



**LEGEA**  
**cadastrului bunurilor imobile\***

**nr. 1543-XIII din 25.02.1998**

*Republicat: Monitorul Oficial al R.Moldova, nr.88-95/79 din 02.04.2021*

*Monitorul Oficial al R.Moldova nr.44-46/318 din 21.05.1998*

\* \* \*

**C U P R I N S**

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

- [Articolul 1.](#) Domeniul de aplicare a legii
- [Articolul 2.](#) Noțiuni principale
- [Articolul 3.](#) Cadastrul bunurilor imobile. Scopul și structura lui
- [Articolul 4.](#) Subiecții și obiectele înregistrării
- [Articolul 5.](#) Obligativitatea înregistrării
- [Articolul 6.](#) Transparența datelor despre înregistrare
- [Articolul 7.](#) Susținerea publică a cadastrului
- [Articolul 8.](#) Dreptul la informația cadastrului
- [Articolul 9.](#) Legislația cu privire la cadastru

**Capitolul II**  
**SISTEMUL ORGANELOR CADASTRALE**

- [Articolul 10.](#) Structura sistemului organelor cadastrale
- [Articolul 10<sup>1</sup>.](#) Competența autorităților administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile
- [Articolul 11.](#) Competența organelor cadastrale
- [Articolul 12.](#) Registratorul
- [Articolul 12<sup>1</sup>.](#) Registratorul stagiar
- [Articolul 13.](#) Sursele de finanțare a sistemului organelor cadastrale

**Capitolul III**  
**LUCRĂRILE CADASTRALE**

- [Articolul 14.](#) Tipul și conținutul lucrărilor cadastrale
- [Articolul 15.](#) Executanții lucrărilor cadastrale
- [Articolul 15<sup>1</sup>.](#) Stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale
- [Articolul 15<sup>2</sup>.](#) Stabilirea hotarelor terenurilor
- [Articolul 16.](#) Identificarea bunului imobil
- [Articolul 17.](#) Formarea bunurilor imobile
- [Articolul 18.](#) Planul cadastral și planul geometric
- [Articolul 19.](#) Hotarele generale și hotarele fixe ale terenului

[Articolul 20.](#) Dosarul cadastral

[Articolul 21.](#) Monitoringul bunului imobil

#### Capitolul IV

### REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE ȘI PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII DREPTURILOR ASUPRA BUNURILOR IMOBILE

[Articolul 22.](#) Registrul bunurilor imobile

[Articolul 23.](#) Capitolele registrului bunurilor imobile

[Articolul 24.](#) Conținutul subcapitolelor registrului bunurilor imobile

[Articolul 25.](#) Înregistrarea drepturilor

[Articolul 26.](#) Procedura înregistrării drepturilor

[Articolul 27.](#) Înscrierile în registrul bunurilor imobile

[Articolul 28.](#) Temeiul înregistrării dreptului

[Articolul 29.](#) Exigențele față de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor

[Articolul 30.](#) Înregistrarea cererilor

[Articolul 30<sup>1</sup>.](#) Înregistrarea dreptului la cererea notarului

[Articolul 31.](#) Respingerea cererii

[Articolul 32.](#) Termenul de examinare a cererii

[Articolul 33.](#) Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor

[Articolul 33<sup>1</sup>.](#) *Abrogat*

[Articolul 34.](#) Notarea

[Articolul 35.](#) Efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile

[Articolul 36.](#) Documentele ce confirmă înregistrarea drepturilor

[Articolul 37.](#) Consecințele juridice ale înregistrării

[Articolul 37<sup>1</sup>.](#) Constituirea sau transmiterea fără înregistrare a unor drepturi supuse înregistrării

[Articolul 38.](#) Rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale

#### Capitolul V

### PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII UNOR TIPURI DE BUNURI IMOBILE ȘI A DREPTURILOR ASUPRA LOR

[Articolul 39.](#) Înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie

[Articolul 40.](#) Înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți

[Articolul 40<sup>1</sup>.](#) *Abrogat*

[Articolul 40<sup>2</sup>.](#) Înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului, dobândit prin accesiune imobiliară naturală

[Articolul 40<sup>3</sup>.](#) Înregistrarea condominiului

[Articolul 40<sup>4</sup>.](#) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil construit

[Articolul 40<sup>5</sup>.](#) Înregistrarea bunurilor imobile în proces de construcție

[Articolul 40<sup>6</sup>.](#) *Abrogat*

[Articolul 40<sup>7</sup>.](#) Înregistrarea pieirii fortuite sau distrugerii (demolării) bunului imobil

[Articolul 40<sup>8</sup>.](#) Înregistrarea suprafeței

[Articolul 40<sup>9</sup>.](#) Înregistrarea drepturilor în baza contractului de societate civilă

[Articolul 41.](#) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil al persoanelor juridice

[Articolul 41<sup>1</sup>.](#) Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole întocmite în formă scrisă

[Articolul 42.](#) Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile proprietate publică

[Articolul 42<sup>1</sup>](#). Înregistrarea clădirilor în care toate încăperile izolate sunt înregistrate

[Articolul 43](#). Notarea drepturilor de folosință, locațiune/arendă

[Articolul 44](#). Înregistrarea ipotecii

[Articolul 45](#). Înregistrarea servituților

[Articolul 46](#). Notarea calității de fiduciar al titularului dreptului înregistrat

[Articolul 46<sup>1</sup>](#). Notarea acțiunii în justiție

[Articolul 46<sup>2</sup>](#). Notarea începerii urmăririi penale

[Articolul 46<sup>3</sup>](#). Notarea aportului de folosință la capitalul social al unei societăți comerciale

[Articolul 46<sup>4</sup>](#). Notarea antecontractului

[Articolul 46<sup>5</sup>](#). Notarea dreptului de preemțiune

[Articolul 46<sup>6</sup>](#). Notarea interdicției de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat, stipulată în contract sau testament (clauza de inalienabilitate)

[Articolul 46<sup>7</sup>](#). Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară

[Articolul 46<sup>8</sup>](#). Notarea cererii prealabile privind contestarea deciziei registratorului organului teritorial cadastral

[Articolul 46<sup>9</sup>](#). Notarea calității de monument a bunului imobil

[Articolul 46<sup>10</sup>](#). Notarea informației referitoare la amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului

## Capitolul VI

### RĂSPUNDERI, COMPENSAȚII, GARANȚII

[Articolul 47](#). Răspunderile pentru încălcarea prezentei legi

[Articolul 47<sup>1</sup>](#). Delimitarea răspunderii pentru prejudiciul cauzat

[Articolul 48](#). Răspunderea pentru modificarea, folosirea și dispunerea nesancționată de informația referitoare la înregistrarea drepturilor

[Articolul 49](#). Fondul de garanție

[Articolul 50](#). Plata compensației titularului de drepturi

[Articolul 51](#). *Abrogat.*

## Capitolul VII

### DISPOZIȚII TRANZITORII

[Articolul 52](#). Perioada de tranziție

[Articolul 53](#). Competența Guvernului în domeniul creării cadastrului

[Articolul 54](#). Obligațiile autorităților administrației publice în perioada de tranziție

[Articolul 55](#). Înregistrarea primară

[Articolul 55<sup>1</sup>](#). Particularitățile corectării erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor

[Articolul 55<sup>2</sup>](#). Consultarea publică a documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive

[Articolul 56](#). Înregistrarea selectivă

[Articolul 56<sup>1</sup>](#). Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate

[Articolul 57](#). Înregistrarea dreptului de proprietate publică

[Articolul 58](#). Finanțarea lucrărilor de creare a cadastrului

[Articolul 59](#). Excepții pentru drepturile apărute anterior

## Capitolul VIII

### DISPOZIȚII FINALE

[Articolul 60](#). Sistarea ținerii registrului construcțiilor

[Articolul 61](#). Intrarea în vigoare a prezentei legi

Notă: În cuprinsul legii:

*sintagma „Agenția Servicii Publice”, la orice formă gramaticală, se substituie, după caz, cu sintagmele „Instituția de implementare” și „instituția de implementare” la forma gramaticală corespunzătoare;*  
*sintagmele „Organul central de specialitate în domeniul cadastrului” și „organul central de specialitate în domeniul cadastrului”, la orice formă gramaticală, se substituie, respectiv, cu sintagmele „Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile” și „autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile” la forma gramaticală corespunzătoare, conform Legii nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023*

Parlamentul adoptă prezenta lege.

## **Capitolul I**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

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

(1) Prezenta lege stabilește modul de creare și de ținere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susținerea sistemului de impozitare și a pieței imobiliare.

(2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele țării, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor, definite de legislație ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

#### **Articolul 2.** Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noțiuni principale:

*cadastru* – sistem informațional de stat ce conține înscrieri despre terenuri, despre obiectele aferente lor și despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și cadastre specializate;

*cadastru al bunurilor imobile* – cadastru general, care reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora;

*cadastru specializat* – cadastru care include date sistematizate despre obiectele înregistrării în funcție de particularitățile lor naturale și de alte caracteristici stabilite de legislație. Cadastre specializate sînt: cadastrul apelor, cadastrul silvic, cadastrul urbanistic etc.;

*teren* – parte din teritoriu avînd hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobile;

*construcție* – clădire sau construcție cu caracter definitiv care poate fi obiect independent al înregistrării de stat;

*încăpere izolată* – partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin despărțituri fără goluri pentru uși, avînd ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă;

*hotar* – linie imaginară sau fizică ce indică punctele extreme ale terenului, delimitîndu-l de alte terenuri. Poate fi marcat în natură cu obiecte materiale;

*plan cadastral* – reprezentare grafică a teritoriului, conținînd date despre amplasamentul, hotarele și numerele cadastrale ale terenurilor, precum și alte date;

*plan geometric* – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice și cartografice, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta;

*număr cadastral* – număr individual, irepetabil pe teritoriul țării, al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislație și se păstrează pe toată perioada de existență a bunului imobil

în calitate de obiect de drept unic;

*număr cadastral convențional* – număr cadastral provizoriu, care este atribuit bunului imobil când atribuirea numărului cadastral este imposibilă și care urmează să fie substituit printr-un număr cadastral;

*dosar cadastral* – colecție sistematizată de documente ce confirmă drepturile, de scheme, planuri, schițe și de alte documente referitoare la fiecare bun imobil;

*monitoring al bunului imobil* – sistem de supraveghere asupra modificărilor ce se produc în componența bunului imobil, asupra transmiterii sau grevării drepturilor asupra lui;

*înregistrare de stat a drepturilor asupra bunului imobil* (denumită în continuare *înregistrare a drepturilor*) – înscrierea în registrul bunurilor imobile a bunului imobil și a componentelor lui, înregistrarea drepturilor, înscrierea titularilor de drepturi, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație, precum și efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile;

*registru al bunurilor imobile* – sistem de înscrieri, efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație;

*înregistrare de stat primară* – efectuarea primei înscrieri în registrul bunurilor imobile privitoare la bunul imobil, la dreptul de proprietate, după caz, la alte drepturi care se supun înregistrării, inclusiv la titularii de drepturi;

*înregistrare de stat curentă* – înregistrarea dreptului de proprietate după efectuarea primei înregistrări, înregistrarea altor drepturi care se supun înregistrării, notarea altor drepturi, a faptelor și raporturilor juridice prevăzute de legislație;

*efectuare a modificărilor în registrul bunurilor imobile* – orice înscriere efectuată în registrul bunurilor imobile alta decât înregistrarea de stat primară și înregistrarea de stat curentă, precum și orice radieră a înscrierilor;

*document ce confirmă drepturile* – contract, act administrativ sau un alt document legal care constituie temeiul nașterii, modificării sau stingerii drepturilor patrimoniale;

*grevare* – drepturile patrimoniale asupra unui bun imobil ale unor persoane care nu sînt proprietarii lui (ipotecă, arendare, servitute și altele);

*registrator* – persoană cu funcții de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile și să decidă asupra înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile în modul stabilit;

*registrator stagiar* – persoană care efectuează stagiul în cadrul organului cadastral teritorial în baza unui contract individual de muncă, încheiat în conformitate cu legislația muncii;

*obiecte de infrastructură tehnico-edilitară* – rețele subterane și supraterane de alimentare cu apă potabilă și tehnică, de canalizare, de termoficare, de alimentare cu energie electrică și cu gaze naturale, de comunicații electronice etc., căi de circulație a mijloacelor de transport, construcții supraterane de pozare a instalațiilor electrice, stații de pompare și de punere sub presiune, alte construcții și instalații, care fac parte din dotarea edilitară de interes public sau comun, precum și rețele ale bunului imobil sau conexe acestuia;

*arhivă electronică* – depozit structurat de documente, care păstrează în format electronic, fără modificarea conținutului documentelor, dosarul cadastral, registrul bunurilor imobile, alte documente cadastrale, asigură integritatea, invariabilitatea și siguranța datelor;

*persoană interesată* – persoană care a avut sau are înscris un drept în registrul bunurilor imobile, inclusiv moștenitorii acesteia, drept care este lezat prin noua înscriere; persoană care nu-și poate înscrie dreptul din cauza înscrierii existente în registrul bunurilor imobile, înscriere care nu corespunde situației juridice reale; creditor care nu poate urmări dreptul din cauză că acesta nu este înscris în registrul bunurilor imobile sau este înscris pe numele altei persoane;

*bancă centrală de date a cadastrului bunurilor imobile* – bază de date care conține informații și date stocate privind bunurile imobile și drepturile patrimoniale înregistrate în registrul bunurilor imobile, valoarea bunurilor în scopul impozitării, informația din planul cadastral digital și informația din Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

### **Articolul 3. Cadastrul bunurilor imobile. Scopul și structura lui**

(1) Cadastrul bunurilor imobile, denumit în continuare *cadastru*, este:

- a) cadastrul general al țării, în care se identifică, se descriu, se estimează și se reprezintă pe planuri cadastrale toate bunurile imobile din țară și se înregistrează drepturile titularilor asupra lor;
- b) instrument în exercitarea împuternicirilor statului privind administrarea resurselor funciare, ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile;
- c) un sistem de ocrotire a titularilor de drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile;
- d) un sistem deschis de informare a participanților la piața bunurilor imobile și a autorităților publice, inclusiv a Serviciului Fiscal de Stat și a oficiilor teritoriale ale Consiliului Național pentru Asistență Juridică Garantată de Stat.

(2) Organul cadastral teritorial creează și ține cadastrul în raza sa de acțiune stabilită de instituția abilitată cu funcții de implementare a politicii statului în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) Cadastrul se constituie din planurile cadastrale ale teritoriului și din dosarele cadastrale pentru fiecare bun imobil.

*[Art.3 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

#### **Articolul 4. Subiecții și obiectele înregistrării**

(1) Subiecți ai înregistrării sînt proprietarii de bunuri imobile și alți titulari de drepturi patrimoniale: cetățeni ai Republicii Moldova, cetățeni străini, apatrizi, persoane juridice din țară și din străinătate, organizații internaționale, Republica Moldova, unitățile ei administrativ-teritoriale, state străine.

(2) Obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, părțile componente ale acestora prevăzute de prezenta lege, drepturile reale asupra bunurilor imobile, precum și alte drepturi, fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație.

(2<sup>1</sup>) La bunuri imobile, în sensul prezentei legi, se raportă atât bunurile imobile definite ca atare de Codul civil, cât și cele prevăzute de [Legea nr.1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova.

(3) Sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile:

- a) terenurile;
- b) clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale acestora;
- c) încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din construcție.

(4) În registrul bunurilor imobile pot fi înregistrate clădirile accesorii, locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale, porțiunile de subsol, precum și plantațiile prinse de rădăcini (plantațiile perene) înființate în conformitate cu normele stabilite de legislație.

(4<sup>1</sup>) Dreptul de proprietate asupra plantației perene în favoarea altei persoane decât proprietarul terenului se va înregistra după înregistrarea dreptului de suprafață sau concomitent cu aceasta, cu excepția raporturilor juridice apărute anterior datei de 1 martie 2019.

(5) În registrul bunurilor imobile mai pot fi înregistrate dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și concesiunea.

(5<sup>1</sup>) În registrul bunurilor imobile, în cazurile prevăzute de lege, se notează drepturile, actele, faptele și raporturile juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în acest registru.

(5<sup>2</sup>) Fiecărui bun imobil care este obiect al înregistrării i se atribuie un număr cadastral. Numărul cadastral se atribuie, de asemenea, construcțiilor și plantațiilor perene, chiar dacă acestea sunt părți componente ale bunului imobil.

(6) Chioșcurile, gheretele și alte construcții provizorii, împrejmuirile, pereții, bornele de hotar, stratul asfaltic, macaralele, alte 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 nu sînt obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile.

## **Articolul 5. Obligativitatea înregistrării**

(1) – *abrogat*.

(2) Înregistrarea bunului imobil și a drepturilor asupra lui se efectuează exclusiv de către organul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

## **Articolul 6. Transparența datelor despre înregistrare**

(1) Înregistrarea are un caracter deschis. Organul care efectuează înregistrarea este obligat să elibereze, în termen de 7 zile lucrătoare sau într-un alt termen stabilit de lege, oricărei persoane care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă ori ca document electronic semnat cu semnătură electronică avansată calificată și oricărei autorități sau instituții publice care l-a sesizat oficial informațiile solicitate despre toate drepturile înregistrate asupra oricărui bun imobil. Nu se eliberează extrase referitoare la bunurile imobile ale căror date constituie secret de stat.

(1<sup>1</sup>) Datele despre numărul de identificare de stat (IDNP), data nașterii și domiciliul persoanei fizice se eliberează persoanelor care au drepturi înregistrate în capitolul A, B sau C al registrului bunurilor imobile, reprezentanților acestora, precum și notarilor, avocaților, instituțiilor financiare, întreprinderilor care prestează servicii imobiliare sau execută lucrări cadastrale, persoanelor și autorităților indicate la art.6 alin.(2<sup>3</sup>) lit.b)–i) și art.8 alin.(3) din prezenta lege, altor persoane care justifică scopul prelucrării datelor cu caracter personal în conformitate cu [Legea nr.133 din 8 iulie 2011](#) privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Datele despre condițiile tranzacției și copiile de pe actele justificative care au servit drept temei pentru înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se eliberează titularilor de drepturi indicați în act sau participanților la tranzacție, reprezentanților acestora, precum și instanțelor de judecată, organelor procuraturii, organelor de urmărire penală, Serviciului de Informații și Securitate, executorilor judecătorești, lichidatorilor și administratorilor de insolvență, organelor cu atribuții de control, care sînt obligați să justifice scopul prelucrării datelor cu caracter personal în conformitate cu [Legea nr.133 din 8 iulie 2011](#) privind protecția datelor cu caracter personal. Copiile de pe actele justificative care au servit drept temei pentru înregistrarea drepturilor, cu excepția contractelor, se eliberează, de asemenea, actualului proprietar al bunului, chiar dacă el nu este indicat în act. Copiile de pe actele justificative care au servit drept temei pentru înregistrarea drepturilor se eliberează și moștenitorilor, precum și celor cărora li s-au cesionat drepturile ori s-au subrogat în drepturi. Copiile de pe actele justificative care au servit drept temei pentru înregistrarea drepturilor unuia dintre soți pot fi eliberate soțului care are notată calitatea dreptului de bun comun al soților. Copiile de pe actele în al căror temei au fost notate măsuri de asigurare, cu excepția celor aplicate în cadrul urmăririi penale, se eliberează și titularilor drepturilor înregistrate sau care urmează a fi înregistrate. Copiile actelor privind construcția, reconstrucția clădirilor se eliberează și gestionarului clădirii. Dacă actul justificativ este un document electronic semnat cu semnătură electronică avansată calificată (în continuare – *document electronic*), la solicitare se eliberează o copie pe suport de hîrtie a documentului electronic, care se autentifică de registrator și conține mențiunea că este o copie a documentului electronic.

(2<sup>1</sup>) Informația despre drepturile înregistrate asupra bunului imobil se furnizează persoanelor fizice și juridice la solicitare, prin acordarea accesului la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile în condițiile legislației în vigoare cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.

(2<sup>2</sup>) La cererea titularului de drepturi, instituția abilitată cu funcții de implementare a politicii statului în domeniul cadastrului bunurilor imobile și structurile teritoriale ale acesteia sînt obligate să prezinte în scris informația privind persoanele care au primit date despre bunurile imobile asupra cărora acesta deține anumite drepturi.

