



**LEGE**  
**cu privire la formarea bunurilor imobile**

**nr. 354-XV din 28.10.2004**

*Monitorul Oficial al R.Moldova nr.233-236/999 din 17.12.2004*

\* \* \*

**C U P R I N S**

**Capitolul I**  
**DISPOZIȚII GENERALE**

[Articolul 1.](#) Domeniul de aplicare a legii

[Articolul 2.](#) Noțiuni principale

[Articolul 3.](#) Inițiatorii formării bunurilor imobile

[Articolul 4.](#) Scopul formării bunului imobil

[Articolul 5.](#) Executantul lucrărilor cadastrale ce țin de formarea bunurilor imobile

[Articolul 5<sup>1</sup>.](#) Condițiile de certificare a inginerilor cadastrali

[Articolul 6.](#) Evaluarea bunurilor imobile formate

**Capitolul II**  
**CONDIȚIILE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE**

[Articolul 7.](#) Condițiile principale de formare a bunurilor imobile

[Articolul 8.](#) Bunurile imobile care pot fi formate ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile

**Capitolul III**  
**CĂILE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE**

[Articolul 9.](#) Căile de formare a bunurilor imobile

[Articolul 10.](#) Separarea bunului imobil

[Articolul 11.](#) Divizarea bunului imobil

[Articolul 12.](#) Comasarea bunurilor imobile

[Articolul 13.](#) Combinarea bunurilor imobile

[Articolul 13<sup>1</sup>.](#) Reparcelarea bunului imobil

**Capitolul IV**  
**PROCEDURA GENERALĂ DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE**

[Articolul 14.](#) Consecutivitatea formării bunurilor imobile

[Articolul 15.](#) Depunerea cererii de formare a bunului imobil

[Articolul 16.](#) Întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil

[Articolul 17.](#) Particularitățile formării bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

[Articolul 18.](#) Proiectul de formare a bunului imobil

[Articolul 19.](#) Elaborarea planului geometric al bunului imobil și emiterea deciziei privind formarea bunului imobil

[Articolul 20.](#) Recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil

[Articolul 21.](#) Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile formate

[Articolul 22.](#) Particularitățile formării bunurilor imobile la inițiativa instanței de judecată, a Serviciului Fiscal de Stat și a executorului judecătoresc

## **Capitolul V** **DISPOZIȚII FINALE**

[Articolul 23.](#) Soluționarea litigiilor

[Articolul 24.](#) Îndatoririle Guvernului

*Notă: În textul legii, cuvântul „Agenție” se substituie cu textul „organul central de specialitate în domeniul cadastrului”, conform [Legii nr.173 din 26.07.2018](#), în vigoare 17.09.2018*

*Notă: În textul legii, cuvintele „organ fiscal”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvintele „Serviciul Fiscal de Stat” la forma gramaticală corespunzătoare, conform [Legii nr.178 din 21.07.2017](#), în vigoare 18.08.2017*

*Notă: În textul legii, sintagma „oficiu cadastral teritorial”, la orice formă gramaticală, se substituie cu sintagma „organ cadastral teritorial” la forma gramaticală corespunzătoare, conform [Legii nr.80 din 05.05.2017](#), în vigoare 26.05.2017*

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

## **Capitolul I** **DISPOZIȚII GENERALE**

**Articolul 1.** Domeniul de aplicare a legii

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

(2) Obiectul prezentei legi îl constituie formarea bunurilor imobile și a părților lor componente ca obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea bunurilor imobile formate.

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

(4) Raporturile juridice aferente delimitării proprietății publice sunt reglementate prin [Legea nr.29/2018](#) privind delimitarea proprietății publice și Regulamentul privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică, aprobat prin [Hotărârea Guvernului nr.63/2019](#).

*[Art.1 modificat prin [Legea nr.322 din 09.11.2023](#), în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.1 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

*[Art.1 modificat prin [Legea nr.252-XVI din 21.10.2005](#), în vigoare 11.11.2005]*

**Articolul 2.** Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se definesc următoarele noțiuni principale:

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

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

*bun imobil inițial* – bun imobil în baza căruia se formează un nou bun imobil;

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

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

[Art.2 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]

### **Articolul 3.** Inițiatorii formării bunurilor imobile

Formarea bunului imobil se inițiază de către:

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

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

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

[Art.3 completat prin [Legea nr.37 din 07.03.2012](#), în vigoare 30.03.2012]

### **Articolul 4.** Scopul formării bunului imobil

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

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

b) efectuării de tranzacții cu bunuri imobile;

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

d) împărțirii bunului imobil proprietate comună;

