

# **Закон О кадастре недвижимого имущества**

## **Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 1. Сфера применения закона**

(1) Настоящий закон определяет порядок создания и ведения кадастра недвижимого имущества, который обеспечивает публичное признание права собственности и иных имущественных прав на объекты недвижимого имущества, защиту государством этих прав, поддержку системы налогообложения и рынка недвижимости.

(2) Настоящий закон распространяется на правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, находящимся в пределах страны, независимо от вида собственности и назначения, определенным законодательством в качестве возможного объекта регистрации.

### **Статья 2. Основные понятия**

В целях настоящего закона используются следующие основные понятия:

кадастр – государственная информационная система, содержащая записи о земле, связанных с ней объектах и правах на них. Состоит из кадастра недвижимого имущества и специализированных кадастров;

кадастр недвижимого имущества – основной кадастр, являющийся единой многофункциональной системой государственной регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них, а также стоимостной оценки этих объектов;

специализированный кадастр – кадастр, включающий систематизированные данные об объектах регистрации в зависимости от природных и других особенностей, определенных законодательством. К специализированным кадастрам относятся водный, лесной, градостроительный и другие кадастры;

земельный участок – часть территории, имеющая замкнутые границы, площадь, местоположение и иные характеристики которой отражены в кадастре недвижимого имущества;

строение – здание или сооружение капитального характера, которое может быть самостоятельным объектом государственной регистрации;

изолированное помещение – внутренняя часть строения, отделенная от других смежных частей этого строения стенами или перегородками без дверных

проемов и имеющая отдельный выход на лестничную площадку, в коридор общего пользования, во двор или на улицу;

граница – воображаемая или физическая линия, обозначающая крайние точки земельного участка и отделяющая его от других земельных участков. Может быть обозначена на местности материальными объектами;

кадастровый план – графическое изображение территории, содержащее сведения о местоположении, границах и кадастровых номерах земельных участков, а также иные сведения;

геометрический план – технический документ, составленный в результате измерений на местности или на базе топографо-геодезического или картографического материала с указанием границ земельного участка и расположенных на нем строений;

кадастровый номер – индивидуальный, не повторяющийся на территории страны номер объекта недвижимого имущества, присваиваемый в соответствии с предусмотренной законодательством процедурой и сохраняемый в течение всего периода существования объекта недвижимого имущества как единого объекта права;

условный кадастровый номер – временный кадастровый номер, присваиваемый объекту недвижимого имущества в случае, когда присвоение кадастрового номера невозможно, и подлежащий замене на кадастровый номер;

кадастровое дело – систематизированное собрание правоустанавливающих документов, схем, планов, чертежей и иных документов по каждому объекту недвижимого имущества;

мониторинг объектов недвижимого имущества – система наблюдения за изменениями состава объектов недвижимого имущества и переходом или обременением прав на них;

государственная регистрация прав на объект недвижимого имущества (далее – регистрация прав) – внесение в реестр недвижимого имущества записи об объекте недвижимого имущества, его составных частях, регистрация прав, внесение записи о правообладателях, иных правах, фактах и правоотношениях, предусмотренных законодательством, а также внесение изменений в реестр недвижимого имущества;

реестр недвижимого имущества – система выполненных в соответствии с настоящим законом записей об объектах недвижимого имущества, о правах, подлежащих регистрации, иных правах, фактах и правоотношениях,

предусмотренных законом;

первичная государственная регистрация – внесение первой записи в реестр недвижимого имущества об объекте недвижимого имущества, о праве собственности, по обстоятельствам, иных правах, подлежащих регистрации, а также о правообладателях;

текущая государственная регистрация – регистрация права собственности после первой регистрации, регистрация других прав, подлежащих регистрации, внесение отметки о иных правах, фактах, правоотношениях, предусмотренных законодательством;

внесение изменений в реестр недвижимого имущества – внесение любых записей в реестр недвижимого имущества, кроме первичной государственной регистрации и текущей государственной регистрации, а также любое удаление записей;

правоустанавливающий документ – договор, административный акт или другой предусмотренный законодательством документ, являющийся основанием для возникновения, изменения или прекращения имущественных прав;

обременение – имущественные права на объект недвижимого имущества лиц, не являющихся его собственниками (ипотека, аренда, сервитут и др.);

регистратор – должностное лицо, имеющее право рассматривать правоустанавливающие документы и принимать решение о регистрации прав на объекты недвижимого имущества в установленном порядке;

регистратор-стажер – лицо, проходящее стажировку в территориальном кадастровом органе на основе индивидуального трудового договора, заключенного в соответствии с трудовым законодательством.