(2<sup>3</sup>) Informația sistematizată privind bunurile imobile asupra cărora o persoană deține drept de proprietate se eliberează doar:

a) persoanei în cauză sau reprezentantului acesteia;

b) organelor procuraturii, organelor de urmărire penală, Serviciului de Informații și Securitate, instanțelor judecătorești, executorilor judecătorești, oficiilor teritoriale ale Consiliului Național pentru



Asistență Juridică Garantată de Stat;

- c) Curții de Conturi, pentru asigurarea activității acesteia;
- d) Serviciului Fiscal de Stat;
- e) lichidatorului, administratorului procesului de insolvență pentru bunurile persoanei administrate;
- f) persoanelor cu drept de moștenire a bunurilor persoanei în cauză în cazul decesului acesteia;
- g) notarului care îndeplinește procedura succesorală;
- h) autorităților administrației publice locale;
- i) Autorității Naționale de Integritate, pentru realizarea atribuțiilor acesteia, în condițiile contractului încheiat;
- j) Ministerului Sănătății, Muncii și Protecției Sociale;
- k) deputaților Parlamentului Republicii Moldova, pentru asigurarea activității acestora, prin intermediul Secretariatului Parlamentului, conform unui regulament aprobat de Biroul permanent al Parlamentului;
- l) Consiliului Concurenței, pentru asigurarea activității acestuia;
- m) Organizației pentru Dezvoltarea Antreprenoriatului, pentru verificarea eligibilității persoanelor fizice în cadrul Programului de stat „Prima Casă”.

(2<sup>4</sup>) Informația sistematizată privind bunurile imobile asupra cărora o persoană deține drept de proprietate se eliberează autorităților și persoanelor indicate la alin.(2<sup>3</sup>) lit.b)–e) și g)–l) sub formă de document electronic sau prin asigurarea accesului la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile în condițiile legislației cu privire la schimbul de date și interoperabilitate. Autoritățile și persoanele indicate la alin.(2<sup>3</sup>) lit.b) – k) sînt obligate să justifice scopul prelucrării datelor cu caracter personal în conformitate cu [Legea nr.133 din 8 iulie 2011](#) privind protecția datelor cu caracter personal. Persoanelor indicate la alin.(2<sup>3</sup>) lit.a) și f) informația respectivă se eliberează pe suport de hîrtie sau sub formă de document electronic. Termenul de eliberare a informației despre bunurile ce aparțin unei persoane, pe suport de hîrtie sau sub formă de document electronic, nu poate depăși 15 zile lucrătoare.

(2<sup>5</sup>) Planul de nivel, planul încăperii izolate și fișa rezultatelor lucrării cadastrale la nivel de clădire se eliberează proprietarului, gestionarului bunului, organelor cu atribuții de control, autorităților administrației publice centrale și locale, precum și executanților lucrărilor cadastrale.

(3) Informația despre drepturile înregistrate asupra bunurilor imobile se furnizează contra plată, cu excepția cazurilor indicate în art.8 alin.(3).

*[Art.6 completat prin Legea nr.291 din 13.12.2024, în vigoare 03.02.2025]*

*[Art.6 completat prin Legea nr.218 din 31.07.2024, în vigoare 05.08.2024]*

*[Art.6 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

*[Art.6 modificat prin Legea nr.80 din 31.03.2022, în vigoare 01.01.2023]*

## **Articolul 7. Susținerea publică a cadastrului**

(1) Autoritățile publice și titularii de drepturi asupra bunurilor imobile au datoria de a susține crearea și ținerea cadastrului.

(2) Autoritățile administrației publice locale sînt obligate să acorde ajutor informațional, tehnic și de altă natură la crearea și ținerea cadastrului.

(3) – *abrogat.*

(4) Titularii de drepturi asupra bunurilor imobile sînt obligați:

- a) să asigure accesul la bunurile imobile pentru efectuarea lucrărilor cadastrale;
- b) să permită instalarea și să asigure păstrarea bornelor de hotar și altor semne geodezice pe terenurile ce le aparțin.

## **Articolul 8. Dreptul la informația cadastrului**

(1) Informația cadastrului este obiectul exclusiv al proprietății de stat.

(2) Dreptul de gestiune economică asupra informației cadastrului revine instituției abilitată cu funcții de implementare a politicii statului în domeniul cadastrului bunurilor imobile, inclusiv structurilor sale



teritoriale (organelor cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești) și altor întreprinderi și organe autorizate să țină cadastre specializate.

(3) Furnizarea informației cadastrului sub formă de documente electronice și accesul la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile pentru autoritățile administrației publice centrale și organele subordonate lor, pentru deputații Parlamentului Republicii Moldova, Curtea de Conturi, Serviciul de Informații și Securitate, Centrul Național pentru Protecția Datelor cu Caracter Personal, pentru autoritățile administrației publice locale, instanțele judecătorești, executorii judecătorești, administratorii autorizați, notari, oficiile teritoriale ale Consiliului Național pentru Asistență Juridică Garantată de Stat, organele procuraturii, subdiviziunile Serviciului Fiscal de Stat, Autoritatea Națională de Integritate și organele ce țin cadastre specializate se asigură în condițiile legislației cu privire la schimbul de date și interoperabilitate și în mod gratuit.

(3<sup>1</sup>) La solicitarea autorității publice locale, planul cadastral al localității și informația sistematizată referitoare la terenurile și dreptul de proprietate asupra lor, înregistrate în hotarul unității administrativ-teritoriale respective, se furnizează gratuit, în format electronic, o dată în trimestru.

(4) Nici o autoritate nu va putea cere transmiterea originalului registrului bunurilor imobile. La solicitarea instanței de judecată, originalele filelor registrului bunurilor imobile vor putea fi prezentate în ședința de judecată. Copii ale filelor registrului bunurilor imobile (autentificate de organul cadastral teritorial) se eliberează instanței de judecată, procurorului sau organului de urmărire penală și executorului judecătoresc, la cererea acestora, fără plată.

(5) Originalul registrului bunurilor imobile poate fi ridicat, în condițiile stabilite de Codul de procedură penală, doar în cazurile în care conține nemijlocit urme ale infracțiunii.

*[Art.8 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

*[Art.8 modificat prin Legea nr.80 din 31.03.2022, în vigoare 01.01.2023]*

## **Articolul 9.** Legislația cu privire la cadastru

(1) Modul de creare și de ținere a cadastrului este reglementat de Codul civil, de prezenta lege și de alte acte normative.

(2) Modul de creare și de ținere a cadastrelor specializate este stabilit în actele normative respective.

## **Capitolul II**

### **SISTEMUL ORGANELOR CADASTRALE**

#### **Articolul 10.** Structura sistemului organelor cadastrale

Sistemul organelor cadastrale se constituie din:

- a) autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile;
- b) instituția abilitată cu funcții de implementare a politicii statului în domeniul cadastrului bunurilor imobile (în continuare – *instituție de implementare*) cu structurile sale teritoriale (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești).

*[Art.10 în redacția Legii nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

#### **Articolul 10<sup>1</sup>.** Competența autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile

Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile:

- a) elaborează, promovează și monitorizează actele normative și documente de politici în domeniul cadastrului;
- b) coordonează activitățile de creare și ținere a cadastrului;
- c) stabilește procedurile privind înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor;
- d) exercită alte atribuții privind ținerea cadastrului, inclusiv angajamentele internaționale ale Republicii Moldova în domeniul cadastrului.

#### **Articolul 11.** Competența organelor cadastrale

(1) – *abrogat*.

(2) Instituția de implementare:

- a) proiectează și dezvoltă sistemul informațional al cadastrului;
- b) acumulează, sistematizează și păstrează informația cadastrală;
- c) organizează furnizarea informației cadastrale, stabilește structura acesteia și modul ei de furnizare;
- d) organizează procesul de ridicare continuă a calificării personalului angajat;
- d<sup>1</sup>) efectuează controlul privind respectarea de către registratori, în activitatea profesională, a actelor normative în vigoare;
- e) stabilește schema mișcării fluxului de informații cadastrale și modul de prelucrare a acestora;
- f) asigură securitatea păstrării și transmiterii datelor prin rețea, prezintă propuneri privind perfecționarea sistemului de păstrare a bazei de date;
- g) deține și administrează banca centrală de date a cadastrului;
- h) proiectează și efectuează legătura dintre forma electronică a documentației cadastrale și cea a altor registre de stat;
- i) furnizează informația cadastrală sistematizată autorităților administrației publice, altor persoane juridice, precum și persoanelor fizice;
- j) ține, în modul stabilit de Guvern, sistemul informațional automatizat „Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor”;
- k) elaborează instrucțiuni referitoare la modul de ținere a documentației cadastrale, la modul de furnizare a informației cadastrale;
- l) ține, în modul stabilit de lege, sistemul informațional automatizat „Registrul obiectelor de infrastructură tehnico-edilitară”;
- l<sup>1</sup>) înaintează cereri în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea înscrierii greșite din registrul bunurilor imobile;
- m) exercită alte activități conform legii.

(3) Structurile teritoriale ale instituției de implementare (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești):

- a) efectuează lucrările cadastrale și monitoringul bunurilor imobile;
- b) întocmesc planuri geometrice, întocmesc și actualizează planul cadastral;
- c) întocmesc dosarul cadastral al fiecărui bun imobil și alte documente necesare ținerii cadastrului;
- d) efectuează înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile;
- e) transmit datele registrului bunurilor imobile în banca centrală de date a cadastrului;
- f) furnizează, în modul stabilit, persoanelor fizice și juridice, autorităților publice informația cadastrală privind bunurile imobile și drepturile asupra lor;
- g) asigură păstrarea în integritate a documentației cadastrale și arhivarea ei;
- h) efectuează expertiza bunului imobil, la cererea instanței de judecată, a altor organe de drept;
- i) exercită alte activități conform legii.

(4) Instituția de implementare, inclusiv structurile sale teritoriale, sînt independente de orice proprietar de bun imobil și se supun numai legii.

(5) Crearea și ținerea cadastrului bunurilor imobile intră în competența exclusivă a instituției de implementare, inclusiv a structurilor sale teritoriale, care, la rîndul său, nu este în drept să exercite activități ce nu țin de competența sa.

*[Art. 11 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

## **Articolul 12. Registratorul**

(1) Funcția de registrator se exercită, la nivel central, în cadrul instituției de implementare și la nivel teritorial – în cadrul organelor cadastrale teritoriale.

(2) În funcția de registrator în domeniul activității cadastrale în cadrul instituției de implementare se angajează prin concurs persoane care activează de cel puțin 5 ani în funcția de registrator la organul cadastral teritorial, persoane care activează de cel puțin 1 an în funcția de jurist la instituția de

implementare, precum și persoane care dețin funcții de conducere la instituția de implementare și îndeplinesc condițiile prevăzute la alin.(3) lit.a) – d) și f).

(3) În funcția de registrator în domeniul activității cadastrale în cadrul organului cadastral teritorial este angajată prin concurs, cu încheierea unui contract individual de muncă conform legislației muncii, persoana care îndeplinește următoarele condiții:

a) este cetățean al Republicii Moldova;

b) este licențiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru și organizarea teritoriului și a îndeplinit timp de un an funcția de registrator stagiar sau a exercitat timp de 3 ani, în cadrul organului cadastral teritorial, o funcție corespunzătoare specialității cadastru și organizarea teritoriului;

c) nu are antecedente penale nestinse;

d) este aptă din punct de vedere medical pentru exercitarea funcției;

e) – *abrogată*;

f) a susținut examenul de calificare.

(4) Regulamentul privind modul de desfășurare a concursului pentru ocuparea funcției de registrator se aprobă de Guvern.

(5) Registratorul este supus atestării cel puțin o dată la 3 ani. În urma atestării, registratorul i se acordă unul dintre următoarele calificative: „foarte bine”, „bine”, „satisfăcător”, „nesatisfăcător”. La evaluarea performanțelor profesionale în procesul atestării se iau în considerare vechimea în muncă, cunoștințele teoretice, rezultatele activității registratorului. În funcție de calificativul obținut în urma atestării, registratorul i se conferă gradul unu, doi sau trei de calificare (gradele de calificare fiind indicate în ordine descrescătoare). În cazul obținerii calificativului „nesatisfăcător,” registratorul este concediat pentru necorespondere profesională. Regulamentul privind atestarea registratorilor se aprobă de Guvern.

(6) Atestarea se efectuează de către o comisie constituită din reprezentanți ai autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ai instituției de implementare și ai Ministerului Justiției.

(7) Registratorul din cadrul instituției de implementare are următoarele atribuții:

a) examinează cazurile de respingere a cererii de înregistrare și primește cererea de înregistrare a dreptului în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de respingere a cererii emisă de registratorul de la organul cadastral teritorial;

b) examinează deciziile de refuz al efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile și efectuează înscrierea în cazul în care consideră neîntemeiată decizia de refuz a registratorului de la organul cadastral teritorial;

b<sup>1</sup>) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile referitoare la înscrierile efectuate;

c) în cazul depistării unor înscrieri greșite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărâre judecătorească irevocabilă, solicită instituției de implementare înaintarea cererii în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

d) corectează, în modul stabilit la art.38, greșelile din registrul bunurilor imobile;

e) întreprinde acțiuni pentru îndosărierea deciziilor emise și a actelor aferente în dosarul cadastral.

(8) Registratorul din cadrul organului cadastral teritorial are următoarele atribuții:

a) solicită documentele necesare includerii în cadastru a datelor despre bunul imobil și drepturile asupra lui;

b) decide, în modul stabilit, asupra efectuării sau modificării înscrierii în registrul bunurilor imobile ori refuză efectuarea sau modificarea înscrierii respective;

c) eliberează extrase din registrul bunurilor imobile;

d) în cazul depistării unor înscrieri greșite în registrul bunurilor imobile, pentru a căror corectare este necesară o hotărâre judecătorească irevocabilă, solicită instituției de implementare înaintarea cererii în instanța de judecată pentru radierea sau corectarea acestora;

e) corectează, în modul stabilit la art.38, greșelile din registrul bunurilor imobile;

f) exercită alte atribuții conform legislației în vigoare.

(8<sup>1</sup>) În domeniul activității cadastrale, structura teritorială a instituției de implementare este dirijată de un registrator-șef, angajat prin concurs, care, suplimentar la atribuțiile indicate la alin.(8), are și atribuții de administrare.

(8<sup>2</sup>) În luarea deciziilor, registratorul se conduce de prevederile legislației. Pentru aplicarea corectă și uniformă a legislației la examinarea cererilor, registratorul ține cont de recomandările metodologice ale autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile și ale instituției de implementare.

(9) Regulamentul registratorului se aprobă de Guvern.

#### **Articolul 12<sup>1</sup>. Registratorul stagiar**

(1) Registrator stagiar poate fi persoana care îndeplinește condițiile prevăzute la art.12 alin.(3) lit.a)–d).

(2) Registratorul stagiar efectuează stagiul timp de 1 an în cadrul organului cadastral teritorial sub îndrumarea registratorului care îi asigură efectuarea stagiului profesional. După expirarea stagiului, persoana respectivă poate participa la concursul pentru ocuparea funcției de registrator.

(3) Condițiile de efectuare a stagiului se stabilesc de Guvern.

(4) Printre atribuțiile registratorului stagiar se numără pregătirea documentelor pentru înregistrare, efectuarea lucrărilor de secretariat, precum și alte atribuții stabilite prin regulament.

#### **Articolul 13. Sursele de finanțare a sistemului organelor cadastrale**

(1) – *abrogat.*

(2) Instituția de implementare cu structurile sale teritoriale activează pe principiul autofinanțării din veniturile pe care le obțin din prestări de servicii.

(3) Metodologia de calculare a tarifelor și tarifele la serviciile prestate de instituția de implementare și structurile sale teritoriale, servicii ce țin de înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, precum și la alte servicii ce țin de competența exclusivă a instituției de implementare și a structurilor sale teritoriale, se aprobă de Guvern.

(3<sup>1</sup>) Plata pentru servicii se efectuează de către beneficiari concomitent cu depunerea cererii de prestare a serviciului.

### **Capitolul III LUCRĂRILE CADASTRALE**

#### **Articolul 14. Tipul și conținutul lucrărilor cadastrale**

(1) Lucrările cadastrale sunt de următoarele tipuri:

- a) stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;
- b) identificarea bunului imobil;
- c) întocmirea documentației cadastrale în vederea înregistrării primare a bunului imobil;
- d) întocmirea documentației cadastrale la modificarea hotarelor terenurilor;
- e) întocmirea documentației cadastrale în cazul executării/desființării, al modernizării, al modificării, al transformării, al consolidării și/sau al restaurării construcțiilor;
- f) formarea bunului imobil.

(2) Conținutul lucrărilor cadastrale necesare colectării de informații și de date pentru cadastru este determinat de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) La transmiterea sau grevarea drepturilor asupra bunului imobil, lucrările cadastrale se efectuează în baza cererii titularului de drepturi asupra bunului respectiv sau la cererea persoanei interesate, cu acordul scris al titularului de drepturi.

*[Art.14 în redacția Legii nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

#### **Articolul 15. Executanții lucrărilor cadastrale**

(1) Lucrările cadastrale se execută de către instituția de implementare și structurile teritoriale ale acesteia, de întreprinderi de stat și private. Inginerul cadastral certificat din cadrul entității executante

poartă răspundere pentru corectitudinea lucrărilor cadastrale.

(1<sup>1</sup>) Recepția lucrărilor cadastrale executate de întreprinderile de stat sau private se realizează de către instituția de implementare și de către structurile sale teritoriale. Responsabilitatea pentru identificarea corectă în teren a bunului imobil o poartă întreprinderea care a executat lucrările cadastrale.

(1<sup>2</sup>) Întreprinderea care execută lucrări cadastrale este responsabilă de acumularea, sistematizarea, păstrarea și transmiterea documentelor cadastrale, în original, ale lucrărilor cadastrale executate.

(1<sup>3</sup>) La dizolvarea întreprinderii, arhiva documentelor cadastrale, în original, ale lucrărilor cadastrale executate se transmite Fondului Arhivistic al Republicii Moldova în modul stabilit de lege.

(2) La bunurile imobile aparținând Ministerului Apărării, Ministerului Afacerilor Interne și organelor din subordinea lui, Serviciului de Informații și Securitate, precum și Administrației Naționale a Penitenciarelor, lucrările cadastrale sînt executate de aceste instituții în limitele fondurilor alocate. Informația despre hotarele acestor obiecte se prezintă gratuit organelor cadastrale teritoriale respective.

*[Art. 15 modificat prin Legea nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

### **Articolul 15<sup>1</sup>. Stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale**

(1) Hotarele unităților administrativ-teritoriale se stabilesc în cazul:

- a) formării/desființării unității administrativ-teritoriale;
- b) schimbării statutului unității administrativ-teritoriale;
- c) transmiterii terenurilor dintr-o unitate administrativ-teritorială în alta;
- d) soluționării litigiilor apărute în legătură cu stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale;
- e) lipsei sau distrugerii marcajelor și/sau bornelor de hotar ori lipsei documentației privind stabilirea hotarelor;

f) în care întocmirea documentației privind stabilirea hotarelor este prevăzută de documentația de urbanism și amenajare a teritoriului aprobată.

(2) Hotarele unităților administrativ-teritoriale pot fi stabilite în baza materialelor cartografice sau în urma măsurărilor pe teren, dacă acestea nu pot fi determinate în baza materialelor cartografice. Modul de stabilire a hotarelor unităților administrativ-teritoriale și de întocmire a documentației cadastrale se stabilește de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) La cerere, punctele de cotitură ale hotarelor unităților administrativ-teritoriale pot fi marcate prin borne de hotar, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Strămutarea și distrugerea bornelor de hotar de către persoane neautorizate se pedepsesc conform [Codului contravențional](#).

(4) Cheltuielile pentru stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale sunt acoperite din bugetul de stat – în cazul executării lucrărilor cadastrale în cadrul programelor aprobate de Guvern, și din bugetul autorității administrației publice locale sau din alte surse legale – în cazul executării lucrărilor cadastrale în afara programelor respective.

(5) Litigiul apărut în legătură cu stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale se soluționează pe cale amiabilă sau în instanța judecătorească competentă.

