectuează următoarele acțiuni:

- a) înscrierea în privința ipotecii existente se radiază și se efectuează o nouă înscriere a dreptului de ipotecă după cesionar (persoana care a preluat creanța), în temeiul contractului de cesiune;
- b) la rubrica “Acte drept” din Sistemul informațional automatizat “LegalCad” se indică Contractul de ipotecă, acordurile adiționale (după caz) anterior înregistrate, cu indicarea numărului de cerere în baza căreia au fost înregistrate și contractul de cesiune prezentat spre înregistrare cu numărul cererii de înregistrare depusă de către cesionar;
- c) la efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile a ipotecii după noul creditor, se păstrează data inițială de înregistrare a ipotecii.

3. Conținutul înscrierilor referitoare la uzufruct, uz, abitație

Numărul de ordine al înscrierii.

Denumirea dreptului: Uzufruct, uz, abitație

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul (dacă este stabilit) sau condiția (dacă este stabilită): Termenul pentru care este instituit dreptul sau condiția sub care este stabilit, dacă sînt indicate în actul juridic

Rangul dreptului (dacă în actul juridic este indicat): Ordinea de exercitare a dreptului în timp în cazul în care sînt mai mulți titulari, dacă este stabilit în actul juridic

Titularul dreptului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal (și alte date), pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, adresa juridică

Data înregistrării

Felul înscrierii (intabulare sau înscriere provizorie)

4. Conținutul înscrierilor referitoare la suprafață

Numărul de ordine al înscrierii

Denumirea dreptului: Suprafață

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul: Termenul pentru care este instituit dreptul conform actului juridic

Titularul dreptului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data înregistrării

Felul înscrierii (intabulare sau înscriere provizorie)

5. Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul de folosință, dreptul de gestiune economică, concesiunea

Numărul de ordine al înscrierii

Denumirea dreptului: Dreptul de folosință. Dreptul de gestiune economică. Concesiunea

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul. Condiția: Termenul pentru care este instituit dreptul sau condiția sub care este instituit, conform actului juridic

Titularul dreptului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data înregistrării

Felul înscrierii (intabulare sau înscriere provizorie).

Anexa nr.7
la Instrucțiunea cu privire
la înregistrarea bunurilor imobile
și a drepturilor asupra lor

Conținutul înscrierilor în partea II a subcapitolului III al registrului bunurilor imobile pentru fiecare tip de grevare

1. Conținutul înscrierilor referitoare la sechestrul

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Sechestrul

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral). În cazul în care se aplică sechestrul pe o cotă-parte din bunul aflat în coproprietate pe cote-părți se înscrie cota-parte și numele coproprietarului a cărui cotă-parte a fost sechestrată.

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Autoritatea care l-a emis

Termenul, dacă este indicat: Termenul pentru care este aplicat, dacă este indicat în act.

Data efectuării înscrierii:

2. Conținutul înscrierilor referitoare la locațiune (arendă)

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Locațiunea (arenda), sublocațiunea (subarenda)

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) sau o parte din bun conform planului cadastral anexat. În cazul locațiunii (arendei) unei părți, se va descrie partea din bun care este menționată în contract, inclusiv se va indica suprafața închiriată, arendată.

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul: Termenul pentru care este instituită locațiunea (arenda) conform actului juridic

Titularul dreptului: Date despre locatar (arendaș): pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date) domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data efectuării înscrierii:

Notarea sublocațiunii (subarendeii). Sublocațiunea (subarenda) se notează la fel ca și locațiunea (arenda). În acest caz se va indica numele sublocatarului (subarendașului) și obiectele sublocațiunii (subarendeii), conform contractului.

3. Conținutul înscrierilor referitoare la interdicția de înstrăinare, de grevare

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Interdicția de înstrăinare, de grevare

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), numele persoanei la care această grevare se referă, după caz, cota-parte și numele proprietarului

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

După caz, autoritatea care a emis actul

Termenul: Termenul pentru care este instituită interdicția, dacă este indicat în act

Data efectuării înscrierii:

4. Conținutul înscrierilor referitoare la antecontract

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Antecontract

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), numele persoanei care se obligă, după caz, cota-parte

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul sau condiția: După caz, termenul sau condiția din contract

Titularul dreptului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data efectuării înscrierii:

5. Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul de preemțiune

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Dreptul de preemțiune

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), după caz, cota-parte din bunul imobil și numele proprietarului

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul. Condiția: După caz, termenul pentru care este instituit dreptul sau condiția sub care este instituit, conform actului juridic

Titularul dreptului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data efectuării înscrierii:

6. Conținutul înscrierilor referitoare la schimbarea rangului ipotecii

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Schimbarea rangului ipotecii

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Data efectuării înscrierii:

7. Conținutul înscrierilor referitoare la preavizul de exercitare a dreptului de gaj, scoaterea bunului la licitație (urmărirea imobilului)

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Preavizul de exercitare a dreptului de gaj, scoaterea bunului la licitație (urmărirea imobilului)

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), după caz, cota-parte și numele proprietarului

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

După caz, *solicitantul înscrierii:* Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data înregistrării:

8. Conținutul înscrierilor referitoare la acțiunea în justiție (cererea de chemare în judecată)

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Acțiunea în justiție (cererea de chemare în judecată)

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), numele persoanei, după caz, cota-parte

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Numele solicitantului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data efectuării înscrierii:

9. Conținutul înscrierilor referitoare la administrarea fiduciară

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Administrare fiduciară

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), numele proprietarului sau titularului altui drept, după caz, cota-parte

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul sau condiția: După caz, termenul sau condiția indicată în act

Titularul dreptului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data efectuării înscrierii:

10. Conținutul înscrierilor referitoare la declararea insolvabilității

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Declararea insolvabilității

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), după caz, cota-parte și numele proprietarului sau titularului altui drept.