объекты инженерно-технической инфраструктуры – подземные и наземные сети снабжения питьевой и технической водой, канализационные сети, сети теплофикации, электро- и газоснабжения, электронных коммуникаций и т.д., пути передвижения транспортных средств, наземные строения для размещения электрических установок, насосные и компрессорные станции, другие строения и установки, являющиеся частью инженерно-технического оснащения публичного или общего значения, а также сети объекта недвижимого имущества или смежные с ним сети.

электронный архив – структурированное хранилище документов, хранящее в электронной форме, без изменения содержания документов, кадастровое дело, реестр недвижимого имущества, другие кадастровые документы,

обеспечивающее целостность, неизменность и безопасность данных.

заинтересованное лицо – лицо, имеющее или имевшее зарегистрированное право в реестре недвижимого имущества, включая его наследников, право, которое было ущемлено внесением новой записи; лицо, которое не может зарегистрировать свое право, по причине существующей в реестре недвижимого имущества записи, не соответствующей реальной правовой ситуации; кредитор, который не может обратиться с иском на это право в связи с тем, что оно не зарегистрировано в реестре недвижимого имущества или зарегистрировано на имя другого лица;

центральный банк данных кадастра недвижимого имущества – база данных, содержащая информацию и данные об объектах недвижимого имущества и имущественных правах, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества, о стоимости объектов недвижимого имущества в целях налогообложения, информацию из цифрового кадастрового плана и информацию из Государственного регистра административно-территориальных единиц и адресов.

### **Статья 3. Цели и структура кадастра недвижимого имущества**

(1) Кадастр недвижимого имущества (далее – кадастр):

- а) является основным кадастром страны, в котором идентифицируются, описываются, оцениваются и отражаются на кадастровых планах все объекты недвижимого имущества страны, а также регистрируются права их обладателей;
- б) служит инструментом реализации полномочий государства по управлению земельными ресурсами, защите государственных и частных интересов в правоотношениях, связанных с объектами недвижимого имущества;
- в) является системой защиты обладателей имущественных прав на объекты недвижимого имущества;
- г) служит открытой системой информирования участников рынка недвижимого имущества и органов публичной власти, в том числе Государственной налоговой службы и территориальных бюро Национального совета по юридической помощи, гарантируемой государством.

(2) Кадастр создается и ведется территориальным кадастровым органом в зоне его деятельности, определенной Агентством государственных услуг.

(3) Кадастр состоит из кадастровых планов территорий, реестров недвижимого имущества и кадастровых дел по каждому объекту недвижимого имущества.

#### **Статья 4. Субъекты и объекты регистрации**

(1) Субъектами регистрации являются собственники объектов недвижимого имущества и другие обладатели имущественных прав, а именно: граждане Республики Молдова, иностранные граждане, лица без гражданства, юридические лица Республики Молдова и других государств, международные организации, Республика Молдова, ее административно-территориальные единицы, иностранные государства.

(2) Объектами регистрации являются недвижимое имущество, его составные части, предусмотренные настоящим законом, вещные права на объекты недвижимого имущества, другие права, факты и правоотношения, предусмотренные законом.

(2-1) В целях настоящего закона к недвижимому имуществу относятся как объекты недвижимого имущества, определенные таковыми Гражданским кодексом, так и предусмотренные Законом о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова № 1125/2002.

(3) Обязательной регистрации в реестре недвижимого имущества подлежат:

а) земельные участки;

б) здания и другие основные строения капитального характера, независимо от того, являются ли они недвижимым имуществом или его составными частями;

с) изолированные помещения, включая единицы кондоминиума, вместе с соответствующей долей в праве собственности или суперфиция на землю и на общие части строения.