*[Art. 15<sup>1</sup> în redacția Legii nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

### **Articolul 15<sup>2</sup>. Stabilirea hotarelor terenurilor**

(1) Stabilirea hotarelor terenurilor la întocmirea documentației cadastrale în vederea înregistrării primare (cu excepția terenurilor proprietate publică) se efectuează de reprezentantul autorității administrației publice locale de nivelul întâi, luându-se în considerare hotarele de fapt ale terenurilor, documentația cadastrală existentă și reglementările în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului.

(2) În cazul executării lucrărilor cadastrale în vederea înregistrării primare masive, la stabilirea hotarelor terenurilor, se întocmesc schemele cadastrale de câmp sau proiectele de organizare a teritoriului, iar în cazul lucrărilor cadastrale executate la cererea titularului de drepturi – actul de stabilire a hotarelor.

Modul de stabilire a hotarelor terenurilor și de întocmire a documentației cadastrale se stabilește de

autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) Dacă, la modificarea planului cadastral, în cazurile prevăzute la art.18 alin.(2) lit.b)–d), se constată că suprafața terenului este mai mare decât suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate și acest surplus de suprafață, potrivit parametrilor și amplasării, nu poate forma de sine stătător un bun imobil, precum și nici nu poate fi separat ca, împreună cu alte suprafețe, să formeze un bun imobil, atunci hotarele terenului se stabilesc conform limitelor terenului care se află de fapt în posesia titularului de drepturi, cu condiția că devierea de la suprafața indicată în documentul privind atribuirea terenului în proprietate nu depășește devierea maximă admisibilă. În cazul în care devierea respectivă depășește devierea maximă admisibilă, surplusul de suprafață se înstrăinează în modul prevăzut de legislația privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Devierile maxime admisibile a suprafețelor terenurilor se stabilesc de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, ținându-se cont de mărimile suprafețelor terenurilor.

(4) La cererea titularului de drepturi asupra terenului, punctele de cotitură ale hotarelor pot fi marcate prin borne de hotar, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Cheltuielile aferente marcării punctelor de cotitură ale hotarelor pe teren prin borne sunt suportate de titularul de drepturi.

*[Art.15<sup>2</sup> în redacția Legii nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

#### **Articolul 16. Identificarea bunului imobil**

(1) Identificarea bunului imobil constă în:

a) identificarea amplasamentului bunului imobil și verificarea corespunderii posesiei de fapt cu documentația cadastrală existentă – în cazul bunurilor imobile care nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile;

b) verificarea corespunderii datelor, prin confruntarea datelor din cadastru cu datele constatate pe teren – în cazul bunurilor imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(2) Identificarea bunului imobil se realizează în baza documentelor privind atribuirea bunului imobil, a documentației cadastrale, a extraselor din registrul bunurilor imobile și a planurilor cadastrale.

(3) La finalizarea lucrărilor cadastrale privind identificarea bunului imobil se întocmește actul de constatare pe teren, în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, care să conțină informații despre măsura în care datele corespund și, în cazul depistării unor necorespunderi, despre modul de înlăturare a acestora.

*[Art.16 în redacția Legii nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

#### **Articolul 17. Formarea bunurilor imobile**

Modalitatea și procedura formării bunurilor imobile se stabilesc prin lege.

#### **Articolul 18. Planul cadastral și planul geometric**

(1) Planul cadastral este păstrat în format electronic și include un set de date spațiale și de date descriptive ce identifică poziționarea, forma, parametrii și dimensiunile unui sau mai multor obiecte spațiale, precum și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale în hotarele țării. Planul cadastral se furnizează pe suport de hârtie și/sau în format electronic.

(2) Planul cadastral se modifică în temeiul planului geometric, care este întocmit în cadrul:

a) lucrărilor cadastrale executate în vederea înregistrării primare masive, în cazul programelor aprobate de Guvern, sau al celor executate în vederea înregistrării primare selective, la cererea titularului de drepturi;

b) modificării hotarelor terenului;

c) formării bunului imobil;

d) executării/desființării, al modernizării, al modificării, al transformării, al consolidării și/sau al restaurării construcției.

(3) Conținutul planului cadastral și cel al planului geometric, modul de întocmire și de modificare a acestora, precum și modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, de construcții și de



încăperi izolate se stabilesc de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(4) În cadrul lucrărilor cadastrale executate în vederea înregistrării primare masive, planul geometric se întocmește în urma măsurărilor pe teren sau în baza materialelor topografo-geodezice și cartografice. La cererea titularului de drepturi, planul geometric se întocmește în urma măsurărilor pe teren.

*[Art.18 în redacția Legii nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

#### **Articolul 19.** Hotarele generale și hotarele fixe ale terenului

(1) Hotarele generale ale terenului sunt hotarele stabilite în cadrul lucrărilor de întocmire a documentației cadastrale în vederea înregistrării primare, fără coordonarea acestora cu titularii de drepturi asupra terenurilor adiacente. Suprafața terenului determinată în procesul stabilirii hotarelor generale se consideră aproximativă.

(2) Hotarele generale ale terenului se modifică în cazul:

- a) stabilirii hotarelor fixe ale terenului;
- b) executării unei hotărâri judecătorești definitive privind modificarea hotarelor terenului;
- c) corectării erorilor, în modul stabilit de către Guvern.

(3) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc în baza acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra terenurilor ale căror interese sunt atinse, cu condiția că acțiunile respective nu contribuie la tăinuirea tranzacțiilor cu terenuri.

(4) Hotarele fixe ale terenului se stabilesc la cererea și din contul titularului de drepturi asupra terenului.

(5) La stabilirea hotarelor fixe ale terenului, executantul lucrărilor cadastrale întocmește planul geometric al terenului și actul de stabilire a hotarelor fixe, cu indicarea poziționării punctelor de cotitură ale hotarelor față de punctele de reper (obiecte naturale, de infrastructură etc.) și/sau față de construcțiile capitale din apropiere.

*[Art.19 în redacția Legii nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

#### **Articolul 20.** Dosarul cadastral

(1) Se întocmește dosar cadastral pentru fiecare bun imobil la înregistrarea lui primară și la formarea bunului imobil.

(2) Numărul cadastral (numărul cadastral convențional) al terenului este și numărul dosarului cadastral.

(3) Dosarul cadastral trebuie să conțină copiile de pe documentele necesare înregistrării sau aceste documente în original. Dosarul cadastral poate conține și alte documente.

(4) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile servește drept temei pentru înregistrarea drepturilor asupra a două sau mai multor bunuri imobile, acest document este inserat în dosarul cadastral al unuia dintre aceste bunuri. Dosarul cadastral al fiecărui alt bun imobil trebuie să conțină înscrisuri care să indice faptul că documentul ce confirmă drepturile și care servește drept temei pentru înregistrarea drepturilor este ținut în alt dosar cadastral, indicând numărul acestui dosar.

(5) Dosarul cadastral se păstrează permanent. Instanțele de judecată, prin încheiere, organele procuraturii și organele de urmărire penală, prin ordonanță, pot dispune ridicarea dosarului cadastral în original numai în legătură cu cauze penale, civile sau contravenționale, pentru efectuarea unei expertize sau pentru a fi cercetat în ședința de judecată. În aceste cazuri, în arhiva organului cadastral teritorial se păstrează copia dosarului cadastral, autenticată de persoana împuternicită. Preluarea din arhivă a originalului dosarului cadastral se efectuează de către autoritatea care a dispus ridicarea acestuia. Autoritatea respectivă este responsabilă de integritatea originalului dosarului cadastral, pe perioada pentru care a fost ridicat, și de restituirea dosarului imediat ce a decăzut necesitatea păstrării lui.

(6) Dosarul cadastral electronic conține documente electronice, semnate cu semnătură electronică avansată calificată de către titularii de drepturi, de către părțile actului sau de către persoanele care l-au întocmit, și/sau copii scanate de pe documentele necesare înregistrării ori de pe alte documente



cadastrale, autenticitatea copiilor fiind confirmată, prin semnătura electronică avansată calificată (în continuare – *semnătură electronică*), de către registrator sau de altă persoană împuternicită care are competența de a perfecta și de a plasa documente în dosarul cadastral.

(7) Un exemplar original al contractelor, în formă scrisă pe suport de hârtie sau în formă de document electronic, în temeiul cărora s-a efectuat înregistrarea se păstrează, în mod obligatoriu, în arhiva organului cadastral teritorial.

(8) Modul de ținere a dosarului cadastral se stabilește și se aprobă de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Dosarele cadastrale se întocmesc și se țin, prioritar, în format electronic.

*[Art.20 modificat prin Legea nr.175 din 11.11.2021, în vigoare 10.01.2022]*

#### **Articolul 21. Monitoringul bunului imobil**

(1) Monitoringul bunului imobil și al părților componente ale acestuia se efectuează pentru constatarea modificărilor din valoarea lui, a descoperirii de informații despre titularul de drepturi și în alte scopuri.

(2) Coordonarea activităților ce țin de efectuarea monitoringului este atribuția autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) Modul și periodicitatea efectuării monitoringului, precum și organele responsabile de acesta sînt stabilite de legislația în vigoare.

### **Capitolul IV REGISTRUL BUNURILOR IMOBILE ȘI PROCEDURA ÎNREGISTRĂRII DREPTURILOR ASUPRA BUNURILOR IMOBILE**

#### **Articolul 22. Registrul bunurilor imobile**

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conține înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.

(3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare și cele stinse.

(4) Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum și scoaterea vreunui document din dosarul cadastral sînt interzise. Originalul documentului care se păstrează în dosarul cadastral, dacă acesta lipsește în fondul arhivistic, se eliberează la cererea notarului pentru autentificarea actului juridic sau pentru eliberarea certificatului de moștenitor, în dosarul cadastral lăsîndu-se copia documentului autentificată de registrator.

(5) Registrul bunurilor imobile se ține în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică.

(5<sup>1</sup>) Înscrierile din registrul electronic al bunurilor imobile, confirmate prin semnătura electronică a registratorului, sînt echivalente, după valoarea lor probantă, cu probele scrise sau mijloacele materiale de probă.

(5<sup>2</sup>) Pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ținut în mod manual, pe fișiere de hârtie, și computerizat, pe fișiere electronice, în cazul în care datele din registrul ținut și manual, și computerizat nu corespund, datele din registrul ținut manual se consideră autentice.

(6) Fișierele de hârtie ale registrului bunurilor imobile pot fi inserate în dosarul cadastral al bunului imobil sau ținute separat, în modul stabilit de instituția de implementare.

*[Art.22 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

### **Articolul 23.** Capitolele registrului bunurilor imobile

(1) Registrul bunurilor imobile se constituie din 3 capitole:

- a) capitolul A, care conține înscrieri privind terenul;
- b) capitolul B, care conține înscrieri privind construcțiile cu caracter definitiv, indiferent dacă sunt bunuri imobile sau părți componente ale terenului, și plantațiile perene;
- c) capitolul C, care conține înscrieri privind încăperile izolate sau privind locurile de parcare din clădire, delimitate în conformitate cu instrucțiunile pentru executarea lucrărilor cadastrale.

(2) Capitolele A și B din registrul bunurilor imobile se țin împreună. Capitolul C se ține pentru fiecare bun imobil ce constituie obiect al înregistrării în acest capitol.

(3) Fiecare din capitolele indicate la alin.(1) va fi constituit din trei subcapitole:

- a) subcapitolul I – bunul imobil;
- b) subcapitolul II – dreptul de proprietate asupra bunului imobil;
- c) subcapitolul III – grevarea drepturilor patrimoniale.

(4) Registrul bunurilor imobile conține un capitol-supliment privind estimarea bunului imobil în scopul impozitării, care se inserează în dosarul cadastral. Înscrierile în capitolul-supliment se efectuează și se radiază conform actelor normative speciale. Capitolul-supliment va conține date privind:

- a) factorii fizici care influențează valoarea bunului imobil;
- b) valoarea estimată a bunului imobil;
- c) data ultimei estimări;
- d) sursa de obținere a informației privind valoarea bunului imobil;
- e) data introducerii înscrierii.

### **Articolul 24.** Conținutul subcapitolelor registrului bunurilor imobile

(1) În subcapitolul I al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se indică:

- a) numărul cadastral (numărul cadastral convențional) al terenului, al construcției, al plantației perene sau al încăperilor izolate, care fac obiectul înregistrării la capitolul respectiv;
- b) destinația bunului imobil;
- c) locul amplasării sau datele despre adresă;
- d) date privind tipul hotarelor;
- e) suprafața terenului, suprafața totală și/sau suprafața la nivelul soclului a construcției, suprafața încăperii izolate;
- f) servitutea constituită pentru uzul sau utilitatea bunului imobil;
- f<sup>1</sup>) domeniul – în cazul bunurilor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale;
- g) modificările, însemnările, corectările ce se referă la bunul imobil.

(1<sup>1</sup>) În subcapitolul I se mai indică:

- a) pentru terenuri – modul de folosință;
- b) pentru construcții – gradul de pregătire a acestora, dacă sînt nefinalizate, numărul de etaje, clasa energetică, dacă este cazul;
- c) pentru încăperi izolate – clasa energetică a clădirii, dacă este cazul, cota-parte în proprietatea comună din condominiu, dacă a fost stabilită.

(2) În subcapitolul II al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se fac înscrieri referitoare la dreptul de proprietate, și anume:

- a) numele și prenumele proprietarului, data nașterii, numărul de identificare de stat (IDNP) și alte date din actul de identitate – în cazul persoanei fizice (se indică toți coproprietarii bunului imobil); denumirea, numărul și data eliberării certificatului înregistrării de stat sau a deciziei privind înregistrarea, după caz, numărul de identificare de stat (IDNO) – în cazul persoanei juridice;
- b) domiciliul persoanei fizice sau sediul persoanei juridice;
- c) cota de proprietate în bunul imobil – în cazul dreptului de proprietate comună pe cote-părți;
- d) documentele ce confirmă drepturile, în a căror bază a fost înscrise dreptul de proprietate;
- e) felul înregistrării, dacă se efectuează înregistrare provizorie;
- f) modificările, însemnările, corectările ce se referă la înscrierile din acest subcapitol.

(3) În subcapitolul III al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se fac înscrieri referitoare la alte drepturi reale și la alte grevări. Subcapitolul este alcătuit din două părți:

a) partea 1 conține înscrieri referitoare la drepturile reale limitate, precum și la dreptul de administrare, dreptul de gestiune economică, dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale și la concesiune;

b) partea 2 conține înscrieri referitoare la drepturile de creanță, la faptele sau raporturile juridice aferente bunurilor imobile, a căror notare este prevăzută de legislație.

(4) În subcapitolul III se mai indică:

a) termenul pentru care s-a constituit dreptul, dacă un așa termen a fost stabilit;

b) – *abrogată*;

c) date despre titularul al cărui drept este înregistrat în acest subcapitol;

d) denumirea, numărul și data eliberării documentelor ce confirmă drepturile, în a căror bază a fost efectuată înscrierea;

e) modificările, însemnările, corectările ce se referă la înscrierile din acest subcapitol.

(5) În fiecare subcapitol al registrului trebuie să se indice numărul cadastral al terenului.

### **Articolul 25. Înregistrarea drepturilor**

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastral al bunului imobil.

### **Articolul 26. Procedura înregistrării drepturilor**

(1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege. Cererea de înregistrare și documentele anexate se depun pe suport de hârtie sau prin mijloace electronice de comunicație. În ultimul caz, cererea de înregistrare și documentele anexate se depun în formă de documente electronice.

(2) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un act al autorității publice sau un contract autentificat notarial, cererea de înregistrare se depune de către una dintre părți. În cazul în care documentul ce confirmă drepturile este un contract în formă scrisă și legislația nu prevede autentificarea notarială obligatorie, cererea de înregistrare se depune de către părțile contractului sau de una din părți, dacă contractul respectiv are formă de document electronic pe care s-a aplicat semnătura electronică de către toate părțile semnatare.

(3) În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile. Cererea depusă de către persoana fizică se semnează personal sau de reprezentant în baza procurii autentificate notarial sau a mandatului avocatului, cu excepția cazului de reprezentare legală.

(3<sup>1</sup>) Cererea de înregistrare, însoțită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale (dacă lucrările executate atrag modificarea documentației cadastrale) sau de întreprinderea ce prestează servicii imobiliare în cazul în care sînt întrunite cumulativ următoarele condiții:

a) capitalul social al întreprinderii este de cel puțin 1 milion de lei;

b) întreprinderea activează în domeniu de cel puțin 5 ani;

c) contractul încheiat între întreprindere și titularul de drepturi conține clauza de reprezentare;

d) întreprinderea constituie o garanție de 100% din valoarea bunului imobil standard în favoarea instituției de implementare, estimată în scopul impozitării, dar nu mai mult de 200 mii lei, în vederea acoperirii eventualului prejudiciu cauzat acesteia.

Întreprinderea care depune documentele în numele titularului de drepturi răspunde de veridicitatea și legalitatea acestora.

(4) În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparține Republicii Moldova sau unei unități administrativ-teritoriale a ei, în numele lor acționează autoritățile publice autorizate.

(5) În cazurile stipulate de prezenta lege, documentele necesare efectuării înscrierii în registrul bunurilor imobile le prezintă autoritățile administrației publice, instanțele de judecată sau executorii

judecătorești.

(6) Înregistrarea drepturilor include:

a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil și înregistrarea ei în condica de cereri;

b) – *abrogată*;

c) examinarea cererii primite;

d) luarea deciziei asupra înregistrării dreptului sau emiterea deciziei prin care se refuză în satisfacerea cererii de înregistrare a drepturilor;

e) îndosărierea în dosarul cadastral a documentelor prezentate pentru înregistrarea drepturilor, întocmirea/crearea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil;

f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile;

g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele pe suport de hârtie ale documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea;

h) îndosărierea documentelor ce confirmă drepturile.

(6<sup>1</sup>) În cazul dosarelor cadastrale ținute în format electronic, dacă cererea de înregistrare și documentele anexate se prezintă pe suport de hârtie, acestea se restituie solicitantului, cu excepția celor prevăzute la art.20 alin.(7). În dosarul cadastral ținut în format electronic se includ copiile scanate de pe documentele prezentate pe suport de hârtie, autenticitatea copiilor fiind confirmată prin semnătura electronică aplicată de către registrator, sau exemplarele originale ale documentelor electronice transmise de solicitant.

(7) Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepția cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sînt suspendate simultan sau, pînă la acea dată, ele au fost îndeplinite ori și-au pierdut într-un alt mod puterea juridică.

*[Art.26 modificat prin Legea nr.175 din 11.11.2021, în vigoare 10.01.2022]*

## **Articolul 27. Înscrierile în registrul bunurilor imobile**

(1) În registrul bunurilor imobile se efectuează înregistrări, înregistrări provizorii și notări.

(2) Se înregistrează drepturile reale, precum și drepturile indicate la art.4 alin.(5), în continuare – *drepturi supuse înregistrării*.

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

(4) Notarea se referă la înscrierea drepturilor de creanță, a faptelor sau a raporturilor juridice care au legătură cu bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(4<sup>1</sup>) Înregistrarea provizorie și notarea se efectuează numai în cazurile prevăzute de lege.

(5) Înregistrarea provizorie se transformă în înregistrare în baza documentelor ce confirmă justificarea înregistrării provizorii în următoarele situații:

a) în cazul dreptului afectat de o condiție suspensivă sau rezolutorie, precum și în cazul în care ambele părți au consimțit doar asupra unei înregistrări provizorii, justificarea înregistrării provizorii se face în baza declarației titularului dreptului înregistrat, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, dacă legea nu prevede altfel. Dacă înregistrarea provizorie a fost condiționată de ridicarea sechestrului sau interdicției, stipulată expres în actul juridic de dispoziție, justificarea se face în baza actelor justificative care servesc drept temei pentru radierea sechestrului sau interdicției. În cazul dreptului de proprietate înregistrat provizoriu în temeiul contractului de leasing, justificarea înregistrării provizorii se face, la cererea persoanei interesate, în baza actului eliberat de locator care confirmă executarea integrală a obligațiilor, a cărui autentificare notarială nu este obligatorie;

b) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătorești definitive sau în privința căreia s-a dispus executarea imediată, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care persoana a fost obligată la transmiterea, constituirea sau stingerea dreptului supus înregistrării;

c) în cazul dreptului înregistrat provizoriu în temeiul hotărârii judecătorești prin care s-a admis cererea de uzucapiune, justificarea înregistrării provizorii se face în temeiul hotărârii judecătorești definitive;

d) în cazul bunurilor imobile în construcție (bunuri viitoare), justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului de predare-primire a unității, întocmit după darea în exploatare în care vânzătorul își exprimă expres acordul la justificarea dreptului înregistrat provizoriu al cumpărătorului, iar în cazul în care, potrivit contractului de vânzare-cumpărare, vânzătorul și-a rezervat proprietatea până la achitarea de către cumpărător a 95% din prețul contractului, și în baza confirmării despre achitarea sumei;

e) în cazul dreptului înregistrat provizoriu din cauză că greva un alt drept înregistrat provizoriu, justificarea înregistrării provizorii se face în baza actului care justifică înregistrarea provizorie a dreptului pe care îl grevează.