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

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

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

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

### **Articolul 5.** Executantul lucrărilor cadastrale ce țin de formarea bunurilor imobile

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

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

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

[Art.5 modificat prin [Legea nr.154 din 20.07.2020](#), în vigoare 14.08.2020]

[Art.5 modificat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]

[Art.5 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]

[Art.5 modificat prin [Legea nr.331-XVI din 16.12.2005](#), în vigoare 06.01.2006]

### **Articolul 5<sup>1</sup>.** Condițiile de certificare a inginerilor cadastrali

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

a) este cetățean al Republicii Moldova;

b) deține diplomă de studii superioare și/sau de studii profesionale în domeniul cadastrului;

- c) a trecut procedura de certificare;
- d) are experiență profesională în domeniul cadastrului:
  - nu mai puțin de 3 ani consecutivi – în cazul persoanelor care dețin diplomă de studii superioare și în cazul cadrelor didactice din învățământul superior în domeniul cadastrului;
  - nu mai puțin de 5 ani consecutivi – în cazul persoanelor care dețin diplomă de studii profesionale în domeniul cadastrului.

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

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

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

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

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

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

(7) Suspendarea valabilității certificatului inginerului cadastral se efectuează conform art.10 din [Legea nr.160/2011](#) privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

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

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

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

*[Art.5<sup>1</sup> în redacția Legii nr.154 din 20.07.2020, în vigoare 14.08.2020]*

*[Art.5<sup>1</sup> introdus prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.12.2019]*

## **Articolul 6. Evaluarea bunurilor imobile formate**

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

*[Art.6 modificat prin [Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008]*

## **Capitolul II**

### **CONDIȚIILE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE**

#### **Articolul 7. Condițiile principale de formare a bunurilor imobile**

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

a) în cazul formării terenurilor pe care sunt amplasate construcții sau pe care urmează să fie edificate construcții, forma și dimensiunile acestora să fie conforme regimului juridic, tehnic și arhitectural-urbanistic, stabilite prin reglementările din domeniul urbanismului și de amenajare a teritoriului;

b) bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces/intrare separată ori să fie posibilă instituirea servituti de trecere, în conformitate cu documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată în modul stabilit, cu actele normative și documentele tehnice normative în construcții, cu normele de securitate industrială și de protecție împotriva inundațiilor și cu normele ecologice și tehnico-sanitare;

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

d) pentru formarea unei construcții sau a unei încăperi izolate ce implică lucrări pentru care se cere autorizație de construire, să se obțină o astfel de autorizație, iar lucrarea de formare a bunului imobil să

se efectueze după finalizarea și recepția lucrărilor de construcție/reconstrucție;

e) în cazul formării terenurilor cu destinație agricolă:

– raportul dintre lățimea și lungimea terenului format să nu depășească limita de 1:5;

– terenul să se formeze cu partea alungită transversal versantului;

f) în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, formarea bunului imobil se execută în conformitate cu documentația de proiect, elaborată în vederea construcției obiectivului, și cu actul de expropriere.

(2) Nu se permite formarea de construcții neautorizate.

*[Art.7 modificat prin Legea nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.7 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

*[Art.7 modificat prin [Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008]*

**Articolul 8.** Bunurile imobile care pot fi formate ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile

(1) Pot fi formate ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile:

a) terenurile cu sau fără construcții;

b) construcțiile;

c) apartamentele;

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

e) construcțiile nefinalizate, cu condiția eliberării unui nou certificat de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire,dacă tipul imobilului construit nu corespunde cu cel indicat în autorizația de construire.

(2) Nu pot fi formate ca obiect al înregistrării în Registrul bunurilor imobile:

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

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

c) instalațiile inginerești;

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

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

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

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

(5) În cazul în care proprietarul construcției este și proprietarul terenului aferent sau în cazul în care acesta deține dreptul de suprafață asupra terenului aferent, în decizia de formare a bunului imobil sau, după caz, în contract se indică și cota-parte din teren sau din dreptul de suprafață aferentă fiecărei încăperi izolate.

*[Art.8 modificat prin Legea nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.8 completat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

### Capitolul III

#### CĂILE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE

**Articolul 9.** Căile de formare a bunurilor imobile

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

*[Art.9 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

#### **Articolul 10.** Separarea bunului imobil

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

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

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

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

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

*[Art.10 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

#### **Articolul 11.** Divizarea bunului imobil

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

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

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

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

*[Art.11 modificat prin [Legea nr.322 din 09.11.2023](#), în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.11 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

#### **Articolul 12.** Comasarea bunurilor imobile

(1) Comasarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate avînd hotare comune, inclusiv hotare ce trec pe peretele comun.

