

# **Закон О формировании объектов недвижимого имущества**

## **Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Область применения закона**

(1) Настоящий закон определяет порядок формирования объектов недвижимого имущества в зависимости от их собственника и назначения.

(2) Предметом настоящего закона являются формирование объектов недвижимого имущества и их составных частей в качестве объектов регистрации в реестре недвижимого имущества путем выделения части объекта, разделения, объединения, комбинирования или переразбивки объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества, и регистрация сформированных объектов недвижимого имущества.

(3) Правоотношения, связанные с возникновением новых объектов недвижимого имущества путем их строительства, регулируются нормативными актами в области строительства.

(4) Правоотношения, связанные с разграничением публичной собственности, регулируются Законом о разграничении публичной собственности № 29/2018 и утвержденным Постановлением Правительства № 63/2019 Положением о порядке разграничения объектов недвижимого имущества публичной собственности.

### **Статья 2. Основные понятия**

В целях настоящего закона используются следующие основные понятия:

формирование объекта недвижимого имущества – комплекс работ, выполняемых с целью возникновения нового объекта недвижимого имущества в качестве самостоятельного объекта права путем выделения части объекта, разделения, объединения комбинирования или переразбивки объектов, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества;

условия формирования объекта недвижимого имущества – правила и требования, исполнение которых обязательно для формирования объекта недвижимого имущества;

первоначальный объект недвижимого имущества – объект недвижимого имущества, на основе которого формируется новый объект недвижимости;

кадастровый инженер – лицо, имеющее соответствующее образование в области кадастра, работник исполнителя кадастровых работ, выполняющий работы по формированию объектов недвижимого имущества.

проект организации территории – комплекс технических, экономических, юридических, агротехнических и экологических мер, ориентированный на рациональное использование сельскохозяйственных земель

### **Статья 3. Субъекты, инициирующие формирование объектов недвижимого имущества**

Формирование объектов недвижимого имущества инициируется:

- a) собственником объекта недвижимого имущества, в том числе государством или административно-территориальной единицей, через органы, уполномоченные управлять данным имуществом;
- b) обладателями имущественных прав (хозяйственное ведение, аренда и т.п.) – с согласия собственника;
- c) судебной инстанцией судебными исполнителями и Государственной налоговой службой – в случаях, предусмотренных настоящим законом.

### **Статья 4. Цели формирования объекта недвижимого имущества**

Формирование объекта недвижимого имущества может осуществляться в любых целях, не противоречащих законодательству, в том числе в целях:

- a) передачи земельного участка физическому или юридическому лицу в собственность или в пользование в соответствии с законом;
- b) осуществления сделок с объектами недвижимого имущества;
- c) развития земельного участка путем возведения или реконструкции размещенных на нем зданий и других строений;
- d) разделения объекта недвижимого имущества, находящегося в общей собственности;
- e) выделения в натуре доли учредителя из имущества юридического лица;
- f) обмена земельными участками, в том числе в целях их компактного размещения;
- g) разделения или объединения объектов недвижимого имущества в связи с реорганизацией или ликвидацией юридического лица;

h) продажи с аукциона части земельного участка и/или части строения, входящих в дебиторскую массу несостоятельного предприятия, либо части земельного участка и/или части строения физического или юридического лица, имущество которого было арестовано и/или реализуется в целях погашения задолженности по обязательным платежам.

## **Статья 5. Исполнитель кадастровых работ, относящихся к формированию объектов недвижимого имущества**

(1) Кадастровые работы, относящиеся к формированию объектов недвижимого имущества, выполняются территориальными держателями сертификата кадастрового инженера, выданного Комиссией по сертификации кадастровых инженеров (далее – Комиссия по сертификации).

(2) Кадастровые инженеры имеют право, с разрешения правообладателя, осмотреть здание, выполнить кадастровые работы и принять другие меры, связанные с процедурой формирования объекта недвижимого имущества.

(3) Здания, сооружения или насаждения не могут быть уничтожены или смещены в процессе формирования объекта недвижимого имущества без согласия собственника.