(5<sup>1</sup>) Transformarea înregistrării provizorii în înregistrare se face la cererea titularului dreptului înregistrat provizoriu sau a altei persoane interesate, dacă legea nu prevede altfel. În cazul justificării înregistrării provizorii, dreptul înregistrat și toate celelalte drepturi înregistrate provizoriu în raport cu dreptul înregistrat, notările în raport cu dreptul înregistrat, inclusiv măsurile de asigurare aplicate în vederea asigurării încasării de datorii, se vor radia din oficiu. Dacă, în legătură cu înregistrarea 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 drept temei pentru înregistrarea provizorie, măsuri de asigurare în legătură cu dreptul înregistrat sau cu cel înregistrat provizoriu care interzic efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile sau alte măsuri de asigurare care împiedică efectuarea înregistrării, înregistrarea se va efectua doar după radierea măsurilor de asigurare în temeiul actelor ce servesc drept temei pentru radiere.

(5<sup>2</sup>) În cazul în care înregistrarea provizorie nu se justifică, radierea acesteia se va face cu consimțământul titularului dreptului înregistrat provizoriu sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile, dacă legea nu prevede altfel. 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, inclusiv măsurile de asigurare notate în legătură cu dreptul înregistrat provizoriu.

(6) Toate înscrierile cu privire la bunurile imobile se identifică în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral al bunurilor imobile.

(7) Fiecărei înscrieri în registrul bunurilor imobile i se conferă un număr.

## **Articolul 28. Temeiul înregistrării dreptului**

(1) Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil se face în temeiul următoarelor documente:

a) actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor;

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

b<sup>1</sup>) antecontractele și declarațiile de exercitare a opțiunii, autentificate notarial, cu confirmarea comunicării către promitent;

c) certificatele de moștenitor;

d) hotărârile instanței de judecată;

e) procesele-verbale privind procurarea bunului imobil la licitație, întocmite de executorul judecătoresc și confirmate de către instanța de judecată, sau procesele-verbale de transmitere a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, întocmite de către executorul judecătoresc;

e<sup>1</sup>) 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 neadjudicate 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 insolvență/lichidator, și actele ce confirmă dreptul real sau personal al persoanei care a solicitat separarea bunului imobil din masa debitoare;

f) titlurile de autentificare a drepturilor deținătorului de teren și alte acte (adeverințe) privind drepturile asupra bunului imobil, eliberate de autoritățile publice abilitate, în modul stabilit de legislația în vigoare la data eliberării lor;

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

(1<sup>1</sup>) La înregistrarea primară a bunului imobil și a drepturilor asupra lui în temeiul documentelor

indicate la alin.(1) este obligatorie prezentarea planului bunului imobil. Prezentarea planului nu este necesară în cazul în care organul cadastral teritorial îl deține deja.

(2) Planurile de sistematizare a teritoriului, planurile urbanistice generale și alte documente cu privire la urbanism nu constituie temei pentru înregistrarea grevărilor drepturilor patrimoniale.

(3) Registratorul, în limitele prevăzute de prezenta lege, verifică puterea juridică a documentelor ce confirmă drepturile, prezentate pentru înregistrare.

(4) Datele despre adresă sunt preluate prin asigurarea schimbului de date cu Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al adreselor.

*[Art.28 modificat prin Legea nr.291 din 13.12.2024, în vigoare 03.02.2025]*

### **Articolul 29.** Exigențele față de documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor

(1) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să corespundă exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

(2) Documentele ce confirmă drepturile se depun în două exemplare, după cum urmează: pentru actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice – originalul sau o copie legalizată și o copie simplă; pentru actele juridice în formă scrisă simplă – două exemplare originale. În cazul dosarului cadastral ținut în format electronic, actele juridice autentificate notarial și actele autorităților publice se depun într-un singur exemplar original, în formă de document electronic ori pe suport de hârtie, sau în copie legalizată ori, după caz, copie semnată de către notar cu semnătură electronică calificată în condițiile art.30<sup>1</sup>.

(2<sup>1</sup>) Hotărârea judecătorească privind înregistrarea sau radierea dreptului înregistrat ori privind efectuarea rectificării acestuia se depune în copie, a cărei autenticitate este confirmată de instanța de judecată, cu mențiunea că este irevocabilă. În lipsa mențiunii respective, dacă hotărârea este executorie, se efectuează înregistrarea provizorie în registrul bunurilor imobile.

(2<sup>2</sup>) Documentele ce confirmă drepturile pot fi prezentate pentru înregistrare sub formă de documente electronice.

(3) Documentele prezentate pentru înregistrarea drepturilor trebuie să identifice bunul imobil (să conțină descrierea lui) sau dreptul înregistrat asupra căruia se cere a face înscrierea, 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.

(3<sup>1</sup>) În cazul în care hotărârea judecătorească nu conține toate datele necesare pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, registratorul va solicita instanței de judecată explicarea hotărârii.

(3<sup>2</sup>) Dacă hotărârea judecătorească care a servit drept temei pentru înregistrarea dreptului a fost casată cu trimiterea pricinei spre rejudecare, pînă la rejudecarea pricinei, la cererea persoanei interesate, efectuarea înscrierilor conform situației anterioare se va efectua doar dacă instanța de judecată a dispus întoarcerea executării.

(4) În cazul în care documentul prezentat de solicitant are două sau mai multe file, acestea trebuie numerotate și șnuruite, fie capsate, fie broșate, astfel încât să se asigure integritatea documentului. Excepție fac actele autorităților publice expediate cu scrisoare de însoțire.

(5) Nu se primesc pentru înregistrarea drepturilor documentele:

a) ce nu corespund cerințelor prevăzute la alin.(2)-(4);

b) ce conțin ștersături, adăugiri, cuvinte radiate și alte corectări nementionate în ele;

c) executate în creion;

d) cu deteriorări grave, ce nu permit interpretarea univocă a conținutului lor.

*[Art.29 modificat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*

*[Art.29 completat prin Legea nr.321 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

*[Art.29 modificat prin Legea nr.175 din 11.11.2021, în vigoare 10.01.2022]*

### **Articolul 30.** Înregistrarea cererilor

(1) – *abrogat.*

(2) La primirea cererii și a documentelor pentru înregistrarea drepturilor, cererea se înregistrează în

modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) În cerere se indică numărul cadastral și adresa bunului imobil, datele de identitate ale solicitantului, după caz, ale reprezentantului, actul în temeiul căruia acționează reprezentantul, serviciul solicitat, adresa pentru corespondență, de asemenea se enumeră actele anexate la cerere.

(4) Organul cadastral teritorial nu poartă răspundere pentru erorile și inexactitățile din adresa indicată de titularul de drepturi.

(5) În cazul în care dosarul cadastral se ține pe hârtie, un exemplar al cererii completate se îndosariază în dosarul cadastral, iar al doilea exemplar de cerere se restituie solicitantului. În cazul dosarului cadastral electronic, cererea de înregistrare se restituie solicitantului, în dosarul cadastral fiind inclusă o copie scanată, autenticată prin semnătura electronică aplicată de registrator.

(5<sup>1</sup>) Regulile privind depunerea prin intermediul comunicațiilor poștale a cererii și a documentelor necesare înregistrării drepturilor se stabilesc și se aprobă de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(6) Cererea de înregistrare poate fi retrasă de către solicitant pînă la efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile sau pînă la întocmirea deciziei de refuz al înregistrării dreptului solicitat.

*[Art.30 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

### **Articolul 30<sup>1</sup>. Înregistrarea dreptului la cererea notarului**

(1) După autentificarea contractului translativ de proprietate sau a contractului de ipotecă ori după eliberarea certificatului notarial referitor la un drept susceptibil de înregistrare în registrul bunurilor imobile, notarul, prin intermediul unui serviciu electronic, solicită obligatoriu organului cadastral teritorial, în numele titularului dreptului, înregistrarea acestuia prin depunerea unei cereri de înregistrare a dreptului în formă electronică.

(2) Notarul solicită înregistrarea dreptului numai dacă imobilul care face obiectul actului a fost anterior supus înregistrării de stat, precum și în absența unor interdicții, grevări asupra proprietății sau a altor împrejurări care împiedică executarea acestei înregistrări.

(3) La cererea de înregistrare a dreptului, notarul atașează, după caz, actul juridic sau certificatul notarial, dacă acestea au fost perfectate ca documente electronice, sau o copie a acestora semnată de către notar cu semnătură electronică calificată, dacă acestea au fost autentificate pe suport de hârtie.

(4) După efectuarea înregistrării dreptului în registrul bunurilor imobile, notarului și titularului dreptului li se expediază, imediat, în mod electronic, certificatul electronic privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

(5) La solicitarea expresă a titularului dreptului, organul cadastral teritorial sau notarul care a depus solicitarea de înregistrare a dreptului eliberează copii pe suport de hârtie ale certificatului electronic privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

(6) Pentru serviciile notariale prestate, în cazurile prevăzute la alin.(1), notarul poate solicita, în numele persoanelor fizice și al persoanelor juridice, eliberarea extraselor din registrul bunurilor imobile, sub formă de documente electronice, și a altor documente necesare efectuării actului notarial.

(7) Achitarea tarifelor pentru serviciile de înregistrare și pentru alte servicii prestate de organul cadastral se realizează prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice (MPay).

*[Art.30<sup>1</sup> în redacția Legii nr.321 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

### **Articolul 31. Respingerea cererii**

(1) Cererea se respinge dacă:

- a) lipsește actul de identitate al solicitantului sau dacă actul conține inexactități;
- b) a fost prezentată de o persoană neautorizată;
- c) lipsesc documentele pentru înregistrare;
- d) documentele prezentate nu corespund cerințelor stabilite de legislație;
- e) drepturile solicitate pentru înregistrare nu sînt susceptibile de înscriere în registrul bunurilor imobile;
- f) dreptul asupra bunului imobil solicitat pentru înregistrare este înregistrat pe numele unei alte



persoane;

f<sup>1</sup>) 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;

g) înregistrarea dreptului trebuie să fie efectuată de un alt organ cadastral teritorial;

h) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției;

i) nu a fost achitată plata pentru înregistrare.

(2) În cazul când cererea este respinsă, ea nu se înregistrează, iar documentele se restituie solicitantului sau reprezentantului acestuia. Registratorul consemnează în scris temeiurile respingerii, care se aduc la cunoștință solicitantului. Copia cererii pe care sunt indicate temeiurile respingerii și copia actelor anexate la cerere se îndosariază în dosarul cadastral.

(3) Respingerea cererii în temeiul invocat la alin.(1) lit.f) poate fi soluționată prin acțiunea în rectificare. Respingerea cererii pe celelalte temeiuri specificate la alin.(1) poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul din cadrul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

### **Articolul 32.** Termenul de examinare a cererii

(1) Organul cadastral teritorial este obligat să verifice dacă documentele prezentate pentru înregistrare corespund exigențelor prezentei legi și ale altor acte normative.

(2) Termenul de examinare a cererii nu trebuie să depășească 10 zile lucrătoare din data înregistrării ei. În cazul în care, concomitent cu înregistrarea dreptului asupra bunului imobil, se solicită și executarea lucrărilor cadastrale necesare înregistrării, termenul de examinare a cererii de înregistrare începe să curgă din ziua următoare expirării termenului pentru executarea lucrărilor cadastrale.

(3) Termenul de examinare a cererii poate fi prelungit la decizia registratorului, dar cel mult cu 40 de zile, în cazul în care este necesară înlocuirea documentelor sau primirea unor documente suplimentare de la solicitant, de la autoritățile publice și de la alte persoane. În cazul actelor justificative emise de autoritățile unui stat străin, pentru a stabili conținutul legii străine, registratorul, prin intermediul Ministerului Justiției, poate înainta o cerere de solicitare a informației privind conținutul legii străine sau, după caz, solicitantul va prezenta un aviz al unui notar străin, al unui avocat sau al misiunii diplomatice acreditate pe teritoriul Republicii Moldova.

(3<sup>1</sup>) Dacă, în procesul examinării cererii, registratorul întâmpină dificultăți la aplicarea corectă a legislației, acesta poate solicita un aviz consultativ de la instituția de implementare. În acest caz, termenul de examinare a cererii se prelungește cu cel mult 40 de zile.

(4) Decizia argumentată privind prelungirea termenului de examinare a cererii se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, împreună cu propunerea de înlocuire a documentelor sau de prezentare a unor documente suplimentare pentru înregistrarea drepturilor. Al doilea exemplar al deciziei privind prelungirea termenului de examinare a cererii se îndosariază în dosarul cadastral. Decizia poate fi atacată în instanța de judecată.

*[Art.32 completat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*

*[Art.32 modificat prin Legea nr.321 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

### **Articolul 33.** Temeiurile pentru refuzul înregistrării drepturilor

(1) Înregistrarea drepturilor poate fi refuzată numai dacă:

a) solicitantul nu a îndeplinit în termen cerințele stabilite la art.32 alin.(4);

b) forma și/sau conținutul documentelor prezentate nu corespund cerințelor legislației;

b<sup>1</sup>) lipsesc documentele pentru înregistrare;

c) s-a constatat neautenticitatea documentelor prezentate;

d) documentul prezentat a fost emis de o autoritate publică necompetentă;

e) 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;

f) este notată aplicarea sechestrului sau interdicția de înstrăinare sau grevare a bunului imobil, dreptul asupra căruia este solicitat spre înregistrare, cu excepția cazului în care actul juridic stipulează expres că este încheiat sub condiția suspensivă a ridicării sechestrului sau interdicției.

(1<sup>1</sup>) Dacă în registrul bunurilor imobile un soț este înregistrat ca unic titular al dreptului înregistrat, dar este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, înregistrarea înstrăinării sau grevării aceluși drept se va efectua doar cu acordul celuilalt soț. Acordul poate fi cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul sau într-o declarație autenticată notarial sau semnată în fața registratorului.

(2) În cazul refuzului de înregistrare a dreptului, cererea ulterioară a aceleiași persoane referitoare la același bun imobil se examinează ca o nouă cerere.

(3) Decizia privind refuzul înregistrării drepturilor se comunică solicitantului în scris, pe suport de hârtie sau în format electronic, iar un exemplar al deciziei se îndosariază în dosarul cadastral. Refuzul înregistrării drepturilor poate fi soluționat prin acțiunea în efectuarea înregistrării, prin acțiunea în justificare sau, după caz, prin acțiunea în rectificare dacă sunt prezente temeiurile indicate în Codul civil. În celelalte cazuri, decizia de refuz poate fi atacată în instanța de judecată sau la registratorul instituției de implementare, iar decizia acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

*[Art.33 modificat prin Legea nr.321 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

### **Articolul 33<sup>1</sup>. – abrogat.**

#### **Articolul 34. Notarea**

(1) Notarea se face la cererea părții interesate, în temeiul actelor doveditoare, sau la cererea autorității care a emis actul juridic în temeiul căruia se efectuează notarea. Notarea interdicțiilor care izvorăsc din lege sau din actul juridic în temeiul căruia s-a făcut înregistrarea drepturilor se efectuează din oficiu de către registrator.

(2) – *abrogat.*

(3) Notarea se radiază cu consimțământul titularului notării sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive care dispune rectificarea dacă legea nu prevede că o anumită notare se radiază la cererea persoanei interesate sau din oficiu în baza documentelor prevăzute de legislație ce confirmă stingerea drepturilor, precum și încetarea acțiunii faptelor sau raporturilor juridice notate.

(4) Notarea privind aplicarea/anularea măsurilor de asigurare în cadrul procedurii de executare se efectuează de către executorii judecătorești prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile. Înscrisurile în registrul bunurilor imobile, precum și actele justificative expediate organului cadastral teritorial sînt autentificate prin semnătura electronică aplicată de executorul judecătoresc. Modalitatea de efectuare a înscrisurilor de către executorii judecătorești se aprobă de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se acordă executorilor judecătorești de către instituția de implementare în condițiile legislației în vigoare cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.

(5) Notarea privind aplicarea sechestrului, a altor măsuri de asigurare asupra bunului imobil inclus în masa debitoare a debitorului, care, potrivit [Legii insolvenței nr.149 din 29 iunie 2012](#), se anulează de drept la momentul intentării procedurii de insolvență, se radiază din registrul bunurilor imobile, la cererea administratorului insolvenței/lichidatorului, în temeiul hotărârii instanței de judecată privind intentarea procedurii de insolvență. În cazul casării hotărârii privind intentarea procedurii de insolvență, notarea în registrul bunurilor imobile a măsurilor de asigurare se efectuează la cererea persoanei interesate, cu prezentarea actelor justificative.

#### **Articolul 35. Efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile**

(1) Înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului.

(2) Înscrierea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate se efectuează după înscrierea drepturilor asupra terenului și construcției.

(3) Înscriserea grevărilor dreptului de proprietate se efectuează după înscrierea dreptului de proprietate.

(4) Dreptul de proprietate asupra construcției poate fi înscris pînă la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta este amplasată dacă:

a) terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale și elaborarea planului terenului nu este necesară;

b) proprietarul terenului și proprietarul construcției (încăperii izolate) sînt persoane diferite.

(5) Modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile este stabilit de Guvern.

*[Art.35 modificat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*

### **Articolul 36.** Documentele ce confirmă înregistrarea drepturilor

(1) Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil este confirmată prin extrasul din registrul bunurilor imobile sau prin certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile.

(2) Extrasul din registrul bunurilor imobile îl eliberează organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune se află bunul imobil.

(3) La extrasele din registrul bunurilor imobile se anexează, după caz, planul cadastral al terenului și/sau al construcției, încăperii izolate.

(4) Certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile se eliberează, în scop de informare, în termen de 3 zile lucrătoare, oricărei persoane care s-a legitimat și a depus o cerere scrisă sau ca document electronic și oricărei autorități sau instituții publice care a depus o sesizare oficială.

(5) Extrasul din registrul bunurilor imobile se eliberează, în termen de 3 zile lucrătoare, persoanelor care sînt în drept să dispună de bunul imobil sau reprezentanților acestora pentru efectuarea tranzacțiilor, potențialului moștenitor, precum și soțului al cărui drept nu este înregistrat și este valabil timp de două luni din data eliberării. La eliberarea repetată a extrasului înainte de expirarea termenului indicat, se efectuează mențiunea „Repetat”.

(5<sup>1</sup>) În funcție de forma indicată în cerere, extrasul din registrul bunurilor imobile și certificatul privind înscrierile în registrul bunurilor imobile se eliberează în formă de document electronic, pe suport de hârtie sau în ambele forme. Instituția de implementare expune informația ce se conține în extrasele din registrul bunurilor imobile pentru a fi accesată de către persoana fizică prin intermediul portalului guvernamental al cetățeanului și de către persoana juridică prin intermediul portalului guvernamental al antreprenorului. Documentele electronice descărcate de pe portalul guvernamental al cetățeanului și de pe portalul guvernamental al antreprenorului sunt semnate electronic de către posesorul acestor portaluri și au aceeași valoare juridică ca și extrasele din registrul bunurilor imobile eliberate pe suport de hârtie.

(6) Refuzul neîntemeiat al furnizării de informații cadastrale poate fi atacat la instituția de implementare, iar decizia acesteia – în instanța de judecată.

*[Art.35 completat prin Legea nr.80 din 31.03.2022, în vigoare 01.01.2023]*

*[Art.36 modificat prin Legea nr.175 din 11.11.2021, în vigoare 10.01.2022]*

### **Articolul 37.** Consecințele juridice ale înregistrării

(1) Consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri.

(2) Înregistrarea grevărilor asupra grevării dreptului de proprietate nu influențează drepturile proprietarului bunului imobil, dacă contractul nu prevede altfel.