(4) В реестре недвижимого имущества могут быть зарегистрированы вспомогательные здания, парковочные места в здании, разграниченные согласно инструкциям по выполнению кадастровых работ, участки недр, а также многолетние насаждения, созданные согласно нормам, предусмотренным законодательством.

(4-1) Право собственности на многолетние насаждения в пользу другого чем собственник земли лица регистрируется после регистрации права суперфиция или одновременно с ним, за исключением правоотношений, возникших до 1 марта 2019 года.

(5) В реестре недвижимого имущества также могут быть зарегистрированы: право управления, хозяйственное ведение, право пользования земельными участками государства или административно-территориальных единиц и концессия.

(5-1) В случаях, предусмотренных законом, в реестр недвижимого имущества вносится отметка о правах, сделках, фактах и правоотношениях, связанных с недвижимым имуществом, зарегистрированным в этом реестре.

(5-2) Каждому объекту недвижимого имущества, являющемуся объектом регистрации, присваивается кадастровый номер. Кадастровый номер присваивается также строениям и многолетним насаждениям, даже если они являются составной частью объекта недвижимого имущества.

(6) Киоски, ларьки, другие временные строения, ограждения, стены, межевые знаки, асфальтовое покрытие, подъемные краны, другие строения и установки, функции которых непосредственно связаны с земельным участком или главным зданием и которые не могут быть сформированы как самостоятельные объекты права в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества № 354-ХV от 28 октября 2004 года, а также объекты инженерно-технической инфраструктуры не являются предметом регистрации в реестре недвижимого имущества.

## **Статья 5. Обязательность регистрации**

(1) - утратила силу;

(2) Регистрация объектов недвижимого имущества и прав на них осуществляется исключительно территориальными кадастровыми органами, в зоне деятельности которых находится объект недвижимого имущества.

## **Статья 6. Открытость сведений о регистрации**

(1) Регистрация носит открытый характер. Орган, осуществляющий регистрацию, обязан в течение семи рабочих дней или в другой предусмотренный законом срок предоставить необходимую информацию обо всех зарегистрированных правах на любые объекты недвижимого имущества любому лицу, предъявившему удостоверяющий его личность документ и подавшему письменное заявление или заявление в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, и любому органу или публичному учреждению по официальному запросу. Не выдаются выписки по объектам недвижимого имущества, сведения о которых составляют государственную тайну.

(1-1) Данные о государственном идентификационном номере (IDNP), о дате рождения и месте жительства физического лица предоставляются лицам, которые имеют зарегистрированное право в разделах А, В или С реестра недвижимого имущества, их представителям, а также нотариусам, адвокатам, финансовым учреждениям, предприятиям, предоставляющим услуги по недвижимости или исполняющим кадастровые работы, лицам и органам, указанным в пунктах б) – и) части (2-3) статьи 6 и части (3) статьи 8 настоящего закона, другим лицам, которые обосновывают в соответствии с Законом о защите персональных данных № 133 от 8 июля 2011 года цель обработки персональных данных.

(2) Сведения об условиях сделки и копии обосновывающих документов, которые послужили основанием для регистрации прав на объект недвижимого имущества, предоставляются правообладателям, указанным в документе, или участникам сделки, их представителям, а также судебным инстанциям, органам прокуратуры, органам уголовного преследования, Службе информации и безопасности, судебным исполнителям, ликвидаторам и управляющим процессами несостоятельности, органам с функциями контроля, которые обязаны обосновать цель обработки персональных данных в соответствии с Законом о защите персональных данных № 133 от 8 июля 2011 года. Копии обосновывающих документов, которые послужили основанием для регистрации прав, за исключением договоров, предоставляются и нынешнему собственнику объекта, даже если он не указан в документе. Копии обосновывающих документов, которые послужили основанием для регистрации прав, предоставляются и наследникам, а также тем, кому были уступлены права или в отношении кого произошла замена права. Копии обосновывающих документов, которые послужили основанием для регистрации прав одного из супругов, могут предоставляться супругу, в пользу которого внесена отметка о праве общего имущества супругов. Копии документов, на основании которых внесена отметка о наложении мер обеспечения, за исключением тех, которые применяются при уголовном преследовании, предоставляются и правообладателям зарегистрированных прав или подлежащих регистрации прав. Копии документов на строительство или реконструкцию зданий предоставляются и управляющему зданием. Если обосновывающий документ является электронным документом, подписанным усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – электронный документ), по требованию выдается копия электронного документа на бумажном носителе, заверенная регистратором и содержащая информацию о том, что она является копией электронного документа.