## **Статья 5-1. Условия сертификации кадастровых инженеров**

(1) Сертификат кадастрового инженера выдается Комиссией по сертификации физическому лицу, отвечающему в совокупности следующим условиям:

a) является гражданином Республики Молдова;

b) обладает дипломом о высшем и/или профессиональном образовании в области кадастра;

c) прошло процедуру сертификации;

d) обладает профессиональным опытом в области кадастра:

– не менее трех лет подряд для лиц с дипломом о высшем образовании и педагогических кадров высшего образования в области кадастра;

– не менее пяти лет подряд для лиц с дипломом о профессиональном образовании в области кадастра.

(2) Комиссия по сертификации состоит из пяти членов – специалистов в области кадастра, из которых:

a) три представителя Агентства земельных отношений и кадастра;

b) один представитель академической среды;

c) один представитель гражданского общества.

(3) Председатель и секретарь Комиссии по сертификации назначаются из числа специалистов Агентства земельных отношений и кадастра.

(4) Комиссия по сертификации учреждается приказом генерального директора Агентства земельных отношений и кадастра.

(5) Организация и осуществление деятельности Комиссии по сертификации, а также процедура сертификации кадастровых инженеров регулируются утвержденным Правительством положением.

(6) Комиссия по сертификации двумя третями голосов своих членов принимает решения о выдаче сертификата кадастрового инженера и об отклонении заявлений о выдаче сертификата кадастрового инженера.

(7) Приостановление действия сертификата кадастрового инженера осуществляется согласно статье 10 Закона о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения № 160/2011.

(8) Отзыв сертификата кадастрового инженера осуществляется согласно статье 11 Закона о регулировании предпринимательской деятельности путем разрешения № 160/2011.

(9) Решение Комиссии по сертификации может быть обжаловано в компетентной судебной инстанции.

(10) Лицо, у которого отозван сертификат кадастрового инженера, не имеет права проходить сертификацию в течение одного года.

## **Статья 6. Оценка сформированных объектов**

Сформированные объекты недвижимого имущества подлежат оценке в целях налогообложения в порядке, установленном Правительством.. Затраты по оценке в целях налогообложения покрываются за счет государственного бюджета.

## **Глава II. УСЛОВИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **Статья 7. Основные условия формирования объектов недвижимого имущества**

(1) При формировании объектов недвижимого имущества должны соблюдаться следующие основные условия:

а) в случае формирования земельных участков, занятых строениями, или земельных участков, на которых предполагается возведение строений, их форма и размеры должны соответствовать установленному в нормативных актах в области градостроительства и благоустройства территории правовому, техническому и архитектурно-градостроительному режиму;

б) сформированный объект недвижимого имущества должен быть обеспечен подъездной дорогой/отдельным проходом или возможностью установления сервитута для обеспечения доступа к нему в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по градостроительству и благоустройству территории, нормативными актами и нормативно-техническими документами в строительстве, нормами по промышленной безопасности и защите от наводнений, а также экологическими и санитарно-техническими нормами;

с) в случае пересечения границ формируемого участка с границами других административно-территориальных единиц объекты недвижимого имущества должны формироваться как отдельные объекты в каждой административно-территориальной единице;

д) если при формировании строения или изолированного помещения возникает необходимость в выполнении работ, на которые требуется разрешение на строительство, такое разрешение должно быть получено, а связанные с формированием объекта недвижимого имущества работы должны быть выполнены после завершения и приемки строительных работ/работ по реконструкции;

е) при формировании земельных участков сельскохозяйственного назначения:

– соотношение ширины и длины сформированного участка не должно превышать значения 1:5;

– участок должен быть сформирован вытянутой стороной поперек склона;

ф) формирование объекта недвижимого имущества в случае его экспроприации для общественно полезных целей осуществляется в соответствии с разработанной для строительства этого объекта проектной документацией и актом о его экспроприации.

(2) Самовольные строения не подлежат формированию.

## **Статья 8. Объекты недвижимого имущества, которые могут быть сформированы в качестве объектов регистрации в реестре недвижимого имущества**

(1) Могут быть сформированы в качестве объектов регистрации в реестре недвижимого имущества:

- a) земельные участки со строениями и без таковых;
- b) строения;
- c) квартиры;
- d) отдельные помещения в зданиях, если они соответствуют условиям, предусмотренным в статье 7;
- e) незавершенные строения при условии выдачи нового градостроительного сертификата для проектирования и нового разрешения на строительство, если тип построенного объекта недвижимого имущества не соответствует указанному в разрешении на строительство.