### **Articolul 37<sup>1</sup>.** Constituirea sau transmiterea fără înregistrare a unor drepturi supuse înregistrării

(1) Dreptul de proprietate și alte drepturi reale se constituie și se transmit fără înregistrare în registrul bunurilor imobile în temeiul moștenirii, dizolvării persoanei juridice, care era titular al dreptului înregistrat, accesiunii naturale, vânzării/transmiterii silite, exproprierii pentru cauză de utilitate publică, hotărârii judecătorești sau dacă aceste drepturi sunt dobândite prin efectul unui act normativ. Excepția

dată se aplică și dreptului de proprietate confirmat de titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat la atribuirea gratuită a terenurilor.

(2) Pentru opozabilitatea față de terți, precum și pentru ca titularul dreptului supus înregistrării să dispună de el prin acte juridice, dreptul dobândit prin modalitățile indicate la alin.(1) urmează a fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

(3) Dacă dreptul înregistrat a fost dobândit succesiv prin modalitățile indicate în alin.(1), iar înscrieri în registrul bunurilor imobile nu s-au făcut, cea din urmă persoană în drept poate cere înregistrarea dreptului său, prezentând documentele originale care dovedesc întregul șir al actelor juridice efectuate.

### **Articolul 38. Rectificarea, modificarea și corectarea erorilor materiale**

(1) Rectificarea unei înregistrări sau a unei înregistrări provizorii se face la cererea persoanei interesate, în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat ori modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile. În cazul unei autorități publice, consimțământul pentru rectificare poate fi exprimat în adresarea scrisă a acesteia. Dacă, potrivit legislației, pentru rectificare este necesar și acordul altor persoane decât titularul dreptului ce urmează a fi rectificat, ca administratorul procesului de insolvență, executorul judecătoresc care a aplicat măsuri de asigurare, exprimarea acordului se face printr-o adresare scrisă.

(2) Dacă acțiunea în rectificare sau acțiunea în înregistrare a fost notată în registrul bunurilor imobile, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-a admis acțiunea, toate celelalte drepturi înregistrate sau notate după notarea acțiunii se vor radia sau se vor modifica la cererea persoanei interesate odată cu dreptul autorului lor, nefiind necesar consimțământul titularilor lor.

(3) Rectificarea registrului prin înregistrarea dreptului de proprietate în devălmășie, dacă dreptul a fost înregistrat doar în folosul unuia dintre soți, se va putea face la cererea soțului, cu prezentarea consimțământului autentificat notarial sau exprimat în declarația, semnată în fața registratorului, a soțului al cărui drept este înregistrat. Registratorul va decide rectificarea 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 ale soțului indicat în actul justificativ.

(4) În cazul în care, la cererea persoanei interesate, prin hotărâre judecătorească, s-au stabilit cotele-părți în bunul comun, modificarea înscrierilor se va putea face, la cererea persoanei interesate, în temeiul hotărârii judecătorești irevocabile prin care s-au stabilit cotele-părți.

(5) În cazul în care a fost notat antecontractul, iar ulterior se încheie contractul definitiv, beneficiarul antecontractului poate cere rectificarea registrului bunurilor imobile prin înregistrarea dreptului său și radierea drepturilor înregistrate după notarea antecontractului ale terților persoane, care nu puteau înregistra dreptul fără consimțământul beneficiarului dacă acesta deținea dreptul său la data înregistrării lor.

(6) În afară de cazurile în care legea prevede că o anumită notare se poate radia la cererea oricărei persoane interesate sau din oficiu, rectificarea notării se va face în temeiul declarației, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, a titularului dreptului ce urmează a fi radiat sau modificat sau în temeiul hotărârii judecătorești definitive.

(7) Dacă dreptul se stinge în urma rezoluțiunii unilaterale a contractului sau în urma revocării, radierea înregistrării sau notării se va face în temeiul acordului titularului dreptului înscris ce urmează a fi radiat sau în temeiul hotărârii judecătorești care dispune rectificarea.

(8) Nu constituie rectificare modificarea înscrierilor din registrul bunurilor imobile referitoare la datele despre bunul imobil, cum ar fi: modificarea numărului cadastral, modificarea adresei, modificarea destinației, modificarea suprafeței bunului imobil și a altor date înscrise în subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, precum și a celor referitoare la datele despre drept care nu afectează existența acestuia, cum ar fi: modificarea denumirii titularului persoană juridică sau modificarea numelui, prenumelui titularului persoană fizică. Modificarea înscrierilor se face în temeiul actelor justificative, la cerere sau din oficiu, după cum este prevăzut de legislație.

(9) Erori materiale constituie orice inexactitate în înscrierile din registrul bunurilor imobile, în raport

cu actele în al căror temei s-a efectuat înscrierea, orice inexactitate care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului, faptului sau raportului juridic înscris (ca greșeli de litere, omisiuni de cuvinte, cifre, greșeli în calculele aritmetice etc.). Erorile materiale se corectează la cerere sau din oficiu, în temeiul deciziei registratorului.

## Capitolul V

### PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII UNOR TIPURI DE BUNURI IMOBILE ȘI A DREPTURILOR ASUPRA LOR

#### **Articolul 39.** Înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie

(1) La înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile, în registrul bunurilor imobile se indică datele despre ambii soți, potrivit actului justificativ în al cărui temei se face înregistrarea. În cazul în care în act este indicat doar unul dintre soți, iar bunurile au fost dobândite în timpul căsniciei, înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie se va face la cererea scrisă a soțului indicat în act. Registratorul va decide înregistrarea dreptului comun la cererea soțului indicat în act 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 ale soțului indicat în actul justificativ. Neînscrisa în registrul bunurilor imobile a datelor despre celălalt soț nu conduce la pierderea de către acesta a dreptului de proprietate asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei.

(2) La înregistrarea dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra locuințelor privatizate, în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor participanților la privatizarea acestor obiecte în baza contractului de vânzare-cumpărare (predare-preluare) a locuinței în proprietate privată și documentului ce confirmă componența participanților la privatizare.

(3) – *abrogat.*

(4) La înregistrarea primară a dreptului de proprietate comună în devălmășie asupra bunurilor imobile care aparțin fie membrilor fostei gospodării de colhoznic, fie membrilor fostei gospodării țărănești (de fermier), în registrul bunurilor imobile se indică datele tuturor membrilor gospodăriei, inclusiv ale minorilor și celor inapți pentru muncă, conform extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor sau certificatului eliberat de autoritatea administrației publice locale. Bunurile imobile procurate sau create în urma activității în comun a membrilor gospodăriei țărănești (de fermier) se înregistrează cu drept de proprietate comună în devălmășie a membrilor acestei gospodării, enumerați în extrasul din Registrul de stat al gospodăriilor țărănești (de fermier), dacă contractul încheiat între membrii gospodăriei țărănești (de fermier) sau hotărârea instanței de judecată nu prevede proprietatea comună în diviziune.

*[Art.39 modificat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*

#### **Articolul 40.** Înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți

(1) La înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra bunului imobil, în registrul bunurilor imobile se indică cota ideală a fiecărui proprietar, care:

a) se determină reieșind din mărimea suprafeței totale sau suprafeței locative fie din valoarea unor încăperi și/sau a suprafețelor unor terenuri, fie în alt mod convenit între cotitularii dreptului de proprietate comună pe cote-părți; și

b) se exprimă sub formă de fracție ordinară sau în procente la mărimea sau valoarea bunului imobil; și

c) se indică în contract sau în alt document ce confirmă drepturile, făcându-se referire la modul de determinare a ei.

(2) Înscrierea în registrul bunurilor imobile privind mărimea cotei se efectuează în baza documentului ce confirmă cotele determinate în bunul imobil. În cazul în care cotele dintr-un teren, dintr-o construcție sau dintr-un alt bun imobil stabilite separat sînt indicate în diferite documente ce confirmă drepturile, înscrierea se efectuează conform acestor documente.

(3) În cazul în care bunul imobil proprietate comună pe cote-părți a fost reconstruit sau supus distrugerii (demolării) parțiale, pentru efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile, suplimentar la

actele ce confirmă reconstruirea sau distrugerea parțială a bunului, se prezintă contractul coproprietarilor privind recalcularea cotelor-părți sau contractul privind încetarea proprietății comune pe cote-părți, după caz, ori declarația, autenticată notarial sau semnată în fața registratorului, a coproprietarului care nu a participat la reconstrucția sau demolarea parțială a bunului, prin care consimte la efectuarea modificării înscrierilor în subcapitolul I (despre bun) în registrul bunurilor imobile, fără modificarea cotelor-părți.

#### **Articolul 40<sup>1</sup>.** – *abrogat.*

**Articolul 40<sup>2</sup>.** Înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului, dobândit prin accesiune imobiliară natural

(1) Dreptul de proprietate dobândit prin accesiune imobiliară naturală se înregistrează în temeiul actului de constatare pe teren și al planului cadastral, întocmit de executantul lucrărilor cadastrale.

(2) În cazul accesiunii naturale a unei părți de teren prevăzute la art.520 alin.(3) din Codul civil, înregistrarea dreptului de proprietate asupra acesteia se efectuează în condițiile alin.(1) din prezentul articol, dacă a trecut un an de la data notării intrării în posesie a proprietarului asupra părții alipite și nu a fost notată acțiunea privind revendicarea părții desprinse. În celelalte cazuri, înregistrarea dreptului de proprietate asupra părții de teren alipite se efectuează în temeiul hotărârii judecătorești.

#### **Articolul 40<sup>3</sup>.** Înregistrarea condominiului

(1) Înregistrarea condominiului în registrul bunurilor imobile se efectuează în temeiul actului de constituire a condominiului, încheiat conform art.5 din [Legea nr.187/2022](#) cu privire la condominiu. Dacă legea nu prevede altfel, cererea este depusă de către persoana desemnată de semnatarul actului de constituire a condominiului, cu excepția cazului în care actul de constituire a condominiului este autenticat notarial. La cerere se anexează actul privind constituirea condominiului, documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, în cazul în care bunul a fost construit/reconstruit, de asemenea actele privind formarea bunurilor imobile, în cazul în care unitățile în condominiu au fost constituite prin procedura de formare.

(1<sup>1</sup>) Dacă, în momentul constituirii condominiului, proprietarul clădirii înregistrate nu deține niciun drept înregistrat asupra terenului, condominiul va putea fi înregistrat cu referire la clădire.

(2) La înregistrarea bunurilor imobile ale condominiului în registrul bunurilor imobile, în subcapitolul II al capitolelor A și B se face inscripția „condominiu”. Inscripția „condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A dacă proprietarii unităților din condominiu dețin un drept de suprafață asupra terenului condominiului. Datele despre proprietari suprafațari nu se înscriu.

(3) În cazul în care proprietarii din condominiu sunt organizați într-o asociație de proprietari, la cererea persoanei desemnate de statut sau de adunarea generală a proprietarilor din condominiu, asociația se notează în registrul bunurilor imobile la capitolele A și B (terenul și construcția condominiului).

(4) Concomitent cu înregistrarea condominiului, la cererea proprietarilor, în registrul bunurilor imobile se înregistrează unitățile din condominiu și dreptul de proprietate asupra acestora, potrivit actelor justificative, precum și cotele-părți din părțile comune.

(5) În cazul în care construcția amplasată pe terenul condominiului aparține în întregime unui proprietar sau se află în proprietatea comună a mai multor proprietari, înscrierile în registrul bunurilor imobile referitoare la această construcție și la drepturile asupra ei se efectuează în condiții generale.

(6) Înregistrarea condominiului în cazul bunurilor imobile viitoare se face în conformitate cu art.40<sup>5</sup>.

(7) Cererea privind înregistrarea actului de constituire a condominiului, încheiat potrivit art.86 alin.(10) din [Legea nr.187/2022](#) cu privire la condominiu, precum și a actului de modificare a actului de constituire a condominiului, poate fi depusă la organul cadastral teritorial de către persoana desemnată de semnatarul actului de constituire a condominiului.

(8) Particularitățile efectuării înscrierilor în registrul bunurilor imobile, în funcție de modul de constituire a condominiului, sunt stabilite de Guvern.

*[Art.40<sup>3</sup> modificat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*



#### **Articolul 40<sup>4</sup>.** Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil construit

(1) Construcția construită se înregistrează ca proprietate a 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.

(1<sup>1</sup>) Dreptul de proprietate al participantului la societatea civilă asupra construcției, dobândit ca urmare a activității desfășurate în societatea civilă, se înregistrează dacă anterior sau concomitent se înregistrează un drept de proprietate sau suprafață al acestuia asupra terenului.

(1<sup>2</sup>) Construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția:

a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului și dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau

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

(1<sup>3</sup>) Construcția construită de unul sau de unii dintre coproprietarii terenului se va înregistra ca proprietate a coproprietarului indicat în actul de recepție ca investitor dacă actul de recepție este întocmit până la 1 martie 2019 sau dacă autorizația pentru construcție este eliberată până la această dată. Pentru înregistrarea construcției construite după data de 1 martie 2019, în baza actelor emise după această dată, ca proprietate a unui sau a unor coproprietari ai terenului, se va prezenta și declarația de renunțare la accesiune a celorlalți coproprietari ai terenului ale căror drepturi sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

(2) Construcția nefinalizată se înregistrează cu respectarea condițiilor pentru înregistrarea dreptului asupra terenului prevăzute la alin.(1) – (1<sup>2</sup>) și corespunzător a condițiilor prevăzute la alin.(1<sup>3</sup>), la prezentarea autorizației pentru construcție și a avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect. Gradul de executare a construcției nefinalizate, supusă înregistrării, constatat de expertul tehnic atestat, nu trebuie să fie mai mic de nivelul planșeului la cota 0.000.

(3) Înregistrarea în registrul bunurilor imobile a caselor de locuit individuale și a anexelor gospodărești înregistrate până la data intrării în vigoare a [Legii nr.835-XIII din 17 mai 1996](#) privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului în registrele de evidență a gospodăriilor, ținute de primărie, poate fi efectuată în temeiul extrasului din aceste registre.

*[Art.40<sup>4</sup> modificat prin Legea nr.291 din 13.12.2024, în vigoare 03.02.2025]*

#### **Articolul 40<sup>5</sup>.** Înregistrarea bunurilor imobile în proces de construcție

(1) Este posibilă înregistrarea construcției viitoare, a unităților în condominiu (încăperilor izolate) din cadrul construcției viitoare și a dreptului de proprietate asupra acestora. Construcției viitoare, precum și unităților în condominiu din cadrul acesteia li se atribuie numere cadastrale. La înregistrarea construcției viitoare sau a unităților în condominiu din cadrul acesteia, în registrul bunurilor imobile se aplică mențiunea „bun viitor”.

(2) Dacă, potrivit autorizației de construire și documentației de proiect, s-a autorizat construirea unei clădiri cu încăperi izolate, la solicitarea proprietarului sau a suprafațarului, clădirea și terenul aferent se înregistrează sub formă de condominiu. În subcapitolul II al capitolului A și B din registrul bunurilor imobile se înscrie mențiunea „condominiu”, totodată datele privind proprietarul construcției viitoare nu se înscriu. În cazul în care, potrivit actului de constituire a condominiului, din condominiu face parte doar dreptul de suprafață, dreptul proprietarului terenului rămâne înscris, iar mențiunea „condominiu” se înscrie în subcapitolul III.



(3) Încăperile izolate din cadrul construcției viitoare pot fi înregistrate numai dacă viitoarea construcție este înregistrată sub formă de condominiu. Dreptul de proprietate al beneficiarului construcției (cel ce asigură construirea bunului) asupra încăperilor izolate, în acest caz, se înregistrează la momentul înregistrării condominiului.

(4) Actele juridice referitoare la încăperile izolate din cadrul construcțiilor viitoare pot fi efectuate numai după înregistrarea acestora la capitolul C cu număr cadastral separat. În cazul vânzării de către beneficiar a încăperii izolate, dreptul cumpărătorului se înregistrează provizoriu.

(5) Concomitent cu înregistrarea unităților în condominiu din cadrul construcției viitoare, se înregistrează cota respectivă a proprietarului unității în condominiu în bunurile comune în condominiu, dacă este stabilită mărimea cotei.

(6) Construcția viitoare se înregistrează, după înregistrarea dreptului asupra terenului în condițiile prevăzute la art.40<sup>4</sup> alin.(1)–(1<sup>2</sup>), la prezentarea autorizației de construire și a planului general din proiectul de execuție. În cazul în care se solicită înregistrarea încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare, se prezintă și proiectul construcției, care conține planurile pe etaje ale încăperilor, aprobat în modul stabilit, și actul de constituire a condominiului.

(7) Actul de constituire a condominiului va conține informația prevăzută de [Legea nr.187/2022](#) cu privire la condominiu.

(7<sup>1</sup>) În cazul în care terenul este deținut de beneficiarul cu drept de suprafață, actul de constituire a condominiului se semnează de suprafațar, fără a fi necesară semnarea acesteia de către proprietarul terenului.

(7<sup>2</sup>) Pentru înregistrarea noilor unități, pentru modificarea sau radierea celor înscrise ca rezultat al modificării proiectului construcției, beneficiarul construcției prezintă proiectul modificat al acesteia, aprobat în modul stabilit, o nouă autorizație de construire pentru cazurile prevăzute la art.152 din [Codul urbanismului și construcțiilor nr.434/2023](#) și actul de modificare a actului de constituire a condominiului, care să includă modificările, inclusiv recalcularea cotelor-părți din părțile comune aferente fiecărei unități, dacă este cazul.

(8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcției viitoare/construcției înregistrate sub formă de condominiu, inclusiv asupra încăperilor izolate/unităților din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

(9) Prevederile prezentului articol se aplică construcțiilor nefinalizate în măsura în care legea nu prevede altfel, precum și locurilor de parcare din clădire.

*[Art.40<sup>5</sup> modificat prin Legea nr.291 din 13.12.2024, în vigoare 30.01.2025]*

*[Art.40<sup>5</sup> modificat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*

## **Articolul 40<sup>6</sup>. – abrogat.**

### **Articolul 40<sup>7</sup>. Înregistrarea pierii fortuite sau distrugerii (demolării) bunului imobil**

(1) În cazul în care bunul imobil își încetează existența prin pierire fortuită sau distrugere (demolare), concomitent cu înregistrarea privind încetarea existenței bunului imobil în registrul bunurilor imobile se radiază toate drepturile reale și grevările referitoare la acel bun imobil.

(2) Înregistrarea privind încetarea existenței bunului imobil se face în temeiul documentelor ce confirmă faptul pierii fortuite sau distrugerii (demolării) bunului imobil.

### **Articolul 40<sup>8</sup>. Înregistrarea suprafeței**

(1) Suprafața se înregistrează 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 suprafeței;

b) actului juridic autentificat notarial prin care proprietarul terenului și al construcției situate pe acesta a dispus doar de construcție;

c) actului juridic autentificat notarial prin care proprietarul terenului și a construcției situate pe

acesta a dispus atât de teren, cât și de construcție, dar în favoarea unor persoane diferite;

d) declarației autentificate notarial prin care proprietarul terenului renunță la dreptul de a invoca accesiunea în cazul în care altcineva a construit pe terenul său. Superficia se înregistrează în favoarea beneficiarului construcției (investitorului) sau celui căruia beneficiarul i-a transmis dreptul de proprietate asupra construcției.

(2) În cazurile prevăzute la alin.(1) lit.b) – d), superficia se înregistrează chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres constituirea superficiei. Înregistrarea superficiei în cazurile prevăzute la alin.(1) lit.b) – d) se face la cererea scrisă a solicitantului, cu prezentarea planului geometric cu indicarea părții din teren asupra căreia este instituită superficia, recepționat în modul stabilit, sau cu prezentarea declarației proprietarului terenului privind grevarea întregului teren cu superficie.

(3) Superficia se înregistrează cu indicarea în registrul bunurilor imobile a duratei pentru care a fost constituită.

(4) Concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate după noul titular ca rezultat al înstrăinării construcției de către superficiar către un terț, se va înregistra și superficia după noul titular, chiar dacă în actul justificativ nu este stipulat expres transmiterea superficiei. Dacă superficiarul nu înstrăinează toate construcțiile înregistrate, pentru înregistrarea superficiei după noul titular și modificarea întinderii superficiei deținute de primul titular se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părților din teren grevate cu superficie.