(2-1) Информация о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества предоставляется по запросу физическим и юридическим лицам посредством обеспечения доступа к центральному банку данных кадастра

недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством об обмене данными и интероперабельности.

(2-2) Агентство государственных услуг и его территориальные структуры обязаны по запросу правообладателя предоставить ему в письменной форме информацию о лицах, получивших сведения об объектах недвижимого имущества, на которые у него имеются определенные права.

(2-3) Систематизированные сведения об объектах недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности отдельному лицу, предоставляются только:

- a) самому правообладателю или его представителю;
- b) органам прокуратуры, органам уголовного преследования, Службе информации и безопасности, судебным инстанциям и судебным исполнителям, территориальным бюро Национального совета по юридической помощи, гарантируемой государством;
- c) Счетной палате – для обеспечения ее деятельности;
- d) Государственной налоговой службе;
- e) ликвидатору, управляющему процессом несостоятельности – на объекты, принадлежащие управляемому лицу;
- f) лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя, – в случае его смерти;
- g) нотариусу, на рассмотрении у которого находится наследственное производство;
- h) органам местного публичного управления;
- i) Национальному органу по неподкупности для исполнения его полномочий, в соответствии с заключенным договором;
- j) Министерству здравоохранения, труда и социальной защиты;
- k) депутатам Парламента Республики Молдова, для обеспечения их деятельности, через Секретариат Парламента, в соответствии с положением, утвержденным Постоянным бюро;
- l) Совету по конкуренции – для обеспечения его деятельности.



(2-4) Систематизированные сведения об объектах недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности отдельному лицу, предоставляются указанным в пунктах b)–e) и g)–l) части (2-3) органам и лицам в форме электронного документа или путем обеспечения доступа к центральному банку данных кадастра недвижимого имущества на условиях законодательства об обмене данными и интероперабельности. Органы и лица, указанные в пунктах b) – k) части (2-3), обязаны обосновать цель обработки персональных данных в соответствии с Законом о защите персональных данных № 133 от 8 июля 2011 года. Лицам, указанным в пунктах a) и f) части (2-3), такие сведения предоставляются на бумажном носителе или в форме электронного документа. Срок предоставления на бумажном носителе или в форме электронного документа сведений об имуществе лица не может превышать 15 рабочих дней.

(3) Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляется за плату, за исключением случаев, предусмотренных частью (3) статьи 8.

## **Статья 7. Публичная поддержка кадастра**

(1) Органы публичной власти и правообладатели объектов недвижимого имущества обязаны оказывать поддержку в создании и ведении кадастра.

(2) Органы местного публичного управления обязаны оказывать информационную, техническую и иную помощь в создании и ведении кадастра.

(3) - утратила силу;

(4) Правообладатели объектов недвижимого имущества обязаны:

a) обеспечивать доступ к объектам недвижимого имущества для проведения кадастровых работ;

b) разрешать установку и обеспечивать сохранность межевых и иных геодезических знаков на принадлежащих им земельных участках.

## **Статья 8. Право на содержащуюся в кадастре информацию**

(1) Содержащаяся в кадастре информация является объектом исключительно государственной собственности.

(2) Право хозяйственного ведения информацией кадастра принадлежит Агентству государственных услуг и его территориальным структурам (территориальным кадастровым органам, размещенным в районных центрах, муниципиях и городах Чадыр-Лунга и Вулкэнешть), а также другим предприятиям и органам, имеющим полномочия на ведение

специализированных кадастров.

(3) Предоставление кадастровой информации в форме электронных документов и доступ к центральному банку данных кадастра недвижимого имущества органам центрального публичного управления и подчиненным им органам, депутатам Парламента Республики Молдова, Счетной палате, Службе информации и безопасности, Национальному центру по защите персональных данных, органам местного публичного управления, судебным инстанциям, судебным исполнителям, авторизованным управляющим, нотариусам, территориальным бюро Национального совета по юридической помощи, гарантируемой государством, органам прокуратуры, подразделениям Государственной налоговой службы, Национальному органу по неподкупности и органам, ведущим специализированные кадастры, обеспечивается в соответствии с законодательством об обмене данными и интероперабельности и бесплатно.