(2) Не могут быть сформированы в качестве объектов регистрации в реестре недвижимого имущества:

- a) помещения в квартирах или в индивидуальных домах, если они не соответствуют условиям, предусмотренным в статье 7;
- b) строения, функции которых непосредственно связаны с главным строением;
- c) объекты инженерной инфраструктуры;
- d) хозяйственные постройки, если невозможно четко определить их функциональное назначение или характер использования;
- e) заборы, стены, межевые знаки, другие объекты, функции которых непосредственно связаны с земельным участком или главным зданием.

(3) По заявлению правообладателя объекты недвижимого имущества, указанные в пунктах b) и d) части (2), могут быть сформированы как самостоятельные объекты права, но только после изменения порядка их использования или назначения.

(4) В случае формирования в строении изолированных помещений в кадастр недвижимого имущества вносятся записи о строении и изолированных помещениях в порядке, установленном центральном отраслевом органе в области кадастра. В этом случае в решении о формировании указывается доля

каждого изолированного помещения в строении. Доля определяется исполнителем работ по формированию как соотношение общей площади изолированного помещения к сумме общей площади всех изолированных помещений строения.

(5) В случае если собственник строения является также собственником прилегающего земельного участка или имеет право суперфиция на него, в зависимости от обстоятельств в решении о формировании объекта недвижимого имущества или в договоре указывается относящаяся к каждому изолированному помещению доля в земельном участке или в праве суперфиция.

### **Глава III. МЕТОДЫ ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

#### **Статья 9. Методы формирования объектов недвижимого имущества**

Формирование объектов недвижимого имущества может осуществляться согласно настоящему закону путем выделения части объекта, разделения, объединения комбинирования или переразбивки объектов, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества.

#### **Статья 10. Выделение части объекта недвижимого имущества**

(1) Выделение части объекта недвижимого имущества представляет собой метод формирования объекта, состоящий в том, что из зарегистрированного объекта недвижимого имущества выделяется часть, которая формируется как отдельный объект.

(2) Регистрация объектов недвижимого имущества, сформированных путем выделения части объекта, а также регистрация прав на такие объекты осуществляются на основании правоустанавливающего документа на первоначальный объект недвижимого имущества, решения о формировании объекта к которым прилагаются геометрические планы вновь сформированных объектов недвижимого имущества.

(3) Формирование путем выделения части объекта недвижимого имущества может быть предпринято как в отношении объекта, находящегося в собственности одного физического или юридического лица, так и в отношении объекта, находящегося в общей собственности. В последнем случае объекты недвижимого имущества после выделения остаются в общей собственности с сохранением тех же долей собственности.

(4) Если в реестре недвижимого имущества зарегистрированы имущественные права, обременяющие право собственности (аренда, ипотека и т.п.), данные обременения, если они на момент формирования объектов не были погашены, переходят на все объекты, сформированные путем выделения части объекта. Если объект недвижимого имущества был обременен сервитутом, после выделения части объекта обременение переходит на тот объект, к которому оно относится, если это можно определить. В противном случае обременение переходит на все сформированные объекты.

(5) Сервитут по назначению, определенному собственником, устанавливается в решении о формировании объекта недвижимого имущества и вносится в реестр недвижимого имущества одновременно с регистрацией сформированного объекта.

### **Статья 11. Разделение объекта недвижимого имущества**

(1) Разделение объекта недвижимого имущества представляет собой метод формирования объекта, заключающийся в том, что зарегистрированный объект недвижимого имущества, являющийся общей собственностью, по заявлению собственников разделяется в целях прекращения общей собственности.

(2) В случае разделения общей собственности собственники до заключения договора о разделе общего имущества обеспечивают составление необходимой для формирования объектов недвижимого имущества документации.

(3) Регистрация объектов недвижимого имущества, сформированных путем разделения, а также регистрация прав собственности на такие объекты осуществляются на основании нотариально удостоверенного договора о разделе общего имущества, к которому прилагается геометрический план сформированных объектов.

(4) Положения частей (4) и (5) статьи 10 соответствующим образом применяются и в случае разделения объекта недвижимого имущества.

### **Статья 12. Объединение объектов недвижимого имущества**

(1) Объединение объектов недвижимого имущества представляет собой метод формирования объекта, заключающийся в том, что два или более зарегистрированных объекта недвижимого имущества, которые имеют общую границу, включая проходящую по общей стене, объединяются в один объект.