(5) Superficia se radiază:

a) la cererea persoanei interesate, în cazul stingerii superficiei prin expirarea termenului pentru care a fost constituită, sau cu acordul superficiarului, în cazul rezoluției contractului prin care s-a instituit superficia. Dacă este înregistrată ipotecă asupra dreptului de superficie, asupra construcției înregistrate ca proprietate a superficiarului, ipoteca se radiază cu acordul creditorului ipotecar. 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 superficiei, dacă nu se prezintă alte acte. Contractele de locațiune și arendă încheiate de superficiar rămân notate;

b) concomitent cu înregistrarea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenului de către superficiar ori a dobândirii dreptului de proprietate a construcției de către proprietarul terenului, ori a dobândirii de către un terț a ambelor bunuri. Temei pentru radierea superficiei vor servi documentele prin care s-a dobândit proprietatea. Ipotecile înregistrate se mențin așa cum sunt;

c) concomitent cu radierea construcției, ca rezultat al distrugerii (demolării), dacă actul justificativ prevede expres stingerea superficiei în cazul pieirii construcției.

(6) Reglementările privind înregistrarea superficiei se aplică corespunzător în cazul în care se solicită înregistrarea dreptului de proprietate asupra plantației perene plantate de o altă persoană decât proprietarul terenului.

(7) Superficia legală instituită conform art.27 al [Legii 1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietate privată, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează:

a) dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are la data de 1 martie 2019 un drept de posesie sau de folosință (locațiune, arendă), născut din lege sau contract, altul decât un drept de superficie. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții, recepționat în modul stabilit. Dacă dreptul de posesie sau de folosință este înregistrat concomitent cu înregistrarea superficiei, dreptul menționat se radiază. Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă contractul prin care a fost constituit dreptul de posesie sau de folosință ori 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 registrul bunurilor imobile ca durată a superficiei. La expirarea termenului, la cerere, dreptul de superficie 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 niciun drept asupra terenului, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de proprietarul terenului și recepționat în modul stabilit, ori se va prezenta declarația autentificată notarial sau semnată în fața registratorului, prin care proprietarul terenului consimte că superficia legală se instituie asupra întregului teren.

(8) Durata superficiei legale instituite conform art.27 al [Legii nr.1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova se va indica în registrul bunurilor imobile la prezentarea actului justificativ care prevede durata superficiei, cu excepția prevăzută la alin.(7) lit.a).

(9) Superficia legală instituită conform art.29 al [Legii 1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova asupra terenului proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat la capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii), se înregistrează:

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 posesie sau de folosință asupra terenului. Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B are dreptul menționat doar asupra unei părți din teren, superficia se va înregistra doar asupra acelei părți, potrivit planului geometric cu indicarea părții asupra căreia se instituie superficia, recepționat în modul stabilit. Dacă contractul, actul administrativ sau legea stabilesc că, după expirarea termenului indicat în act sau în lege, proprietarul terenului devine proprietar și al bunului imobil înregistrat separat la capitolul B, termenul dat se va indica în Registru ca durată a superficiei. Dreptul de posesie sau de folosință trebuie să existe la data de 1 martie 2019, chiar dacă la data depunerii cererii s-a stins. Dacă dreptul de locațiune, de posesie sau de folosință nu este înregistrat, pentru înregistrarea superficiei legale se va prezenta originalul actului justificativ al locațiunii, concesiunii, posesiei, folosinței și confirmarea scrisă a autorității care administrează terenul proprietate publică privind existența raportului juridic la data de 1 martie 2019. Pentru înregistrarea superficiei, datele din actele justificative ale dreptului, care nu a fost înregistrat, privind suprafața, amplasarea terenului trebuie să corespundă cu terenul înregistrat, în caz contrar, superficia se va înregistra conform condițiilor prevăzute la lit.b);

b) în cazul în care proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B nu are niciun drept asupra terenului, la prezentarea planului geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia, semnat de către autoritatea publică locală, pentru terenurile unităților administrativ-teritoriale, sau de către autoritatea publică centrală care administrează terenurile proprietatea statului, pentru terenurile statului, și recepționat în modul stabilit. În cazul în care superficia se instituie asupra întregului teren, se prezintă confirmarea scrisă a autorităților menționate. Confirmarea nu este necesară în cazul în care terenul este înregistrat pe perimetrul soclului clădirii.

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

(11) Dacă proprietarul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B la data de 1 martie 2019 a înstrăinat bunul după această dată fără a solicita înregistrarea superficiei legale, dobânditorul bunului imobil înregistrat separat la capitolul B poate solicita înregistrarea superficiei legale corespunzător condițiilor pe care le întrunește.

(12) În condițiile prevăzute la alin.(9) lit.b), superficia legală se va înregistra în cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor private dețin acte de posesiune și folosință a terenurilor aferente, anulate conform art.53 alin.(2) din [Legea nr.121/2007](#) privind administrarea și deetatizarea proprietății publice.

(13) Înregistrarea superficiei legale în folosul proprietarilor încăperilor izolate, locurilor de parcare, înregistrate la capitolul C, se face la cererea asociației de coproprietari în condominiu sau la cererea a cel puțin unui proprietar al bunului imobil înregistrat la capitolul C, cu condiția că la capitolul B construcția este înscrisă sub formă de condominiu. Prevederile de la alin.(7) – (12) se aplică corespunzător. Înscrierea în registrul bunurilor imobile se efectuează conform art.40<sup>3</sup> alin.(2).

#### **Articolul 40<sup>9</sup>.** Înregistrarea drepturilor în baza contractului de societate civilă

(1) Pentru înregistrarea în baza contractului de societate civilă a drepturilor care se supun înregistrării, contractul trebuie să fie autentificat notarial.

(2) Dacă contribuția la societatea civilă constă din drepturi înregistrate, cu excepția cazului când contractul prevede altfel, dreptul se înregistrează în favoarea tuturor participanților potrivit cotelor stabilite în contract.

#### **Articolul 41.** Înregistrarea dreptului asupra bunului imobil al persoanelor juridice

(1) Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile ale persoanei juridice constituite se efectuează în temeiul actelor de constituire, care prevăd transmiterea bunului imobil sau a dreptului patrimonial în patrimoniul persoanei juridice, al actului de predare-primire și al deciziei privind înregistrarea persoanei juridice, dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.

(2) Bunul imobil sau dreptul patrimonial dobândit prin efectul reorganizării (contopirii, absorbției, divizării, separării, transformării) persoanei juridice se înregistrează în temeiul înscrierii privind succesiunea în drepturi din actele de constituire ale noii persoane juridice, al actului de transmitere sau al bilanțului de repartitie, care identifică bunurile imobile sau drepturile patrimoniale dobândite, și al deciziei privind înregistrarea reorganizării, dacă legea cere înregistrarea persoanei juridice într-un registru.

(3) În cazul dizolvării persoanei juridice, înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil ale noilor proprietari se efectuează în baza documentelor, perfectate în modul stabilit, cu privire la împărțirea, distribuirea sau transmiterea bunurilor persoanei juridice dizolvate. Dacă legea nu prevede altfel, înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile transmise membrilor persoanei juridice dizolvate se efectuează, după radierea persoanei juridice din registrul de publicitate corespunzător, în temeiul actului care conține repartizarea activelor și individualizează bunurile imobile sau drepturile patrimoniale care se transmit, aprobat în modul stabilit, și al actului de predare-primire.

(4) – *abrogat.*

**Articolul 41<sup>1</sup>.** Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole întocmite în formă scrisă

(1) Contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, întocmite în conformitate cu prevederile art.3 alin.(5) din [Legea nr.1308-XIII din 25 iulie 1997](#) privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, în formă scrisă, pot fi prezentate pentru înregistrare doar dacă, în prealabil, în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat dreptul de proprietate al persoanei care înstrăinează bunul.

(2) Pentru înregistrarea contractelor menționate la alin.(1), persoanele care au semnat contractul se prezintă personal în fața registratorului și depun cererea de înregistrare. Semnatarii trebuie să confirme în scris, prin declarație pe propria răspundere, că contractul a fost semnat de către ei, că persoana/persoanele care înstrăinează bunul imobil sînt unicii proprietari ai acestuia, că părțile dispun de capacitatea de exercițiu sau juridică necesară pentru semnarea contractului.

(3) Se acceptă pentru înregistrare doar contractele întocmite ca un singur document. Dacă contractul este expus pe mai multe file, fiecare dintre acestea este semnată de părțile contractante, iar apoi filele sînt cusute, numerotate și sigilate cu sigiliul registratorului. Răspunderea pentru informații false sau incomplete o poartă persoana care a comunicat aceste informații.

(4) Persoana care vinde terenul anexează la cerere documentele care confirmă dreptul de proprietate asupra terenului agricol și certificatul Serviciului Fiscal de Stat privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferente bunurilor respective.

(5) Registratorul verifică corespunderea documentelor prezentate cu prevederile prezentei legi.

#### **Articolul 42.** Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile proprietate publică

(1) Dreptul de folosință asupra terenurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dreptul

de administrare sau de gestiune economică asupra bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a persoanelor juridice de drept public, a întreprinderilor de stat sau municipale se înregistrează în temeiul actelor administrative sau al altor acte justificative prin care se constituie sau se transmit aceste drepturi, concomitent sau ulterior înregistrării dreptului de proprietate al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

(1<sup>1</sup>) Dacă dreptul corespunzător se referă doar la o parte din bunul imobil, pentru înregistrare se prezintă și planul geometric al bunului cu indicarea părții la care acesta se referă.

(2) Dacă bunurile imobile proprietate publică au fost transmise pentru a fi demolate, drepturile asupra acestora nu se supun înregistrării în registrul bunurilor imobile.

#### **Articolul 42<sup>1</sup>.** Înregistrarea clădirilor în care toate încăperile izolate sunt înregistrate

(1) Clădirile, inclusiv cele locative, asupra cărora este înscris în registrul bunurilor imobile dreptul de proprietate al statului sau al unității administrativ-teritoriale, în care toate încăperile izolate sunt înregistrate, la cererea a cel puțin unuia dintre proprietarii încăperilor izolate sau a asociației coproprietarilor în condominiu, se vor înregistra sub formă de condominiu.

(2) Actul de constatare care atestă că toate încăperile izolate, cu excepția spațiilor de folosință comună, sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, întocmit în modul stabilit de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, servește drept temei pentru radierea înscrierii despre dreptul de proprietate al statului sau al unității administrativ-teritoriale asupra clădirii și pentru înregistrarea clădirii sub formă de condominiu.

(3) Înregistrarea cotelor-părți din părțile comune, aferente fiecărei încăperi izolate, se efectuează, concomitent pentru toate încăperile izolate, la cererea tuturor proprietarilor de încăperi izolate, în baza acordului încheiat între aceștia, sau la cererea asociației coproprietarilor în condominiu, în baza procesului-verbal al adunării generale, care conține mărimea cotelor-părți din părțile comune ale clădirii.

(4) Clădirile asupra cărora dreptul de proprietate al statului sau al unității administrativ-teritoriale este înscris în registrul bunurilor imobile, în care nu există spații de folosință comună și în care suprafața încăperilor izolate înregistrate ca proprietate privată a aceleiași persoane constituie suprafața totală a clădirii, se vor înregistra, la cerere, ca proprietate a proprietarului încăperilor izolate. Înregistrarea se va efectua în temeiul actelor justificative în baza cărora a fost înregistrat dreptul asupra încăperilor izolate și al actului de constatare care confirmă lipsa spațiilor de folosință comună și faptul că suprafața încăperilor izolate înregistrate constituie suprafața totală a clădirii. Înscrierea despre încăperile izolate se va radia.

#### **Articolul 43.** Notarea drepturilor de folosință, locațiune/arendă

(1) Drepturile de folosință și de locațiune asupra bunurilor imobile, instituite pe un termen mai mare de 3 ani, precum și drepturile de arendă asupra terenurilor și asupra altor bunuri agricole, instituite pe un termen mai mare de 5 ani, sînt supuse notării obligatorii. La cererea titularilor, drepturile de locațiune/arendă pot fi notate și în cazul unor termene mai mici decît cele prevăzute de prezentul alineat. În cazul prelungirii sau modificării termenelor drepturilor de folosință, locațiune/arendă, la organul cadastral teritorial se prezintă actele justificative în acest sens.

(2) În cazul transmiterii în folosință, locațiune/arendă a unei părți din bunul imobil, la contractul prezentat odată cu cererea de notare se anexează planul terenului și/sau planul construcției pe etaje sau al părții din ea care se transmite în folosință, se închiriază/arendează (subarendează). Cererea de notare a dreptului de folosință, locațiune/arendă (subarendă) trebuie să fie semnată de ambele părți ale contractului.

(3) Înscrierea despre folosință, locațiune/arendă se radiază la cererea uneia dintre părți:

- a) în cazul expirării termenului indicat în înscriere;
- b) la îndeplinirea condiției specificate în contract;
- c) în cazul rezoluțiunii contractului. Dacă contractul este rezolvat prin notificare unilaterală, radierea se face doar cu consimțământul scris al celeilalte părți;
- d) la decizia instanței de judecată;
- e) în alte cazuri prevăzute de lege.

#### **Articolul 44. Înregistrarea ipotecii**

(1) Înregistrarea ipotecii convenționale se efectuează în baza cererii depuse în condițiile art.30<sup>1</sup> sau, în alte cazuri decât cele prevăzute la art.30<sup>1</sup>, în baza cererii debitorului ipotecar ori a creditorului ipotecar, după înregistrarea drepturilor patrimoniale ale debitorului ipotecar asupra bunului imobil. La cerere se anexează contractul de ipotecă împreună cu documentele indicate în contract. În cazul în care contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil și contractul de ipotecă au fost încheiate concomitent, dreptul de proprietate și ipotecă se înregistrează în mod succesiv.

(2) Înregistrarea ipotecii legale se efectuează:

a) în cazul creanțelor statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale și vamale, 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, temeiul creanței și mărimea ei. La aviz se anexează copia autenticată a hotărârii judecătorești definitive sau actul ce confirmă creanțele statului față de debitor apărute în baza legislației fiscale sau vamale și dovada aducerii la cunoștință debitorului a avizului;

b) în cazul creanțelor rezultate dintr-o hotărâre judecătorească, 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 și mărimea creanței. La aviz se anexează copia autenticată a hotărârii judecătorești definitive și dovada aducerii la cunoștință debitorului a avizului.

(2<sup>1</sup>) Dacă bunurile imobile sau drepturile patrimoniale pentru care se constituie ipoteca legală sunt deja grevate cu ipotecă convențională, aceasta constituie temei de refuz al înregistrării, dacă contractul de ipotecă nu prevede altfel. În cazul bunurilor imobile înregistrate în proprietate comună în devălmășie sau pentru care este notată calitatea de bun comun al soților, dacă conform actelor justificative nu toți coproprietarii sunt debitori, cererea privind înregistrarea ipotecii legale se depune după stabilirea și înregistrarea cotelor-părți din bunul comun conform legislației.

(3) La înregistrarea ipotecii, se indică datele despre creditorul ipotecar și despre obiectul ipotecii, termenul de acțiune al acesteia dacă este stabilit și suma obligației garantate prin ipotecă.

(4) În cazul în care, conform condițiilor ipotecii, debitorului ipotecar îi este interzis să dispună de bunul imobil ipotecat, în registrul bunurilor imobile se notează interdicțiile.

(4<sup>1</sup>) Cesiunea ipotecii se înregistrează în baza contractului de cesiune a creanței. În cazul în care, conform legislației aplicabile ipotecii, cesiunea ipotecii este valabilă doar cu acordul debitorului ipotecar și contractul de cesiune a creanței nu este autenticat notarial, pentru înregistrarea cesiunii ipotecii se va prezenta și acordul scris al debitorului ipotecar.

(4<sup>2</sup>) Dacă a avut loc subrogarea în drepturile creditorului ipotecar, dreptul de ipotecă al noului titular se va înregistra în temeiul actelor inițiale privind constituirea ipotecii, al copiilor documentelor ce confirmă plata creanței garantate către creditorul ipotecar, al declarației creditorului ipotecar înregistrat, care confirmă plata creanței garantate de către persoana ce pretinde subrogarea și care consimte expres la radierea dreptului său de ipotecă ca urmare a subrogării.

(4<sup>3</sup>) În cazul în care pe terenul ipotecat este construită o construcție de către proprietarul terenului, la cererea creditorului ipotecar sau a debitorului ipotecar, concomitent cu înscrierea construcției în registrul bunurilor imobile, cu achitarea taxei pentru înregistrare, se va înregistra dreptul de ipotecă în temeiul actului juridic prin care a fost ipotecat terenul. Tot astfel se va proceda și în cazul în care dreptul de suprafață este ipotecat și titularul dreptului de suprafață construiește o construcție sau înregistrează o plantație perenă.

(4<sup>4</sup>) Dacă, la 1 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 în condițiile art.26 din [Legea nr.1125/2002](#) pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. La cererea creditorului ipotecar sau a debitorului ipotecar, cu achitarea taxei pentru înregistrare, înscrierea despre ipotecă se va efectua în temeiul actului juridic prin care a fost ipotecat terenul sau bunul imobil înregistrat separat în capitolul B.

(5) La cererea creditorului ipotecar, în registrul bunurilor imobile se notează faptul transmiterii



bunului ipotecat în posesia creditorului ipotecar în baza documentelor justificative. Existența sechestrelor și interdicțiilor nu constituie temei de refuz în notarea posesiei creditorului ipotecar.

(6) Ipoteca se radiază în baza cererii creditorului ipotecar, depusă la ghișeu sau prin intermediul unui serviciu electronic, a cererii oricărei persoane interesate, cu acordul scris al creditorului ipotecar, a hotărârii irevocabile a instanței de judecată sau în alte temeiuri prevăzute de lege.

(7) În cazul vânzării bunului ipotecat sau al achiziționării bunului de către creditorul ipotecar, ca urmare a executării dreptului de ipotecă, ipoteca, sechestrul și interdicțiile aplicate de instanțele de judecată în litigiile legate de executarea dreptului de ipotecă, aplicate de executori judecătorești sau de alte autorități, indiferent dacă sunt sau nu legate de executarea dreptului de ipotecă, cu excepția măsurilor de asigurare aplicate de organele de urmărire penală, se radiază la cerere, concomitent cu înregistrarea dreptului cumpărătorului. Radierea se face în temeiul confirmării vânzării, emisă de către creditorul ipotecar, care conține informația despre vânzarea bunului și indică ipotecile și măsurile de asigurare care s-au stins în urma vânzării.

*[Art.44 completat prin Legea nr.372 din 15.12.2023, în vigoare 29.01.2024]*

*[Art.44 modificat prin Legea nr.321 din 09.11.2023, în vigoare 22.12.2023]*

#### **Articolul 45. Înregistrarea servituților**

(1) Servituțiile se înregistrează la cererea proprietarului bunului imobil sau a persoanei în a cărei favoare este stabilită servitutea.

(2) Servituțiile se înregistrează în baza următoarelor documente referitoare la stabilirea servituțiilor:

a) contractul încheiat în modul stabilit;

b) decizia proprietarului la formarea bunurilor imobile. Servitutea constituită prin destinația stabilită de proprietar se înregistrează concomitent cu dobândirea dreptului de proprietate asupra unuia din bunuri de către altă persoană;

c) hotărârii instanței de judecată – pentru servituțiile dobândite prin uzucapiune.

(3) La documente, în care sînt indicate: conținutul, termenul de acțiune, datele despre persoanele în a căror favoare este stabilită servitutea, se anexează planul terenului, în care se indică hotarele, și/sau planul construcției, în care se indică sfera de acțiune a servituției.

(4) Servitutea se înscrie atît la bunul imobil dominant – în subcapitolul I al registrului, cît și la bunul imobil aservit – în subcapitolul III al registrului.

(5) Servitutea se radiază:

a) în baza cererii scrise a autorității care administrează terenul expropriat, dacă servitutea s-a stins ca urmare a exproprierii terenului aservit;

b) în baza actelor ce confirmă consolidarea, expirarea termenului sau în baza acordului autentificat notarial privind rezoluțiunea contractului, sau a declarației unilaterale de rezoluțiune și a acordului celeilalte părți, dacă servitutea s-a stins prin consolidare, prin expirare a termenului pentru care a fost constituită sau în rezultatul rezoluțiunii contractului;

c) în baza declarației proprietarului terenului aservit, dată în forma prevăzută la art.38 alin.(1), pentru alte cazuri de stingere.