(3-1) По запросу местных органов публичной власти кадастровый план населенного пункта и систематизированная информация о земельных участках и праве собственности на них, зарегистрированных в границах соответствующей административно-территориальной единицы, предоставляются в электронном виде один раз в квартал, бесплатно.

(4) Ни один орган не может потребовать выдачи ему оригинала реестра недвижимого имущества. По требованию судебной инстанции оригиналы листов реестра недвижимого имущества могут быть представлены на судебном заседании. Копии листов реестра недвижимого имущества (заверенные территориальным кадастровым органом) предоставляются судебной инстанции, прокурору или органу уголовного преследования и судебному исполнителю, по их требованию, бесплатно.

(5) Оригинал реестра недвижимого имущества может быть изъят в соответствии с положениями Уголовно-процессуального кодекса только в случае, если он содержит следы преступления.

## **Статья 9. Законодательство о кадастре**

(1) Порядок создания и ведения кадастра регламентируется Гражданским кодексом, настоящим законом и иными нормативными актами.

(2) Порядок создания и ведения специализированных кадастров регламентируется соответствующими нормативными актами.

## **Статья 10. Структура системы кадастровых органов**

В систему кадастровых органов входят:

- a) - утратил силу;
- b) Агентство государственных услуг и его территориальные структуры (территориальные кадастровые органы, размещенные в районных центрах, муниципиях и городах Чадыр-Лунга и Вулкэнешть).

## **Глава II. СИСТЕМА КАДАСТРОВЫХ ОРГАНОВ**

### **Статья 10-1. Компетенция центрального отраслевого органа в области кадастра**

Центральный отраслевой орган в области кадастра:

- a) разрабатывает, продвигает и осуществляет мониторинг нормативных актов и программных документов в области кадастра;
- b) координирует деятельность, связанную с созданием и ведением кадастра;
- c) устанавливает порядок регистрации объектов недвижимого имущества и прав на них;
- d) выполняет другие функции по ведению кадастра, в том числе связанные с международными обязательствами Республики Молдова в области кадастра.

### **Статья 11. Компетенция кадастровых органов**

(1) - утратила силу.

(2) Агентство государственных услуг:

- a) проектирует и развивает информационную систему кадастра;
- b) накапливает, систематизирует и хранит кадастровую информацию;
- c) организует предоставление кадастровой информации, устанавливает структуру информации и способ ее предоставления;
- d) организует процесс непрерывного повышения квалификации персонала Агентства государственных услуг;
- d-1) осуществляет контроль за соблюдением регистраторами в ходе профессиональной деятельности действующих нормативных актов;

e) устанавливает схему движения потока кадастровой информации и порядок ее обработки;

f) обеспечивает безопасность хранения и передачи данных в сети, вносит предложения об усовершенствовании системы хранения базы данных;

g) является держателем центрального банка данных и осуществляет его администрирование;

h) проектирует и устанавливает связь между электронной формой кадастрового регистра и электронными формами других государственных регистров;

i) предоставляет систематизированную кадастровую информацию органам публичного управления, другим юридическим лицам, а также физическим лицам;

j) ведет в установленном Правительством порядке автоматизированную информационную систему Государственный регистр административно-территориальных единиц и адресов;

k) разрабатывает инструкции относительно метода ведения кадастровой документации, порядка предоставления кадастровой информации;

l) ведет в установленном законом порядке автоматизированную информационную систему „Реестр объектов инженерно-технической инфраструктуры”;

l-1) подает заявление в судебную инстанцию с целью исключения или исправления неправильных записей в реестре недвижимого имущества;

m) осуществляет другие виды деятельности в соответствии с законом.