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

(3) Drept temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare, în cazul în care bunurile inițiale aparțin aceluiași proprietar/acelorași coproprietari, servesc actele ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale, decizia de formare a bunului imobil și planul geometric al bunului imobil nou-format. În cazul în care bunurile imobile inițiale aparțin unor proprietari diferiți sau în cazul în care regimul juridic al dreptului de proprietate este diferit, drept temei pentru înregistrarea bunului imobil format prin comasare servește actul juridic autentificat notarial, încheiat între coproprietarii bunului imobil nou-format.

(4) În cazul în care bunurile imobile care se comasează sînt grevate cu ipotecă, bunul format prin comasare nu se înregistrează decît după confirmarea de către creditorii ipotecari a rangului fiecărei



ipotecii. Înregistrarea drepturilor de ipotecă se va efectua o dată cu înregistrarea bunului format prin comasare. Alte drepturi patrimoniale concurente se înregistrează, cu consimțământul titularilor, în temeiul actelor juridice de modificare a acestor drepturi.

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

(6) Comasarea tuturor încăperilor izolate dintr-o construcție are drept rezultat radierea înscrierilor privind încăperile izolate respective din Registrul bunurilor imobile. Proiectul de comasare se elaborează în baza materialelor din dosarul tehnic.

*[Art. 12 modificat prin [Legea nr.322 din 09.11.2023](#), în vigoare 22.12.2023]*

*[Art. 12 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

### **Articolul 13.** Combinarea bunurilor imobile

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

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

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

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

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

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

*[Art. 13 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

### **Articolul 13<sup>1</sup>.** Reparcelarea bunului imobil

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

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

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

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

a) numele proprietarilor terenurilor supuse procedurii de reparcelare;

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

reparcelare;

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

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

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

(6) Înregistrarea bunurilor imobile nou-formate prin reparcelare se efectuează în temeiul actelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale și al deciziei consiliului local, la care se anexează planul geometric al bunului imobil nou-format.

*[Art. 13<sup>1</sup> introdus prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

## Capitolul IV

### PROCEDURA GENERALĂ DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE

**Articolul 14.** Consecutivitatea formării bunurilor imobile

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

- a) depunerea cererii de formare a bunului imobil;
- b) întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil;
- c) elaborarea proiectului de formare a bunului imobil;
- d) întocmirea planului geometric al bunului imobil;
- e) emiterea deciziei privind formarea bunului imobil;
- f) recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil.

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

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

*[Art. 14 modificat prin [Legea nr.322 din 09.11.2023](#), în vigoare 22.12.2023]*

*[Art. 14 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

**Articolul 15.** Depunerea cererii de formare a bunului imobil

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

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

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

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

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

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

(5) În cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, inițierea formării bunului imobil și aprobarea documentației cadastrale de formare a bunului imobil se efectuează de autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil expropriat.

*[Art. 15 modificat prin [Legea nr.322 din 09.11.2023](#), în vigoare 22.12.2023]*

*[Art. 15 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*



## **Articolul 16.** Întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil

(1) Pentru a constata corespunderea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale identifică, la fața locului, bunul imobil care urmează să fie format.

(2) Identificarea conform alin.(1) se realizează în baza documentelor de atribuire a bunului imobil, a actelor prin care au fost stabilite hotarele bunului imobil, a informației din Registrul bunurilor imobile, a datelor din planul cadastral, a măsurărilor și a altor documente cadastrale întocmite în cadrul ultimei actualizări a datelor referitoare la bunul imobil care urmează să fie format.

(3) În urma identificării bunului imobil, se întocmește actul de constatare pe teren, în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, ce va conține gradul de corespundere a datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din teren și căile de soluționare a necorespunderilor constatate, în cazul identificării acestora.

(4) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile nu corespund cu cele constatate pe teren, se inițiază lucrări cadastrale pentru a le aduce în conformitate. Dacă la atribuirea în proprietate a terenului nu a fost întocmit un act de stabilire a hotarelor sau dacă, ulterior, hotarele nu au fost stabilite/identificate în cadrul altor lucrări cadastrale, acestea vor fi stabilite/identificate până la elaborarea proiectului de formare a bunului imobil.

(5) În cazul în care datele din cadastrul bunurilor imobile corespund cu datele din teren, executantul lucrării cadastrale examinează regimul juridic și tehnic al bunului imobil, inclusiv posibilitatea formării bunului imobil cu respectarea condițiilor stabilite la art.7, având caracteristicile solicitate de beneficiar.