(2) Могут объединяться объекты недвижимого имущества, находящиеся как в личной, так и в общей собственности. При объединении объектов, находящихся в общей долевой собственности, доли собственности каждого собственника в



сформированном объекте пересчитываются исполнителем кадастровых работ совместно с собственниками, с их согласия и с учетом их доли собственности в первоначальных объектах недвижимого имущества.

(3) Основанием для регистрации объекта недвижимого имущества, сформированного путем объединения объектов, если первоначальные объекты недвижимого имущества принадлежат тому же собственнику/тем же сособственникам, служат правоустанавливающие документы на первоначальные объекты недвижимого имущества, решение о формировании объекта недвижимого имущества и геометрический план сформированного объекта недвижимого имущества. В случае если первоначальные объекты недвижимого имущества принадлежат разным собственникам или правовой режим права собственности различен, основанием для регистрации объекта недвижимого имущества, сформированного путем объединения объектов, является нотариально удостоверенный правовой акт, заключенный между сособственниками сформированного объекта недвижимого имущества.

(4) Если подлежащие объединению объекты недвижимого имущества обременены ипотекой, регистрация сформированного объекта не может осуществляться до утверждения залогодержателями очередности залогов. Регистрация ипотеки осуществляется одновременно с регистрацией сформированного объекта. В случае существования других конкурирующих имущественных прав эти права регистрируются с согласия правообладателя на основании соответствующих правовых актов.

(5) В случае приобретения нескольких земельных участков сельскохозяйственного назначения, имеющих общие границы, по заявлению собственника возможна упрощенная форма объединения, осуществляемого одновременно с регистрацией права собственности на приобретенные участки. Решение о формировании объекта недвижимого имущества путем объединения подается в этом случае одновременно с заявлением о регистрации права собственности на приобретенные участки. Процедура формирования объекта путем объединения и метод внесения записи в реестр недвижимого имущества определяются центральным отраслевым органом в области кадастра.

(6) Объединение всех изолированных помещений строения влечет удаление записей о соответствующих изолированных помещениях из реестра недвижимого имущества. Проект объединения разрабатывается на основе материалов технической документации.

## **Статья 13. Комбинирование объектов недвижимого имущества**

(1) Комбинирование объектов недвижимого имущества представляет собой метод формирования объекта, заключающийся в выделении части зарегистрированного объекта недвижимого имущества без формирования самостоятельного объекта и объединении ее с соседним объектом недвижимого имущества.

(2) Комбинирование объектов недвижимого имущества производится только по общему заявлению собственников объектов недвижимого имущества, подлежащих формированию. Работы по формированию объектов недвижимого имущества проводятся до заключения правового акта об отчуждении части объекта. Геометрический план объекта недвижимого имущества, сформированного путем комбинирования, является составной частью правового акта об отчуждении.

(3) При формировании объектов недвижимого имущества путем комбинирования кадастровые номера объектов не меняются.

(4) Изменения, происходящие в объектах недвижимого имущества при их комбинировании, вносятся в реестр недвижимого имущества:

а) в случае, когда объекты являются собственностью одного лица, – на основании правоустанавливающих документов на первоначальные объекты недвижимого имущества, решения о формировании объектов к которым прилагаются геометрические планы вновь сформированных объектов;

б) в случае, когда объекты являются собственностью разных лиц, – на основании договора об отчуждении с комбинированием объектов к которому прилагаются геометрические планы вновь сформированных объектов.

### **Статья 13-1. Переразбивка земель**

(1) Переразбивка – это метод формирования объектов недвижимого имущества путем изменения границ участков по заявлению владельцев, на основании градостроительного плана или проекта землеустройства. Формирование объектов недвижимого имущества при переразбивке земель осуществляется в случаях, когда размещение нескольких участков в существующих границах не позволяет использовать их рационально (фрагментирование сельскохозяйственных земель, опасность эрозии почв, расширение землевладений населенного пункта, отсутствие инфраструктуры), а в результате переразбивки могут быть обеспечены оптимальные условия для их использования.

(2) Переразбивка осуществляется только при письменном согласии всех собственников земельных участков, подлежащих переразбивке, посредством

которого они отказываются от существующих границ участков и соглашаются с границами, установленными градостроительной документацией или проектом землеустройства.

(3) При формировании объектов недвижимого имущества путем переразбивки кадастровые номера объектов не меняются, за исключением случаев, когда после переразбивки земельный участок размещается в другом кадастровом секторе или объединяется с другими участками.