(3) Территориальные структуры Агентства государственных услуг (территориальные кадастровые органы, размещенные в районных центрах, муниципиях и городах Чадыр-Лунга и Вулкэнешть):

a) осуществляют кадастровые работы и мониторинг объектов недвижимого имущества;

b) осуществляют разработку геометрических планов, разрабатывают и обновляют кадастровый план;

c) составляют кадастровое дело по каждому объекту недвижимого имущества и другие документы, необходимые для ведения кадастра;

d) осуществляют государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества;

e) передают данные реестра недвижимого имущества в центральный банк данных кадастра;

f) предоставляют в установленном порядке физическим и юридическим лицам, органам публичной власти кадастровую информацию об объектах недвижимого имущества и правах на них;

g) обеспечивают сохранность и целостность кадастровой документации и ее архивное хранение;

h) осуществляют экспертизу объектов недвижимого имущества по требованию судебных инстанций и других правоохранительных органов;

i) осуществляют другие виды деятельности в соответствии с законом.

(4) Агентство государственных услуг, включая его территориальные структуры, независимы от каких-либо собственников объектов недвижимого имущества и подчиняются только закону.

(5) Создание и ведение кадастра недвижимого имущества является эксклюзивной компетенцией Агентства государственных услуг, в том числе его территориальных структур, который, в свою очередь, не вправе осуществлять деятельность, не относящуюся к его компетенции.

## **Статья 12. Регистратор**

(1) Должность регистратора исполняется на центральном уровне в Агентстве государственных услуг и на территориальном уровне в территориальных кадастровых органах.

(2) На должность регистратора в области кадастровой деятельности в составе Агентства государственных услуг принимаются на конкурсной основе лица, проработавшие не менее пяти лет в должности регистратора в территориальном кадастровом органе, лица, проработавшие не менее одного года в должности юриста в Агентстве государственных услуг, а также лица, занимающие руководящие должности в Агентстве государственных услуг, соответствующие условиям, указанным в пунктах а) – d) и f) части (3).

(3) На должность регистратора в области кадастровой деятельности в составе территориального кадастрового органа принимается на конкурсной основе на базе индивидуального трудового договора, заключенного в соответствии с трудовым законодательством, лицо, которое соответствует следующим

условиям:

- a) является гражданином Республики Молдова;
- b) является лицензиатом права или имеет высшее образование по специальности кадастр и землеустройство и проработало не менее одного года в должности регистратора-стажера или исполняло в течение трех лет в территориальном кадастровом органе должность, соответствующую специальности кадастр и землеустройство;
- c) не имеет непогашенной судимости;
- d) пригоден по состоянию здоровья для исполнения обязанностей;
- e) - утратил силу;
- f) сдало квалификационный экзамен.

(4) Положение о порядке проведения конкурса на замещение должности регистратора утверждается Правительством.

(5) Регистратор подлежит аттестации не менее одного раза в три года. В результате аттестации регистраторы получают одну из следующих оценок: «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». При оценке профессиональных навыков в процессе аттестации учитываются стаж работы, теоретические знания, результаты деятельности регистратора. В зависимости от оценки, полученной в результате аттестации, регистратору присваиваются первая, вторая или третья категория квалификации (категории квалификации указаны в нисходящем порядке). В случае получения оценки «неудовлетворительно» регистратор подлежит увольнению в связи с профессиональной непригодностью. Положение о порядке аттестации регистраторов утверждается Правительством.

(6) Аттестация осуществляется комиссией, в состав которой входят представители центрального отраслевого органа в области кадастра, Агентства государственных услуг и Министерства юстиции.

(7) Регистратор Агентства государственных услуг имеет следующие полномочия:

- a) рассматривать случаи отказа в принятии заявлений о регистрации и принимать заявления о регистрации права в случае, если считает принятое регистратором территориального кадастрового органа решение об отклонении заявления необоснованным;

b) рассматривать решения об отказе в регистрации и осуществлять регистрацию в случае, если считает решение регистратора территориального кадастрового органа об отказе в регистрации необоснованным;

b-1) выдавать выписки из реестра недвижимого имущества об осуществленной регистрации;

с) ходатайствовать перед Агентством государственных услуг в случае обнаружения ошибочных записей в реестре недвижимого имущества, которые могут быть исправлены на основании вступившего в законную силу судебного решения, о подаче заявления в судебную инстанцию для исключения таких записей из реестра или исправления их в реестре;

d) устранять в порядке, установленном статьей 38, ошибки в реестре недвижимого имущества;

e) осуществлять действия по включению вынесенных решений и относящихся к ним документов в кадастровое дело.