#### **Articolul 46. Notarea calității de fiduciar al titularului dreptului înregistrat**

(1) Notarea calității de fiduciar al titularului dreptului înregistrat în registrul bunurilor imobile și, după caz, înregistrarea dreptului supus înregistrării în folosul fiduciarului se fac la cerere, în temeiul unora din următoarele documente, din care să reiasă cert calitatea de fiduciar:

a) contractul de fiducie, autentificat notarial;

b) declarația de fiducie, autentificată notarial, dacă constituitorul este unicul fiduciar;

c) actul de primire-predare a bunului sau a dreptului patrimonial, autentificat notarial, în care se face trimitere la contractul de fiducie;

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

(2) Dacă, potrivit actelor de constituire a fiduciei, fiduciarului i-a fost transmis și dreptul patrimonial,



Înscriserile în registrul bunurilor imobile se efectuează în mod succesiv.

(3) Dacă în actul depus la organul cadastral teritorial, prevăzut la alin.(1), sunt determinați beneficiarii fiduciei, în registrul bunurilor imobile se înscriu datele de identitate ale acestora și calitatea lor de beneficiari ai fiduciei.

(4) Dacă actul depus la organul cadastral teritorial, prevăzut la alin.(1), conține o clauză de interdicție de înstrăinare sau o altă interdicție pentru fiduciar, aceasta se va nota din oficiu în registrul bunurilor imobile.

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

#### **Articolul 46<sup>1</sup>.** Notarea acțiunii în justiție

(1) 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 insolvență, sau cererea de eliberare a ordonanței judecătorești, sau cererea de arbitraj, sau cererea de revizuire a hotărârii judecătorești în baza căreia s-a efectuat înregistrarea, pe care este aplicată ștampila de intrare ori anexată altă dovadă de recepție, în funcție de modalitatea de expediere. Reclamantul poate solicita notarea acțiunii dacă acțiunea vizează bunul sau dreptul înregistrat. Registratorul verifică dacă acțiunea în justiție solicitată spre notare este formulată în cererea de chemare în judecată. Pentru notarea acțiunii în justiție, registratorul va selecta din clasificatorul sistemului informațional tipul corespunzător al acesteia. Cererea de chemare în judecată se indică în registrul bunurilor imobile ca temei pentru efectuarea notării;

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

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

(2) Dacă cererea privind notarea acțiunii în justiție este depusă de avocat, la cerere se anexează și copia mandatului avocatului.

(3) Notarea acțiunii în justiție se radiază:

a) la cererea persoanei care a solicitat notarea sau a succesului său procesual;

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

c) la cererea oricărei persoane interesate, în 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, în baza hotărârii judecătorești irevocabile de respingere a cererii de intentare a procesului de insolvență, precum și a hotărârii irevocabile a instanței de judecată prin care s-a soluționat fondul acțiunii.

#### **Articolul 46<sup>2</sup>.** Notarea începerii urmăririi penale

(1) Notarea începerii urmăririi penale în privința unei infracțiuni săvârșite printr-o înregistrare, printr-o înregistrare provizorie sau notare în registrul bunurilor imobile ori care este urmarea unei infracțiuni se va nota la cererea scrisă a organului de urmărire penală, în baza ordonanței privind efectuarea urmăririi penale.

(2) Radierea notării începerii urmăririi penale se va efectua la cererea organului de urmărire penală ori a oricărei persoane interesate, în baza ordonanței organului de urmărire penală care dispune încetarea urmăririi penale ori scoaterea de sub urmărire penală sau în baza hotărârii judecătorești definitive care dispune încetarea procesului penal sau achitarea.

#### **Articolul 46<sup>3</sup>.** Notarea aportului de folosință la capitalul social al unei societăți comerciale

(1) Folosința dreptului înregistrat adusă ca aport la capitalul social al societății comerciale se va nota în baza actelor de constituire care prevăd transmiterea folosinței bunului în capitalul social al

societății comerciale, a actului de predare-primire și a deciziei privind înregistrarea de stat a persoanei juridice sau a modificărilor la actele de constituire privind majorarea capitalului social.

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

#### **Articolul 46<sup>4</sup>.** Notarea antecontractului

(1) Antecontractul care are ca obiect un drept supus înregistrării se va nota în registrul bunurilor imobile în baza actului justificativ dacă promitentul îl încheie în calitate de titular al dreptului înregistrat.

(2) Notarea antecontractului se va radia la cererea persoanei interesate, în baza:

a) declarației, care conține consimțământul titularului notării, autentificată notarial sau semnată în fața registratorului;

b) cererii scrise, dacă prin antecontract s-a stipulat o opțiune și termenul pentru exercitarea opțiunii a expirat.

(3) 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 actele privind vânzarea/transmiterea silită nu prevăd altceva.

#### **Articolul 46<sup>5</sup>.** Notarea dreptului de preemțiune

(1) Dreptul de preemțiune se notează în baza contractului autentificat notarial care prevede dreptul de preemțiune asupra dreptului înregistrat.

(2) Dreptul de preemțiune se radiază, la cererea persoanei interesate, în cazul:

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

b) expirării termenului pentru care a fost constituit, dacă a fost constituit pentru un anumit termen și dacă nu a fost notată, la cererea titularului dreptului de preemțiune, o acțiune în justiție privind dobândirea drepturilor și a obligațiilor de cumpărător.

(3) 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 silită;

c) la înregistrarea dreptului în baza contractului autentificat notarial cu un terț, dacă contractul stipulează că titularul dreptului de preemțiune nu a exercitat acest drept de preemțiune.

**Articolul 46<sup>6</sup>.** Notarea interdicției de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat, stipulată în contract sau testament (clauza de inalienabilitate)

(1) Clauza de inalienabilitate se notează la cerere atunci când este prevăzută într-un contract translativ de proprietate sau în certificatul de moștenitor ori de legatar. 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.

(2) Interdicția de înstrăinare sau grevare a unui drept înregistrat 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 al cărui temei s-a efectuat notarea;

c) dacă nu se prevede altfel, cu acordul celui care a instituit interdicția de a înstrăina sau de a greva vreun drept înregistrat, autentificat notarial sau semnat în fața registratorului.

#### **Articolul 46<sup>7</sup>.** Notarea instituirii măsurii de ocrotire judiciară

(1) Instituirea măsurii de ocrotire judiciară (ocrotire provizorie, curatelă, tutelă) în privința titularului dreptului înregistrat se va nota dacă, potrivit hotărârii judecătorești definitive sau încheierii instanței de

judecată prin care s-a instituit măsura de ocrotire judiciară, persoana ocrotită nu poate să încheie de sine stătător acte juridice de dispoziție în privința bunurilor imobile înregistrate. În registrul bunurilor imobile se va indica termenul pentru care a fost instituită măsura de ocrotire judiciară.

(2) Notarea se face din oficiu dacă actul judecătoresc a fost expediat de către instanța de judecată organului cadastral.

(3) 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) în baza hotărârii judecătorești definitive privind revocarea sau încetarea măsurii de ocrotire judiciară;

c) în baza certificatului de deces al persoanei ocrotite.

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

**Articolul 46<sup>8</sup>.** Notarea cererii prealabile privind contestarea deciziei registratorului organului teritorial cadastral

(1) În registrul bunurilor imobile se notează din oficiu cererea prealabilă privind contestarea deciziei registratorului organului teritorial cadastral la registratorul din cadrul instituției de implementare conform art.31 alin.(3) și art.33 alin.(3).

(2) Notarea prevăzută la alin.(1) din prezentul articol se radiază din oficiu, la expirarea termenului de 60 de zile de la data depunerii cererii prealabile.

**Articolul 46<sup>9</sup>.** Notarea calității de monument a bunului imobil

(1) În registrul bunurilor imobile se notează calitatea de monument a bunului imobil.

(2) Notarea calității de monument a bunului imobil se efectuează după cum urmează:

a) pentru monumentele de categorie națională – în temeiul extrasului din Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, aprobat prin [Hotărârea Parlamentului nr.1531/1993](#) pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor, sau din Registrul național al monumentelor de for public, aprobat prin [Legea nr.148/2018](#), sau din Registrul arheologic național, aprobat prin [Legea nr.144/2024](#) (în continuare – *registre ale monumentelor naționale*), și al avizului Ministerului Culturii în care este indicat numărul cadastral al bunului imobil pentru fiecare poziție corespunzătoare/număr corespunzător din aceste registre;

b) pentru monumentele de categorie locală – în temeiul extrasului din registrul monumentelor istorice sau din registrul monumentelor de for public, aprobate prin deciziile autorităților administrației publice locale (în continuare – *registre ale monumentelor locale*), și al deciziei autorității administrației publice locale în care este indicat numărul cadastral al bunului imobil pentru fiecare poziție corespunzătoare/număr corespunzător din aceste registre.

(3) Notarea calității de monument a bunului imobil se efectuează prin indicarea poziției/numărului monumentului din registrele monumentelor naționale sau locale. Dacă bunul imobil este parte componentă a mai multor monumente (singulare, situri sau ansambluri – orașe, centre orășenești sau sate cu statut de monument), în registrul bunurilor imobile se înscriu pozițiile/numerele tuturor acestor monumente.

(4) Notarea calității de monument a bunului imobil se face la cererea Ministerului Culturii sau a autorității executive a administrației publice locale, după caz. Achitarea serviciilor de notare se realizează din bugetul autorității care a solicitat notarea.

(5) Notarea privind calitatea de monument a bunului imobil se radiază din registrul bunurilor imobile:

a) la cererea scrisă a Ministerului Culturii, la care se anexează extrasul din registrul corespunzător al monumentelor naționale, cu indicarea actului administrativ prin care monumentul a fost radiat din registrul respectiv. În cerere se indică numărul cadastral al bunului imobil pentru care se solicită radierea

notării;

b) la cererea scrisă a autorității executive a administrației publice locale, la care se anexează extrasul din registrul corespunzător al monumentelor locale și decizia autorității administrației publice locale privind radierea monumentului din registrul respectiv, cu indicarea numărului cadastral al bunului imobil pentru care se solicită radierea notării;

c) la cererea scrisă a proprietarului bunului imobil, la care se anexează extrasul din registrul corespunzător al monumentelor naționale sau al monumentelor locale, în funcție de categoria monumentului, cu indicarea actului administrativ prin care monumentul a fost radiat din registrul respectiv sau, după caz, cu anexarea deciziei autorității administrației publice locale privind radierea monumentului din registrul respectiv. În cerere se indică numărul cadastral al bunului imobil pentru care se solicită radierea notării.

*[Art.46<sup>9</sup> introdus prin Legea nr.291 din 13.12.2024, în vigoare 03.02.2025]*

**Articolul 46<sup>10</sup>.** Notarea informației referitoare la amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului

(1) În registrul bunurilor imobile se notează informația referitoare la amplasarea, totală sau parțială, a bunului imobil în zona de protecție a monumentului.

(2) Informația referitoare la amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului cuprinde datele privind poziția/numărul din registrele monumentelor naționale sau locale, precum și mențiunea despre amplasarea, totală sau parțială, a bunului imobil în zona de protecție a monumentului. Dacă bunul imobil este amplasat, total sau parțial, în zona de protecție a mai multor monumente (singulare, situri sau ansambluri – orașe, centre orășenești sau sate cu statut de monument), în registrul bunurilor imobile se înscriu datele privind pozițiile/numerele tuturor acestor monumente.

(3) Informația referitoare la amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului se notează după cum urmează:

a) pentru bunurile imobile amplasate în zona de protecție a monumentelor de categorie națională – în temeiul extrasului din registrul corespunzător al monumentelor naționale și al avizului Ministerului Culturii în care se indică lista bunurilor imobile incluse în zona de protecție a monumentului și numerele cadastrale ale acestora;

b) pentru bunurile imobile amplasate în zona de protecție a monumentelor de categorie locală – în temeiul extrasului din registrul corespunzător al monumentelor locale și al deciziei autorității administrației publice locale în care se indică lista bunurilor imobile incluse în zona de protecție a monumentului și numerele cadastrale ale acestora.

(4) Notarea se face la cererea Ministerului Culturii sau a autorității executive a administrației publice locale, după caz. Achitarea serviciilor se realizează din bugetul autorității care a solicitat notarea.

(5) Informația referitoare la amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului se radiază din registrul bunurilor imobile:

a) la cererea scrisă a Ministerului Culturii, la care se anexează extrasul din registrul corespunzător al monumentelor naționale, cu indicarea actului administrativ prin care zona de protecție a monumentului a fost modificată. În cerere se indică numărul cadastral al bunului imobil pentru care se solicită radierea notării;

b) la cererea scrisă a autorității executive a administrației publice locale, la care se anexează extrasul din registrul corespunzător al monumentelor locale și decizia autorității administrației publice locale prin care zona de protecție a monumentului a fost modificată, cu indicarea numărului cadastral al bunului imobil pentru care se solicită radierea notării;

c) la cererea scrisă a proprietarului bunului imobil, la care se anexează extrasul din registrul corespunzător al monumentelor naționale sau al monumentelor locale, în funcție de categoria monumentului, cu indicarea actului administrativ prin care zona de protecție a monumentului a fost modificată sau, după caz, cu anexarea deciziei autorității administrației publice locale privind modificarea zonei de protecție a monumentului. În cerere se indică numărul cadastral al bunului imobil pentru care se solicită radierea notării.

## **Capitolul VI** **RĂSPUNDERI, COMPENSAȚII, GARANȚII**

### **Articolul 47.** Răspunderile pentru încălcarea prezentei legi

(1) Încălcarea prezentei legi atrage după sine răspundere disciplinară, civilă, contravențională și penală.

(2) Instituția de implementare și structurile sale teritoriale poartă răspundere civilă pentru cauzare de prejudiciu titularului de drepturi prin deteriorarea sau pierderea documentelor din cadastru.

(3) – *abrogat.*

(4) Titularul de drepturi poartă răspundere contravențională și civilă pentru:

- a) încălcarea termenului stabilit de depunere a cererii de înregistrare a dreptului;
- b) neasigurarea accesului la bunul imobil pentru executarea de lucrări cadastrale;
- c) strămutarea și distrugerea bornelor de hotar sau neasigurarea integrității lor.

(5) Persoanele cu funcții de răspundere din întreprinderi, instituții și organizații care execută lucrări ce țin de folosirea datelor cadastrale poartă răspundere contravențională pentru:

- a) efectuarea lucrărilor cadastrale fără licență;
- b) neprezentarea datelor cadastrale actualizate;
- c) neprezentarea documentelor ce servesc drept temei pentru efectuarea de înscrieri în registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația.

### **Articolul 47<sup>1</sup>.** Delimitarea răspunderii pentru prejudiciul cauzat

(1) Pentru prejudiciul cauzat ca urmare a înregistrării drepturilor în baza documentelor care confirmă drepturile și planurile cadastrale sau geometrice și care conțin erori comise de autoritățile ce au emis sau perfectat documentele prezentate pentru înregistrarea primară, răspunderea o poartă autoritățile care au emis sau perfectat documentele.

(1<sup>1</sup>) Pentru prejudiciul cauzat ca urmare a înscrierilor eronate efectuate prin acces în regim de timp real la registrul bunurilor imobile, executorii judecătorești care au efectuat aceste înscrieri poartă răspundere civilă.

(2) Instituția de implementare și structurile sale teritoriale răspund pentru emiterea sau perfectarea documentelor cu erori comise din culpă proprie, precum și pentru erorile comise în planurile întocmite de acestea.

(3) Prejudiciul cauzat ca urmare a acțiunilor registratorului se repară conform art.49 și 50.

**Articolul 48.** Răspunderea pentru modificarea, folosirea și dispunerea nesancționată de informația referitoare la înregistrarea drepturilor

(1) Introducerea, modificarea, eliminarea înscrierii din registrul bunurilor imobile cu încălcarea modului stabilit, precum și difuzarea și furnizarea nesancționată a datelor din cadastru atrag după sine răspunderea lucrătorilor organului cadastral teritorial în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Furnizarea datelor din cadastru în scopuri comerciale, fără contractul respectiv cu organul cadastral teritorial, către întreprinderi, instituții și organizații care nu intră în sistemul organelor cadastrale atrage după sine răspunderea prevăzută de legislația în vigoare.

(3) Executarea fără licență a lucrărilor pasibile de licență atrage după sine răspunderea prevăzută de legislația în vigoare.

### **Articolul 49.** Fondul de garanție

(1) În scopul reparației unui eventual prejudiciu cauzat titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile, se instituie un fond de garanție.

(2) Mijloacele fondului de garanție pot fi investite în hîrtii de valoare în conformitate cu legislația privind hîrțile de valoare sau pe depozitele conturilor bancare, în scopul protecției de inflație.

(3) Modul de constituire și administrare a fondului de garanție, mărimea lui se stabilesc de Guvern.

(4) În cazul în care fondul de garanție nu dispune de mijloace suficiente pentru acordarea compensației, el se completează din contul majorării cuantumului defalcărilor la fondul de garanție.

#### **Articolul 50.** Plata compensației titularului de drepturi

(1) Titularul de drepturi căruia i-a fost cauzat un prejudiciu ca urmare a înscrierii sau modificării incorecte în registrul bunurilor imobile ori a refuzului neîntemeiat (care nu corespunde temeiurilor indicate în prezenta lege) de a înregistra dreptul, săvârșite de registrator cu vinovăție, beneficiază de o compensație.

(2) Se plătește compensație numai după prima tranzacție săvârșită după înregistrarea primară.

(2<sup>1</sup>) Nu se compensează prejudiciul ce urmează a fi recuperat de la persoana care l-a instigat pe registrator sau care a beneficiat în mod conștient de un avantaj în urma acțiunilor incorecte ale registratorului.

(2<sup>2</sup>) În cazul în care fondul de garanție nu dispune de mijloace suficiente pentru acordarea compensației, aceasta se plătește pe măsura acumulării fondului de garanție.

(3) Nu se plătește compensație în cazul în care solicitantul a cauzat sau a contribuit la cauzarea prejudiciului prin escrocherie sau neglijență.

(4) Sumele din fondul de garanție plătite păgubașilor se percep în ordine de regres de la persoanele vinovate, ale căror acțiuni premeditate au cauzat prejudiciul. În astfel de cazuri, instituția de implementare acționează în instanță de judecată în calitate de reclamant.

(5) Plata compensației se efectuează în temeiul unei hotărâri judecătorești.

**Articolul 51.** – *abrogat.*

## **Capitolul VII DISPOZIȚII TRANZITORII**

#### **Articolul 52.** Perioada de tranziție

(1) Perioada de tranziție este timpul în care se creează cadastrul.

(2) În perioada de tranziție:

- a) se constituie sistemul organelor cadastrale;
- b) se adoptă actele normative, se elaborează standardele de stat, condițiile tehnice care să asigure crearea, implementarea și funcționarea eficientă a cadastrului;
- c) se întocmesc în modul stabilit: dosarul cadastral pentru fiecare bun imobil, planul cadastral al teritoriului, registrul bunurilor imobile și alte documente necesare funcționării cadastrului.

#### **Articolul 53.** Competența Guvernului în domeniul creării cadastrului

În perioada creării cadastrului, Guvernul:

- a) ia măsuri pentru punerea în aplicare a prezentei legi;
- b) exercită controlul asupra Consiliului interdepartamental pentru coordonarea activităților în domeniul cadastrului național;
- c) asigură informarea populației privind întreg procesul de creare a cadastrului;
- d) întreprinde alte măsuri în vederea creării cadastrului bunurilor imobile.

#### **Articolul 54.** Obligațiile autorităților administrației publice în perioada de tranziție

(1) La solicitarea organelor cadastrale teritoriale, autoritățile administrației publice le prezintă gratuit, în termen de o lună de la data solicitării, informația necesară pentru crearea cadastrului, cu excepția datelor care constituie secret de stat:

- a) – *abrogată*;
- b) autoritățile administrației publice locale – date din Registrul cadastral al deținătorilor de terenuri, copii de pe deciziile cu privire la atribuirea terenurilor, la aprobarea actelor de recepție a construcțiilor, extrase (adeverințe) din registrul de evidență a gospodăriilor și alte documente necesare creării cadastrului;



c) – *abrogată*.

(2) Coordonarea activităților de creare a cadastrului se pune în sarcina Guvernului.

(3) Autoritățile administrației publice locale asigură instalarea și paza bornelor de hotar ale unităților administrativ-teritoriale.

### **Articolul 55. Înregistrarea primară**

(1) Înregistrarea primară se efectuează masiv și/sau selectiv de către organul cadastral teritorial.