(4) К геометрическому плану прилагается акт обследования земель. Акт обследования должен содержать:

- a) фамилии владельцев подлежащих переразбивке земельных участков;
- b) данные о площади и кадастровые номера земельных участков каждого из владельцев до и после переразбивки земель;
- c) при необходимости – долю собственности на земельный участок;
- d) площадь земельных участков, передаваемых административно-территориальной единице для создания инфраструктуры.

(5) Утвержденный местным советом геометрический план переносится на местность.

(6) Регистрация сформированных при переразбивке объектов недвижимого имущества производится на основании правоустанавливающих документов на первоначальные объекты недвижимого имущества и решения местного совета, к которым прилагается геометрический план вновь сформированного объекта недвижимого имущества.

#### **Глава IV. ОБЩАЯ ПРОЦЕДУРА ФОРМИРОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

##### **Статья 14. Последовательность формирования объектов недвижимого имущества**

(1) Формирование объектов недвижимого имущества осуществляется в следующей последовательности:

- a) подача заявления о формировании объекта недвижимого имущества;
- b) проведение исследования о возможности формирования объекта недвижимого имущества;

- c) разработка проекта формирования объекта недвижимого имущества;
- d) составление геометрического плана объекта недвижимого имущества;
- e) вынесение решения о формировании объекта недвижимого имущества;
- f) приемка отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества.

(2) Формирование объекта недвижимого имущества завершается внесением в реестр недвижимого имущества записи о сформированном объекте и правах на него.

(3) Процедура формирования объекта недвижимого имущества может быть приостановлена по заявлению инициировавшего ее лица в любой момент до регистрации в реестре недвижимого имущества прав на формируемый объект. После регистрации права на объект недвижимого имущества в реестре недвижимого имущества заявление лица о прекращении процедуры формирования объекта не принимается.

## **Статья 15. Подача заявления о формировании объекта недвижимого имущества**

(1) Заявление о формировании объекта недвижимого имущества подается исполнителю кадастровых работ. Оно должно содержать кадастровый номер первоначального объекта недвижимого имущества, метод формирования объекта, общую характеристику объекта после формирования, назначение объекта, данные об обладателях прав, обременяющих право собственности на первоначальный объект недвижимого имущества.

(2) К заявлению о формировании объекта недвижимого имущества прилагаются:

a) копии правоустанавливающих документов заявителя на объект недвижимого имущества. Если исполнителем кадастровых работ является территориальный кадастровый орган, копии документов к заявлению не прилагаются;

b) при необходимости – письменное согласие лиц, являющихся обладателями прав, обременяющих право собственности на объект недвижимого имущества, и/или собственников смежных объектов недвижимого имущества, права которых могут быть нарушены при формировании объекта недвижимого имущества.

(3) Если формирование объекта недвижимого имущества осуществляется в связи с началом процедуры несостоятельности или в связи с принудительным исполнением налоговых или других обязательств, заявление о формировании объекта подается управляющим, представителем Государственной налоговой

службы или судебным исполнителем.

(4) О начале процедуры формирования объекта недвижимого имущества производится отметка в реестре недвижимого имущества для предъявления третьим лицам. Данная отметка не может предъявляться лицам, права которых на момент внесения отметки были зарегистрированы в указанном реестре.

(5) В случае экспроприируемого для общественно полезных целей объекта недвижимого имущества инициирование формирования такого объекта и утверждение кадастровой документации по его формированию осуществляются органом, на который возлагается управление экспроприируемым объектом недвижимого имущества.

## **Статья 16. Исследование возможности формирования объектов недвижимого имущества**

(1) В целях установления соответствия данных, содержащихся в кадастре недвижимого имущества, данным, установленным в месте нахождения, исполнитель кадастровых работ идентифицирует подлежащий формированию объект недвижимого имущества в месте его расположения.

(2) Идентификация согласно части (1) осуществляется на основании документов о выделении объекта недвижимого имущества, актов, которыми были установлены границы объекта недвижимого имущества, информации из реестра недвижимого имущества, данных из кадастрового плана, замеров и других кадастровых документов, составленных во время последнего обновления данных о подлежащем формированию объекте недвижимого имущества.