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Data efectuării înscrierii:

11. Conținutul înscrierilor referitoare la procedura de reorganizare, procedura de dizolvare

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: În procedură de reorganizare, în procedură de dizolvare

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral), după caz, cota-parte și numele proprietarului sau titularului altui drept

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Data efectuării înscrierii:

12. Conținutul înscrierilor referitoare la amânarea împărțelii bunului aflat în coproprietate

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Amânarea împărțelii bunului aflat în coproprietate

Obiectul grevării: Dreptul indicat în subcapitolul II, asupra bunului imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Termenul: Se indică termenul din actul juridic, care nu poate fi mai mare de 5 ani

Data efectuării înscrierii:

13. Conținutul înscrierilor referitoare la depunerea cererii de înregistrare

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: Depunerea cererii de înregistrare

Obiectul grevării: Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

Temeiul înscrierii: Tipul actului

Numărul actului

Data actului

Numele solicitantului: Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul

Data efectuării înscrierii:

14. Conținutul înscrierilor, referitoare la dreptul de creanță – contractul de investiții în construcții.

Numărul de ordine al înscrierii:

Denumirea: din clasificator.

Obiectul grevării: bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral).

Temeiul înscrierii: denumirea actului, numărul, data.

Numele solicitantului: pentru persoana fizică – numele, prenumele, număr de identificare, data, luna, anul nașterii și alte date din actul de identitate, domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat (IDNO), data înregistrării de stat, adresa juridică.

Data efectuării înscrierii:

În cazul cesiunii dreptului de creanță se efectuează următoarele acțiuni:

a) înscrierile privind dreptul de creanță existent se radiază și se efectuează o nouă înscriere a dreptului de creanță a cesionarului (persoana ce a primit dreptul de creanță), în temeiul contractului privind cesiunea de creanță;

b) la rubrica “Acte drept” în Sistemul informațional automatizat “LegalCad” se indică contractul de investiții în construcții, acordurile adiționale (după caz), înregistrate anterior cu indicarea numărului cererii de înregistrare și contractul de cesiune cu numărul cererii de înregistrare, prezentat de către cesionar;

c) la efectuarea înscrierilor cu privire la dreptul de creanță a noului titular de drept se păstrează data înregistrării inițiale.

Anexa nr. 8 la Instrucțiunea
cu privire la înregistrarea bunurilor
imobile și a drepturilor asupra lor

Registrul bunurilor imobile

Capitolul

Deschis

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil

Numărul cadastral

Adresa

Locul amplasării

Modul de folosință

Suprafața

Tipul hotarelor

Data înregistrării

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil

Cota parte

Proprietarul

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii

Data înregistrării

Data radierii înscrierii

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

3.1 Tip grevare

Obiectul grevării

Temeiul înscrierii

Termenul / Condiția

Suma

Titularul grevării /
Solicitantul

Domiciliul / Sediul

Însemnări

Data înregistrării

Data radierii înscrierii

Interdicții

1. Obiectul

Data înregistrării

Tip

Însemnări

Data aplicării

Data anulării

Data radierii înscrierii

Tip

Însemnări

Numele, prenumele

Semnătura, ștampila registratorului și
data

Stins (numele, prenumele, semnătura, ștampila
registratorului și data)

Anexa nr. 9 la Instrucțiunea
cu privire la înregistrarea bunurilor
imobile și a drepturilor asupra lor

Agenția Servicii Publice

Serviciul cadastral teritorial _____

Extras din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor

Eliberat _____ Data eliberării

Valabil până la _____ Numărul de înregistrare

Prin prezenta se confirmă că la data eliberării prezentului extras, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrieri valabile referitoare la bunul imobil și drepturile asupra lui.

Registrul bunurilor imobile _____

Capitolul

Deschis

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil

Numărul cadastral

Adresa

Locul amplasării

Modul de folosință

Suprafața

Tipul hotarelor

Data înregistrării

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil

Cota parte

Proprietarul

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii

Data înregistrării

Data radierii înscrierii

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

3.1 Tip grevare

Obiectul grevării

Temeiul înscrierii

Termenul / Condiția

Suma

Titularul grevării /
Solicitantul

Domiciliul / Sediul

Însemnări

Data înregistrării

Data radierii înscrierii

Interdicții

1. Obiectul

Data înregistrării

Tip

Însemnări

Data aplicării

Data anulării

Data radierii înscrierii

Tip

Însemnări

Numele, prenumele

Semnătura, ștampila registratorului și
data

Anexa nr. 10 la Instrucțiunea
cu privire la înregistrarea bunurilor
imobile și a drepturilor asupra lor

Agencia Servicii Publice

Serviciul cadastral teritorial _____

C E R T I F I C A T

Data eliberării _____

Prin prezenta se confirmă că la data eliberării prezentului certificat, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrieri valabile referitoare la bunul imobil și drepturile asupra lui

Registrul bunurilor imobile _____

Capitolul

Deschis

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil

Numărul cadastral

Adresa

Locul amplasării
Modul de folosință
Suprafața
Tipul hotarelor
Data înregistrării

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil

Cota parte
Proprietarul
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii
Data înregistrării
Data radierii înscrierii

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

3.1 Tip grevare

Obiectul grevării

Temeiul înscrierii
Termenul / Condiția
Suma
Titularul grevării /
Solicitantul
Domiciliul / Sediul
Însemnări
Data înregistrării
Data radierii înscrierii

Interdicții

1. Obiectul

Data înregistrării
Tip

Însemnări

Data aplicării

Data anulării

Data radierii înscrierii

Tip

Însemnări

Numele, prenumele

Semnătura, ștampila registratorului și
data