(6) Ca urmare a identificării la fața locului a bunului imobil ce urmează să fie format și a examinării regimului juridic și tehnic al bunului imobil, executantul lucrării cadastrale întocmește studiul cu privire la posibilitatea formării bunului imobil după un model aprobat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului și completează avizul din studiu cu concluzia privind acceptarea sau refuzul executării lucrării de formare a bunului imobil.

(7) Dacă se constată că nu sunt întrunite condițiile necesare pentru formarea bunului imobil, executantul lucrării cadastrale refuză executarea lucrării de formare a bunului imobil și informează solicitantul în acest sens, specificând condițiile care nu se respectă. În celelalte cazuri, executantul lucrării cadastrale elaborează proiectul de formare a bunului imobil.

*[Art.16 în redacția Legii nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.16 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

## **Articolul 17.** Particularitățile formării bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

(1) Formarea bunului imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se inițiază la cererea autorității împuternicite cu administrarea bunului imobil proprietate a statului, respectiv, a autorității executive a administrației publice locale, în cazul bunului imobil proprietate a unității administrativ-teritoriale.

(2) În cazul amplasării pe terenul proprietate publică din domeniul privat al statului a unor construcții proprietate privată, proprietarul acestor construcții poate solicita autorităților prevăzute la alin.(1) inițierea lucrărilor de formare a bunului imobil sau acordul pentru executarea lucrărilor de formare a bunului imobil, anexând actele ce confirmă drepturile patrimoniale asupra construcțiilor menționate.

(3) Determinarea suprafeței terenului nou-format, necesare pentru utilizarea în procesul tehnologic, se face în baza schemei terenului aferent (parte integrantă a planului urbanistic), elaborată de specialiști atestați, conform art.22 din [Legea nr.835/1996](#) privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, sau de subdiviziunea specializată a autorității administrației publice, în cazul în care autoritatea respectivă dispune de un organ local de arhitectură și urbanism, înființat în conformitate cu Regulamentul-cadru privind activitatea organelor locale de arhitectură și urbanism, aprobat prin [Hotărârea de Guvern nr.499/2000](#).

(4) În cazul în care autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor imobile proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale dispune de servicii competente în efectuarea lucrărilor cadastrale, în

care sunt angajați deținători de certificat de inginer cadastral, eliberat de Comisia de certificare a inginerilor cadastrali, lucrările de formare a bunului imobil pot fi executate de aceste servicii.

(5) Autoritatea împuternicită cu administrarea bunurilor imobile proprietate a statului emite actul administrativ privind aprobarea formării bunului imobil și, după caz, concomitent, de punere în valoare a bunului imobil (prin adjudecarea dreptului la licitație publică sau atribuirea dreptului direct persoanei întemeiat interesate) și/sau de schimbare a destinației/domeniului acestuia.

*[Art.17 în redacția Legii nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.17 completat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

#### **Articolul 18.** Proiectul de formare a bunului imobil

(1) Proiectul de formare a bunului imobil se elaborează în conformitate cu condițiile stabilite în studiul privind posibilitatea formării bunului imobil. În cadrul elaborării proiectului de formare a bunului imobil, organul cadastral teritorial atribuie, la cerere, un număr cadastral bunului imobil în cauză.

(2) Proiectul de formare a terenului se transpune în teren, cu întocmirea actului de transpunere a hotarelor. În cazul formării unui teren proprietate publică, transpunerea în teren se realizează după încheierea contractului privind terenul în cauză.

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

(4) În cazul în care, concomitent cu formarea terenului expropriat pentru cauză de utilitate publică, are loc schimbarea destinației acestui teren, schimbarea destinației va fi asigurată până la înregistrarea terenului format, în baza proiectului de formare, a [Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999](#) și a [Codului funciar](#). În cazul în care formarea terenului nu se finalizează cu înscrierea lui în Registrul bunurilor imobile, se consideră că schimbarea destinației părții din bun nu a fost efectuată.

(5) Pentru elaborarea proiectului de formare a încăperilor izolate dintr-un cămin, executantul lucrărilor de formare:

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

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

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

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

*[Art.18 în redacția Legii nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.18 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

#### **Articolul 19.** Elaborarea planului geometric al bunului imobil și emiterea deciziei privind formarea bunului imobil

(1) Planul geometric al bunului imobil se elaborează până la emiterea deciziei privind formarea bunului imobil.

(2) După emiterea deciziei privind formarea bunului imobil, executantul lucrării cadastrale întocmește raportul lucrării de formare a bunului imobil și îl prezintă spre recepție. Conținutul și modul de elaborare a raportului lucrării de formare a bunului imobil se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(3) În cazul formării bunurilor imobile care se finalizează cu un contract de partaj, acesta este încheiat după recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil în modul stabilit.