(3) После идентификации объекта недвижимого имущества в порядке, установленном центральным отраслевым органом в области кадастра, составляется акт обследования в месте нахождения, который включает описание степени соответствия данных, содержащихся в кадастре недвижимого имущества, данным, установленным в месте нахождения, и способов принятия решений в отношении установленных несоответствий в случае их выявления.

(4) Если данные, содержащиеся в кадастре недвижимого имущества, не соответствуют данным, установленным в месте нахождения, для приведения их в соответствие иницируются кадастровые работы. Если на момент выделения земельного участка в собственность не был составлен акт об установлении границ или если впоследствии границы не были установлены/определены в ходе других кадастровых работ, эти границы должны устанавливаться/определяться до разработки проекта формирования объекта недвижимого имущества.

(5) Если данные кадастра недвижимого имущества соответствуют данным, установленным в месте нахождения, исполнитель кадастровых работ изучает правовой и технический режим объекта недвижимого имущества, в том числе исследует возможность формирования объекта недвижимого имущества с соблюдением установленных в статье 7 условий и с учетом запрошенных бенефициаром характеристик.

(6) После идентификации подлежащего формированию объекта недвижимого имущества в месте расположения и изучения правового и технического режима этого объекта исполнитель кадастровых работ проводит исследование о возможности формирования объекта недвижимого имущества по образцу, утвержденному центральным отраслевым органом в области кадастра, и составляет заключение исследования, содержащее выводы об одобрении выполнения работ по формированию объекта недвижимого имущества или об отказе от их выполнения.

(7) В случае выявления несоблюдения условий, необходимых для формирования объекта недвижимого имущества, исполнитель кадастровых работ отказывается в выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и извещает об этом заявителя, указав условия, которые не соблюдены. В остальных случаях исполнитель кадастровых работ разрабатывает проект формирования объекта недвижимого имущества.

## **Статья 17. Особенности формирования объектов недвижимого имущества, являющихся собственностью государства или административно-территориальной единицы**

(1) Формирование объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью государства или административно-территориальной единицы, инициируется соответственно по заявлению органа, наделенного полномочиями по управлению объектом недвижимого имущества, являющимся собственностью государства, или по заявлению исполнительного органа местного публичного управления в случае объекта недвижимого имущества, являющегося собственностью административно-территориальной единицы.

(2) В случае размещения на земельном участке, являющемся публичной собственностью частной сферы государства, строений, находящихся в частной собственности, собственник этих строений может обратиться в предусмотренные в части (1) органы с запросом об инициировании работ по формированию объекта недвижимого имущества или о получении согласия на выполнение работ по формированию объекта недвижимого имущества с приложением документов, подтверждающих имущественные права на указанные строения.

(3) Определение площади сформированного земельного участка, необходимой для использования в технологическом процессе, осуществляется на основании являющейся составной частью градостроительного плана схемы соответствующего земельного участка, которая разрабатывается аттестованными специалистами согласно статье 22 Закона об основах градостроительства и обустройстве территории № 835/1996 или специализированным подразделением органа публичного управления, если этот орган располагает местным органом архитектуры и градостроительства, созданным в соответствии с утвержденным Постановлением Правительства № 499/2000 Типовым положением о деятельности органов местного публичного управления в области архитектуры и градостроительства.

(4) В случае если орган, уполномоченный управлять объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью государства или административно-территориальной единицы, располагает компетентными службами по выполнению кадастровых работ, работники которых являются держателями сертификата кадастрового инженера, выданного Комиссией по сертификации кадастровых инженеров, работы по формированию объекта недвижимого имущества могут выполняться этими службами.

(5) Орган, уполномоченный управлять объектами недвижимого имущества, являющимися собственностью государства, издает административный акт об утверждении формирования объекта недвижимого имущества и одновременно с этим – при необходимости – об освоении объекта недвижимого имущества (путем предоставления права на открытый аукцион или непосредственной передачи права законно заинтересованному лицу) и/или изменении его назначения/сферы применения.

## **Статья 18. Проект формирования объекта недвижимого имущества**

(1) Проект формирования объекта недвижимого имущества разрабатывается в соответствии с условиями, изложенными в исследовании о возможности формирования объекта недвижимого имущества. При разработке проекта формирования объекта недвижимого имущества территориальный кадастровый орган по заявлению присваивает кадастровый номер соответствующему объекту недвижимого имущества.