(2) Înregistrarea primară masivă se efectuează conform unui program aprobat de Guvern și în modul stabilit de el.

(3) În procesul înregistrării primare masive, se întocmesc: planul geometric, dosarul cadastral pentru fiecare bun imobil și registrul bunurilor imobile.

(3<sup>1</sup>) Primarul unității administrativ-teritoriale în care are loc înregistrarea primară masivă are responsabilitatea să înștiințeze deținătorii de bunuri imobile, prin afișare la sediul primăriei și în alte locuri accesibile publicului larg, precum și prin alte mijloace de publicitate, cu privire la obligația acestora:

a) de a permite accesul inginerilor cadastrali să execute lucrări cadastrale;

b) de a prezenta actele juridice referitoare la bunurile imobile;

c) de a participa la identificarea hotarelor bunurilor imobile;

d) de a verifica informațiile referitoare la bunurile imobile pe care le dețin, la etapa de publicare pentru consultare a documentației cadastrale.

(3<sup>2</sup>) În procesul înregistrării primare masive se înregistrează terenul și clădirile principale amplasate pe teren. Suprafața clădirilor înscrisă în procesul înregistrării primare masive poate fi ulterior precizată prin efectuarea lucrărilor cadastrale, cu condiția că proprietarul declară sub proprie răspundere precum că clădirea nu a fost reconstruită după înregistrarea primară masivă.

(3<sup>3</sup>) În cadrul lucrărilor de înregistrare primară masivă, în registrul bunurilor imobile se înscriu suprafețele indicate în documentația cadastrală. Dacă documentele care confirmă drepturile asupra clădirilor conțin date despre suprafața clădirii, iar aceste date sunt obținute prin măsurări mai precise decât cele realizate în cadrul înregistrării primare masive, în registrul bunurilor imobile se înscrie suprafața din documentul ce confirmă dreptul asupra clădirii.

(3<sup>4</sup>) Dacă în timpul executării lucrărilor de înregistrare primară masivă sau de corectare a erorilor, comise în procesul transmiterii terenurilor în proprietate, la nivelul câmpului pentru terenuri agricole, inclusiv grădini, se constată un deficit de suprafață, suprafața fiecărui bun imobil din câmpul respectiv se va diminua proporțional. În cazul în care există plantații perene (vie, livadă), la diminuarea suprafețelor se va ține cont de suprafața plantată. În cazul în care la nivelul câmpului se constată un surplus de suprafață, se va forma teren de sine stătător în favoarea unității administrativ-teritoriale sau, în cazul în care, potrivit parametrilor și amplasării, nu poate fi format bun imobil de sine stătător, surplusul de suprafață se va adăuga proporțional la terenurile proprietate privată.

(3<sup>5</sup>) Prin derogare de la alte prevederi legislative, terenurile, loturi de teren de pe lângă casă, care fac obiectul înregistrării primare masive, a căror suprafață depășește norma prevăzută de legislație și care, potrivit parametrilor și amplasării, nu pot fi formate ca bun imobil de sine stătător, precum și care nu pot fi separate ca în comun cu alte suprafețe să formeze bunuri de sine stătătoare, se transmit gratuit în proprietatea posesorilor de fapt de către autoritățile publice locale în procesul înregistrării primare masive.

(3<sup>6</sup>) În procesul înregistrării primare masive, reprezentantul unității administrativ-teritoriale și executantul lucrărilor cadastrale identifică proprietarii sau, în cazul în care proprietarii nu pot fi identificați, identifică posesorii de fapt ai bunurilor imobile.

(3<sup>7</sup>) Pentru întocmirea titlurilor de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, identificarea proprietarilor se va face în baza listelor anexate la deciziile de atribuire a terenurilor în proprietate, titlurilor provizorii de autentificare a drepturilor deținătorilor, înscrierilor din registrul deținătorilor de teren și din registrul de evidență a gospodăriilor, ținute de autoritatea publică locală, precum și în baza altor acte justificative. Listele proprietarilor cărora se eliberează titluri de autentificare a drepturilor deținătorilor de teren, a persoanelor decedate cărora anterior le-au fost transmise terenuri în proprietate, precum și

lista posesorilor de fapt ai bunurilor imobile se aprobă de către consiliul local.

(3<sup>8</sup>) Prin derogare de la alte prevederi legislative, pentru casele de locuit individuale și anexele gospodărești din localitățile în care are loc înregistrarea primară masivă în registrul bunurilor imobile, dreptul de proprietate, în lipsa altor documente, se va înscrie în baza extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, ținut de autoritatea publică locală.

(3<sup>9</sup>) În procesul înregistrării primare masive, dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile care aparținut persoanelor decedate se înscrie în registrul bunurilor imobile dacă la momentul efectuării înregistrării nu sunt prezentate certificatele de moștenitor sau alte acte ce dovedesc dobândirea dreptului de proprietate.

(3<sup>10</sup>) Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive și pentru care nu există acte doveditoare ale dreptului de proprietate, în registrul bunurilor imobile se va nota posesia de fapt în baza adevărului eliberate de către autoritatea publică locală, care prevede că posesorul deține bunul imobil sub nume de proprietar, contrasemnată de posesor. Dacă, până la înregistrarea posesorului ca proprietar, se prezintă acte de proprietate pe numele altei persoane, posesia se radiază din oficiu, fără a fi necesar acordul celui înscris, și se înregistrează dreptul de proprietate.

(3<sup>11</sup>) Pentru bunurile imobile care fac obiectul înregistrării primare masive ai căror proprietari sau posesori de fapt nu au fost identificați, dreptul de proprietate se va înregistra provizoriu după unitatea administrativ-teritorială. În acest caz, dreptul de proprietate va putea fi înregistrat ulterior la cererea titularului de drept, în baza documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, iar dreptul înregistrat provizoriu se va radia cu consimțământul autorității publice locale.

(3<sup>12</sup>) La trecerea termenului de 10 ani, dreptul de proprietate al unității administrativ-teritoriale înregistrat provizoriu conform alin.(3<sup>11</sup>) se va înregistra, la cerere, după unitatea administrativ-teritorială, în conformitate cu procedura de dobândire a dreptului prin uzucapiune, cu condiția că la data depunerii cererii nu este notată o acțiune în justiție prin care se contestă înscrierea în registrul bunurilor imobile.

(3<sup>13</sup>) Aprobarea de către consiliul local a actelor, inclusiv a documentației cadastrale, necesare înregistrării primare masive se va efectua într-un termen de 60 de zile de la prezentarea în modul stabilit a materialelor autorității publice locale. În vederea realizării programului de înregistrare primară masivă, instituția de implementare și autoritățile publice locale încheie un memorandum de colaborare, după modelul aprobat de către Guvern.

(3<sup>14</sup>) În procesul înregistrării primare masive, executantul lucrărilor cadastrale are acces la documentația cadastrală necesară executării lucrărilor și la datele cu caracter personal ale titularilor drepturilor și ale posesorilor de fapt ai bunurilor imobile, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal.

(4) În cazul în care coordonatele hotarelor terenurilor, conform planului întocmit la atribuirea terenurilor în proprietate privată, nu corespund coordonatelor hotarelor terenurilor stabilite în baza măsurărilor efectuate pentru întocmirea planului cadastral în cadrul înregistrării primare masive, dacă aceste măsurări sînt efectuate conform cerințelor și normelor prevăzute la art.18 alin.(3), iar necorespunderea este generată de erorile de măsurare la atribuirea terenurilor în proprietate privată, pe planul cadastral al teritoriului vor fi reprezentate hotarele terenurilor conform măsurărilor efectuate în cadrul înregistrării primare masive.

(4<sup>1</sup>) – *abrogat.*

(5) Oficiul cadastral teritorial eliberează proprietarului de teren al cărui plan a fost modificat în condițiile alin.(4) planul bunului imobil, cu indicarea suprafeței acestuia, care este parte componentă a documentului ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului.

(6) Modificarea suprafeței terenului, ca rezultat al modificării planului în cazul prevăzut la alin.(4), nu constituie temei pentru înaintarea de acțiuni de către participanții la actul civil privind majorarea sau reducerea de preț ori de suprafață.

(7) Pentru înregistrarea primară masivă a bunurilor imobile ale întreprinderilor, a bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor valorice din bunurile întreprinderii agricole, proprietarii acestora prezintă organului cadastral teritorial, în perioada efectuării înregistrării primare masive în localitatea respectivă, documentele ce confirmă drepturile patrimoniale asupra lor. Înregistrarea primară

a bunurilor imobile pentru care nu au fost prezentate documentele necesare în perioada efectuării înregistrării primare masive se efectuează selectiv.

(8) Înregistrarea primară a bunurilor imobile atribuite sau procurate în alt mod în procesul privatizării, precum și a drepturilor asupra acestor bunuri, este reglementată de prezenta lege și de legislația cu privire la privatizare.

(9) În procesul înregistrării primare masive, introducerea în cadastru a datelor și înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează fără cererea titularilor de drepturi.

(10) Înregistrarea masivă nu atinge drepturile înregistrate selectiv înainte de efectuarea ei.

*[Art.55 modificat prin Legea nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

**Articolul 55<sup>1</sup>.** Particularitățile corectării erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor

(1) Erorile în actele justificative emise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor pot fi clasificate după natura lor în:

a) erori de măsurare – erori comise la etapa întocmirii planului topografic pentru elaborarea proiectului de organizare a teritoriului sau erori comise la determinarea hotarelor terenurilor de către executanții lucrărilor cadastrale, care au generat suprapuneri grafice ale planurilor cadastrale sau suprafețe libere între acestea și alte necorespunderi în configurația planului;

b) erori de proiectare – erori comise la etapa lucrărilor de elaborare a proiectului de organizare a teritoriului (nu s-a ținut cont de direcția rîndurilor plantațiilor perene ori s-a întocmit greșit lista privind ordinea aranjării titularilor de drepturi pe terenurile proiectate);

c) erori de identificare – identificarea incorectă a bunului imobil și a titularului de drept în urma căreia datele referitoare la proprietar din proiectul de organizare a teritoriului și/sau din titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren nu corespund cu datele din actele de identitate;

d) neconformități – necorespunderea documentației cadastrale cu cerințele actelor normative în vigoare (planuri cadastrale întocmite în sistemul convențional de coordonate, lipsa graficii în format electronic a proiectului de organizare a teritoriului etc.).

(2) Erorile menționate la alin.(1) se corectează prin decizie a consiliului local emisă pe marginea noului proiect de organizare a teritoriului sau a noului plan geometric și, după caz, a datelor justificative ce țin de identificarea corectă a bunului imobil și a titularului de drept, dacă această corectare nu duce la strămutarea posesiei titularilor de drept asupra terenurilor. Decizia consiliului local servește temei pentru actualizarea datelor în planul cadastral și modificarea, după caz, a suprafeței în registrul bunurilor imobile, precum și a datelor de identitate ale titularilor înscrși în registrul bunurilor imobile. Situației respective îi sînt aplicabile corespunzător prevederile art.55 alin.(5) și (6).

(3) Corectarea erorilor menționate la alin.(1) se finanțează de la bugetul de stat și/sau din asistența partenerilor de dezvoltare și se efectuează conform unui program aprobat de Guvern și în modul stabilit de el.

**Articolul 55<sup>2</sup>.** Consultarea publică a documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive

(1) Consultarea publică a documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive se organizează de către autoritatea publică locală în modul stabilit de către Guvern.

(2) Contestațiile asupra documentației cadastrale se formulează în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la data afișării documentației cadastrale la sediul primăriei și sunt însoțite de documente doveditoare. Constațiile se examinează de către Comisia de soluționare a contestațiilor, creată prin dispoziția primarului.

(3) Pot fi depuse contestații referitoare la corectitudinea măsurărilor, la identificarea bunului imobil, la identificarea proprietarilor, a posesorilor de fapt ai bunului imobil.

(4) Dacă contestația este întemeiată, în urma soluționării acesteia se actualizează informația juridică și documentația cadastrală a bunului imobil. După examinarea contestațiilor se întocmește un proces-verbal, pentru fiecare contestație separat, care se comunică celor care au depus contestațiile.

Procesul-verbal poate fi contestat în instanța de judecată.

(5) Contestarea procesului-verbal nu suspendă continuarea lucrărilor de înregistrare primară masivă asupra bunurilor imobile la care s-a solicitat modificarea.

(6) În cazul în care nu a fost înaintată nicio contestație asupra documentației cadastrale realizate în vederea înregistrării primare masive, persoana nu decade din dreptul de a înainta ulterior cereri de rectificare a datelor din registrul bunurilor imobile conform reglementărilor Codului civil.

#### **Articolul 56. Înregistrarea selectivă**

(1) Înregistrarea selectivă se efectuează la cererea titularilor de drepturi contra plată.

*[Alin.(2) art.56 abrogat prin Legea nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

(3) La înregistrarea dreptului asupra terenului cu hotare generale, nu se cere coordonarea hotarelor.

*[Art.56 modificat prin Legea nr.52 din 18.11.2021, în vigoare 03.01.2022]*

#### **Articolul 56<sup>1</sup>. Înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate**

(1) În localitățile în care nu a avut loc înregistrarea primară masivă, pentru reprezentarea grafică a terenurilor proprietate privată și a caselor individuale de locuit cu anexele gospodărești, în scopul înregistrării primare selective, este suficientă prezentarea schemei de amplasare a bunului imobil, întocmită conform cerințelor stabilite și aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Înregistrarea primară în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra bunurilor menționate în temeiul documentelor ce confirmă drepturile se va efectua provizoriu.

(2) Prevederile alin.(1) se aplică și pentru înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile menționate la alin.(1) în temeiul certificatului de moștenitor.

(3) Pentru efectuarea actelor juridice de înstrăinare a bunurilor imobile menționate la alin.(1) este necesară prezentarea planului geometric întocmit conform legislației.

(4) În baza planului geometric al teritoriului, elaborat în procesul înregistrării primare masive, sau a planului geometric al bunului imobil, elaborat la cererea titularului de drept, în registrul bunurilor imobile se vor concretiza suprafețele bunurilor imobile menționate la alin.(1), iar înscrierea provizorie se va transforma în intabulare.

#### **Articolul 57. Înregistrarea dreptului de proprietate publică**

(1) În cazul în care titularul de drepturi nu deține documentele care să-i confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul Republicii Moldova sau al unității administrativ-teritoriale respective, conform legislației, în limitele hotarelor demarcate pe teren.

(2) Înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează în baza unei hotărâri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare.

#### **Articolul 58. Finanțarea lucrărilor de creare a cadastrului**

(1) Lucrările de creare a cadastrului în ordinea înregistrării primare masive se finanțează de la bugetul de stat, din credite și din alte surse de finanțare, cu excepția prestării serviciilor de eliberare a extraselor din registrul bunurilor imobile.

(2) Instituția de implementare asigură crearea fondului de garanție din contul mijloacelor obținute la înregistrarea curentă.

(3) În perioada, stabilită de Guvern, de constituire a fondului de garanție, prejudiciul cauzat titularului de drepturi din culpa registratorului nu se repară.

#### **Articolul 59. Excepții pentru drepturile apărute anterior**

(1) Drepturile asupra bunurilor imobile apărute anterior intrării în vigoare a prezentei legi și

neînscrise în registrul bunurilor imobile se consideră valabile. Aceste drepturi se înscriu în procesul înregistrării primare masive sau selective și se consideră născute din ziua legalizării documentelor ce confirmă drepturile.

(2) În cazul transmiterii de la un titular la altul, inclusiv statul, a drepturilor asupra bunurilor imobile, precum și în cazul nașterii sau stingerii drepturilor după punerea în aplicare a prezentei legi, tranzacțiile și drepturile născute de aceste tranzacții sînt supuse înregistrării obligatorii în modul stabilit de prezenta lege.

(3) Pe durata înregistrării primare masive a bunurilor imobile, în caz de vînzare silită a acestor bunuri, extrasul din registrul bunurilor imobile nu este obligatoriu. La cerere, organul cadastral teritorial va elibera informația disponibilă referitoare la bunul imobil.

(4) La înstrăinarea primară a bunurilor imobile transmise în proprietate privată în contul cotelor valorice din bunurile întreprinderii agricole sau la înstrăinarea primară a cotelor-părți din aceste bunuri, înregistrarea în cadastru nu este obligatorie. După încheierea convenției, noul proprietar este obligat să înscrie în registrul bunurilor imobile dreptul său de proprietate asupra bunului dobîndit.

## **Capitolul VIII** **DISPOZIȚII FINALE**

### **Articolul 60.** Sistarea ținerii registrului construcțiilor

(1) Pe teritoriul unității administrativ-teritoriale în care încă nu funcționează organul cadastral teritorial, tranzacțiile, drepturile și grevările prevăzute la art.59 alin.(2) vor fi trecute în registrul cadastral al deținătorilor de terenuri ținut de primăria satului (comunei), orașului (municipiului) pe al cărui teritoriu este amplasat bunul imobil.

(2) La încheierea înregistrării primare masive pe întreg teritoriul unității administrativ-teritoriale respective, ținerea registrului construcțiilor se sistează.

### **Articolul 61.** Intrarea în vigoare a prezentei legi

(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării.

(2) Guvernul, în termen de 2 luni:

a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în vigoare în conformitate cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative în conformitate cu prezenta lege;

c) va adopta acte normative care să asigure executarea prezentei legi;

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

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

(4) Sub incidența prezentei legi cad raporturile juridice care au apărut după intrarea ei în vigoare.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

**Dumitru MOȚPAN**

**Nr.1543-XIII. Chișinău, 25 februarie 1998.**

---

\* Republicată în temeiul art.III lit.c) al [Legii nr.155/2020](#) pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2020, nr.229-233, art.492.

Modificată și completată prin legile Republicii Moldova:

[Legea nr.133 din 15.11.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.467-479, art.784

[Legea nr.173 din 26.07.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.309-320, art.492

[Legea nr.143 din 19.07.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.309-320, art.482

[Legea nr.141 din 19.07.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.309-320, art.480

[Legea nr.120 din 05.07.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.277-284, art.421

[Legea nr.79 din 24.05.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.195-209, art.338

[Legea nr.6 din 08.02.2018](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.84-93, art.171

[Legea nr.185 din 21.09.2017](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.371-382, art.632

[Legea nr.178 din 21.07.2017](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.301-315, art.537

[Legea nr.152 din 14.07.2017](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.301-315, art.521

[Legea nr.118 din 23.06.2017](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.244-251, art.393

[Legea nr.80 din 05.05.2017](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.162-170, art.284

[Legea nr.160 din 07.07.2016](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.306-313, art.647

[Legea nr.180 din 21.07.2016](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.265-276, art.575

[Legea nr.134 din 17.06.2016](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.245-246, art.515

[Legea nr.95 din 13.05.2016](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.156, art.310

[Legea nr.24 din 04.03.2016](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.100-105, art.192

[Legea nr.225 din 10.12.2015](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.2-12, art.17

[Legea nr.154 din 30.07.2015](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.224-233, art.457

[Legea nr.71 din 12.04.2015](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.102-104, art.170

[Legea nr.83 din 29.05.2014](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2014, nr.167-168, art.365

[Legea nr.304 din 26.12.2012](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr.48, art.150

[Legea nr.279 din 07.12.2012](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr.1-5, art.12

[Legea nr.37 din 07.03.2012](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr.60-62, art.195

[Legea nr.162 din 22.07.2011](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2011, nr.170-175, art.498

[Legea nr.291-XVI din 19.12.2008](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2009, nr.30-33, art.73

[Legea nr.163-XVI din 09.07.2008](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr.140-142, art.574

[Legea nr.164-XVI din 09.07.2008](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr.138-139, art.561

[Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr.94-96, art.349

[Legea nr.64-XVI din 30.03.2006](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr.66-69, art.273

[Legea nr.52-XVI din 09.03.2006](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr.59-62, art.242

[Legea nr.362 din 23.12.2005](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr.20, art.87

[Legea nr.97-XV din 01.04.2004](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr.132-137, art.694

[Legea nr.333-XV din 24.07.2003](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr.200-203, art.773

[Legea nr.910-XV din 14.03.2002](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.56, art.395

[Legea nr.757-XV din 21.12.2001](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.17-19, art.58

[Legea nr.543-XV din 12.10.2001](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.141-143, art.1095

[Legea nr.1037-XIV din 09.06.2000](#) – Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr.94-97, art.674