(4) La formarea bunului imobil în cazul exproprierii pentru cauză de utilitate publică, autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil expropriat emite actul administrativ privind decizia de formare a bunului imobil.

*[Art.19 în redacția Legii nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

## **Articolul 20.** Recepția raportului lucrării de formare a bunului imobil

(1) Raportul lucrării de formare a bunului imobil este recepționat de persoanele responsabile de recepție din cadrul Agenției Servicii Publice și al structurilor sale teritoriale.

(2) Termenul de recepție a raportului lucrării de formare a bunului imobil este de cel mult 5 zile lucrătoare de la data primirii cererii.

(3) Procedura de recepție a raportului lucrării de formare a bunului imobil se stabilește de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(4) Refuzul de a recepționa raportul lucrării de formare a bunului imobil poate fi contestat la Agenția Servicii Publice sau în instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile [Codului administrativ](#).

*[Art.20 în redacția Legii nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.20 în redacția Legii nr.84 din 25.05.2017, în vigoare 30.06.2017]*

## **Articolul 21.** Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile formate

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

(2) Pentru înregistrarea bunului imobil format, persoana interesată prezintă organului cadastral teritorial documentele ce confirmă drepturile asupra bunului imobil inițial și documentul emis în procesul de formare a bunului imobil, în funcție de calea de formare (decizia de formare, contractul de partaj al bunurilor comune sau contractul de înstrăinare și de combinare a bunurilor).

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

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

(4<sup>1</sup>) Dacă, potrivit planului geometric, anumite drepturi se referă doar la un bun format/unele bunuri formate, acestea se transcriu în Registrul bunurilor imobile doar la bunul/bunurile la care se referă.

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

*[Art.21 modificat prin Legea nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.21 în redacția Legii nr.84 din 25.05.2017, în vigoare 30.06.2017]*

## **Articolul 22.** Particularitățile formării bunurilor imobile la inițiativa instanței de judecată, a Serviciului Fiscal de Stat și a executorului judecătoresc

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

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

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

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

c) în alte cazuri prevăzute de legislație.

(3) Instanța de judecată numește executantul lucrării cadastrale. În cazul formării unei construcții sau a unei încăperi izolate ce implică lucrări pentru care, conform legislației, se cere autorizație de construire, instanța de judecată solicită unui specialist atestat în domeniul arhitecturii și urbanismului, ca persoană fizică în nume propriu sau ca angajat al unui agent economic ce desfășoară aceste activități în condițiile art.7 alin.(3) din [Legea nr.721/1996](#) privind calitatea în construcții, elaborarea câtorva variante de formare a construcției sau a încăperii izolate respective. Hotărârea definitivă a instanței de judecată privind formarea construcției sau a încăperii izolate se transmite executantului lucrării cadastrale pentru

finalizarea lucrării de formare a bunului imobil.

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

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

(6) Formarea bunului imobil la hotărârea Serviciului Fiscal de Stat poate fi dispusă după apariția, conform legislației, a dreptului de comercializare a bunului imobil.

(7) Hotărârea Serviciului Fiscal de Stat trebuie să conțină: data și locul emiterii; denumirea organului care decide formarea; funcția, numele, prenumele reprezentantului Serviciului Fiscal de Stat; datele de identificare ale proprietarului; locul aflării (adresa) bunului imobil inițial, numărul lui cadastral și semnătura reprezentantului Serviciului Fiscal de Stat.

(7<sup>1</sup>) La finalizarea lucrărilor de formare, executantul depune proiectul de formare spre coordonare autorității administrației publice locale (specialistului pentru reglementarea proprietății funciare sau serviciului de arhitectură/arhitectului). Autoritatea administrației publice locale va comunica, în termen de 30 de zile calendaristice de la data depunerii proiectului, despre acceptarea sau refuzul de a coordona proiectul de formare a bunului imobil.

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

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

*[Art.22 modificat prin Legea nr.322 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.22 modificat prin [Legea nr.84 din 25.05.2017](#), în vigoare 30.06.2017]*

*[Art.22 modificat prin [Legea nr.37 din 07.03.2012](#), în vigoare 30.03.2012]*

## **Capitolul V** **DISPOZIȚII FINALE**

### **Articolul 23.**

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

### **Articolul 24.**

(1) Guvernul, în termen de 3 luni:

- a) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- b) va adopta acte normative în vederea executării prezentei legi;
- c) va asigura reexaminarea și anularea de către ministere și departamente a actelor lor normative care contravin prezentei legi.

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

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

**Eugenia OSTAPCIUC**

**Chișinău, 28 octombrie 2004.**

**Nr.354-XV.**