(2) Проект формирования земельного участка переносится на местность с составлением акта переноса границ. В случае формирования земельного участка, являющегося публичной собственностью, перенесение на местность осуществляется после заключения договора, касающегося этого участка.

(3) Проект формирования объекта недвижимого имущества согласовывается с компетентными службами органа местного публичного управления в зависимости от назначения объекта. В случае установления специальных ограничений или требований при использовании объекта недвижимого имущества проект согласовывается с уполномоченным органом в соответствии с законодательством.

(4) Если одновременно с формированием земельного участка, экспроприируемого для общественно полезных целей, изменяется его назначение, изменение назначения должно быть осуществлено до регистрации сформированного земельного участка на основе проекта формирования, Закона об экспроприации для общественно полезных целей № 488/1999 и Земельного кодекса. Если формирование земельного участка не завершается его регистрацией в реестре недвижимого имущества, назначение части земельного участка признается не измененным.

(5) Для разработки проекта формирования изолированных помещений в общежитии исполнитель работ по формированию:

a) составляет проект формирования без идентификации площадей, находящихся в общем пользовании;

b) представляет в проекте формирования графическое изображение площадей, используемых индивидуально собственниками изолированных помещений;

c) рассчитывает общие площади, которые приходятся на каждое сформированное изолированное помещение, поделив площадь каждого изолированного помещения на общую площадь первоначального объекта недвижимого имущества;

d) указывает в проекте формирования общую площадь, индивидуально используемую площадь и совместно используемую площадь каждого сформированного объекта недвижимого имущества.

## **Статья 19. Разработка плана сформированного объекта недвижимого имущества и принятие решения о формировании объекта недвижимого имущества**

(1) Геометрический план объекта недвижимого имущества разрабатывается до вынесения решения о формировании объекта недвижимого имущества.

(2) После вынесения решения о формировании объекта недвижимого имущества исполнитель кадастровых работ составляет отчет о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и представляет его для



приемки. Содержание отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества и порядок его разработки устанавливаются центральным отраслевым органом в области кадастра.

(3) В случае объектов недвижимого имущества, формирование которых завершается договором о разделе, такой договор заключается после приемки в установленном порядке отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества.

(4) При формировании объекта недвижимого имущества в случае экспроприации для общественно полезных целей орган, уполномоченный управлять экспроприированным объектом недвижимого имущества, издает административный акт, которым принимается решение о формировании объекта недвижимого имущества.

## **Статья 20. Приемка работ по формированию объекта недвижимого имущества**

(1) Отчет о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества принимается лицами, ответственными за приемку в Агентстве государственных услуг и его территориальных структурах.

(2) Срок приемки отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества составляет не более пяти рабочих дней с момента получения заявления.

(3) Порядок приемки отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества устанавливается центральным отраслевым органом в области кадастра.

(4) Отказ в приемке отчета о выполнении работ по формированию объекта недвижимого имущества может быть обжалован в Агентство государственных услуг или в компетентном административном суде в соответствии с Административным кодексом.

## **Статья 21. Регистрация прав на сформированный объект недвижимого имущества**

(1) Регистрация прав на сформированный объект недвижимого имущества осуществляется в территориальном кадастровом органе, в зоне деятельности которого находится объект, после приемки работ по его формированию.

(2) Для регистрации сформированного объекта недвижимого имущества заинтересованное лицо представляет в территориальный кадастровый орган

соответствующие правоустанавливающие документы на первоначальный объект недвижимого имущества и составленный в процессе формирования документ, в зависимости от способа формирования (решение о формировании, договор о разделе общего имущества или договор отчуждения и комбинирования объектов недвижимого имущества).

(3) Регистрация прав в реестре недвижимого имущества осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

(4) Если при формировании объектов недвижимого имущества в реестре недвижимого имущества зарегистрированы имущественные права, обременяющие право собственности, данные обременения должны быть внесены в реестр для всех вновь сформированных объектов, если законом или соглашением сторон не предусмотрено иное.

(41) Если в соответствии с геометрическим планом определенные права относятся лишь к одному сформированному объекту/отдельным сформированным объектам недвижимого имущества, эти права вносятся в реестр недвижимого имущества только на объект/объекты, к которым они относятся.

(5) После регистрации прав на сформированный объект недвижимого имущества территориальный кадастровый орган возвращает заявителю документ, который послужил основанием для регистрации, и выдает ему выписку из реестра недвижимого имущества

## **Статья 22. Особенности формирования объектов недвижимого имущества по инициативе судебной инстанции, Государственной налоговой службы и судебного исполнителя**

(1) По инициативе судебной инстанции, Государственной налоговой службы и судебного исполнителя в соответствии с процедурой, установленной настоящим законом, могут формироваться лишь объекты недвижимого имущества, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества.

(2) По решению судебной инстанции формирование объектов недвижимого имущества осуществляется в случае, если:

а) собственники объекта, находящегося в общей собственности, не могут достичь согласия по поводу способа и условий его раздела;

б) судебная инстанция принимает решение об аресте или реализации части объекта недвижимого имущества, в том числе в целях погашения задолженности по обязательным платежам; а также

с) в других случаях, предусмотренных законодательством.

(3) Судебная инстанция назначает исполнителя кадастровых работ. В случае формирования строения или изолированного помещения с проведением работ, для которых в соответствии с законодательством требуется разрешение на строительство, судебная инстанция обращается к сертифицированному специалисту в области архитектуры и градостроительства, являющемуся физическим лицом, осуществляющим деятельность от своего имени, или работником хозяйствующего субъекта, осуществляющим такую деятельность в соответствии с частью (3) статьи 7 Закона о качестве в строительстве № 721/1996, с требованием разработать несколько вариантов формирования соответствующего строения или изолированного помещения. Окончательное решение судебной инстанции о формировании строения или изолированного помещения передается исполнителю кадастровых работ для завершения выполнения работ по формированию объекта недвижимого имущества.

(4) По инициативе судебного исполнителя формирование объектов недвижимого имущества может осуществляться в случае обращения принудительного взыскания на имущество должника в соответствии с законодательством.

(5) По решению Государственной налоговой службы формирование объектов недвижимого имущества может осуществляться в случае ареста и реализации в соответствии с законодательством части объекта недвижимого имущества в целях погашения задолженности по обязательным платежам.

(6) Государственная налоговая служба может принять решение о формировании объекта недвижимого имущества после возникновения в соответствии с законодательством права реализации объекта недвижимого имущества.

(7) Решение Государственной налоговой службы должно содержать: дату и место принятия решения; наименование органа, принимающего решение; должность, фамилию и имя представителя Государственной налоговой службы; данные, удостоверяющие личность собственника; местонахождение (адрес), кадастровый номер первоначального объекта недвижимого имущества, подпись представителя Государственной налоговой службы.

(7-1) По завершении работ по формированию исполнитель представляет проект формирования для согласования органу местного публичного управления (специалисту по управлению земельной собственностью или архитектурной службе/архитектору). Орган местного публичного управления в течение 30 календарных дней с момента представления проекта сообщает об одобрении или отказе в согласовании проекта формирования объекта недвижимого

имущества

(8) Для регистрации прав на сформированный объект недвижимого имущества и внесения соответствующих изменений в кадастровую документацию к проекту плана объекта прилагаются решение судебной инстанции или Государственной налоговой службы об аресте объекта и решение Государственной налоговой службы о формировании объекта. В таких случаях решение собственника о формировании объекта недвижимого имущества не требуется.

(9) Суммы, необходимые для формирования и регистрации сформированных объектов недвижимого имущества, в случае формирования объекта по решению Государственной налоговой службы считаются расходами по принудительному исполнению налоговых обязательств и перечисляются получателям в соответствии со статьей 208 Налогового кодекса № 1163-ХІІІ от 24 апреля 1997 года, а в остальных случаях покрываются за счет заинтересованных лиц.

## **Глава V. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 23. В случае возникновения споров по данным о сформиро...**

В случае возникновения споров по данным о сформированных объектах недвижимого имущества за основу принимаются данные, внесенные в кадастр недвижимого имущества до момента их оспаривания в соответствии с законодательством.

### **Статья 24. (1) Правительству в трехмесячный срок: а) привести...**

(1) Правительству в трехмесячный срок:

- а) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;
- б) принять нормативные акты, обеспечивающие выполнение настоящего закона;
- с) обеспечить пересмотр и отмену министерствами и ведомствами нормативных актов, противоречащих настоящему закону.

(2) Законы и другие нормативные акты до приведения их в соответствие с настоящим законом применяются в той мере, в которой они не противоречат настоящему закону.

Закон действующий. Актуальность проверена 03.09.2021