(8) Регистратор территориального кадастрового органа имеет следующие полномочия:

a) требовать представления документов, необходимых для внесения в кадастр сведений об объекте недвижимого имущества и правах на него;

b) принимать в установленном порядке решение о внесении в реестр недвижимого имущества или изменении в нем записи о регистрации либо об отказе во внесении или изменении соответствующей записи;

с) выдавать выписки из реестра недвижимого имущества;

d) ходатайствовать перед Агентством государственных услуг в случае обнаружения ошибочных записей в реестре недвижимого имущества, которые могут быть исправлены на основании вступившего в законную силу судебного решения, о подаче заявления в судебную инстанцию для исключения таких записей из реестра или исправления их в реестре;

e) устранять в порядке, установленном статьей 38, ошибки в реестре недвижимого имущества;

f) осуществлять иные функции в соответствии с действующим законодательством.

(8-1) В области кадастровой деятельности территориальной структурой Агентства государственных услуг руководит главный регистратор, принимаемый

на работу на конкурсной основе, который помимо указанных в части (8) полномочий имеет также полномочия по управлению.

(8-2) При принятии решений регистратор руководствуется положениями законодательства. Для правильного и единообразного применения законодательства при рассмотрении заявлений регистратор учитывает методические рекомендации центрального отраслевого органа в области кадастра и Агентства государственных услуг.

(9) Положение о регистраторе утверждается Правительством.

### **Статья 12-1. Регистратор-стажер**

(1) Регистратором-стажером может быть лицо, соответствующее условиям, предусмотренным пунктами а) – д) части (3) статьи 12.

(2) Регистратор-стажер осуществляет стажировку в течение одного года в территориальном кадастровом органе под контролем регистратора, обеспечивающего проведение профессиональной стажировки. По истечении срока стажировки лицо может участвовать в конкурсе на замещение должности регистратора.

(3) Условия проведения стажировки устанавливаются Правительством.

(4) К обязанностям регистратора-стажера относятся подготовка документов для регистрации, ведение делопроизводства, а также другие функции, установленные в Положении о регистраторе.

### **Статья 13. Источники финансирования системы кадастровых органов**

(1) - утратила силу.

(2) Агентство государственных услуг и его территориальные структуры действуют на основе принципа самофинансирования, за счет доходов от предоставления услуг.

(3) Методология расчета тарифов и тарифы на услуги, предоставляемые Агентством государственных услуг и его территориальными структурами, связанные с регистрацией объектов недвижимого имущества и прав на них, а также на другие услуги, которые относятся к исключительной компетенции Агентства государственных услуг и его территориальных структур, утверждаются Правительством.

(3-1) Оплата услуг производится пользователями одновременно с подачей заявления на предоставление услуги.



## **Статья 14. Вид и содержание кадастровых работ**

(1) Кадастровые работы бывают следующих видов:

- a) установление границ административно-территориальных единиц;
- b) идентификация объекта недвижимого имущества;
- c) составление кадастровой документации в целях первичной регистрации объекта недвижимого имущества;
- d) составление кадастровой документации при изменении границ земельных участков;
- e) составление кадастровой документации в случае возведения/сноса, модернизации, изменения, преобразования, усиления и/или реставрации строений;
- f) формирование объекта недвижимого имущества.

(2) Содержание кадастровых работ, необходимых для сбора информации и данных для кадастра, определяется центральным отраслевым органом в области кадастра.

(3) При передаче или обременении прав на объект недвижимого имущества кадастровые работы осуществляются на основании заявления правообладателя соответствующего объекта или заявления заинтересованного лица с письменного согласия правообладателя.

## **Глава III. КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ**

### **Статья 15. Исполнители кадастровых работ**

(1) Кадастровые работы выполняются Агентством государственных услуг и его территориальными структурами, государственными и частными предприятиями. Сертифицированный кадастровый инженер организации-исполнителя несет ответственность за правильность кадастровых работ.

(1-1) Приемка кадастровых работ, выполненных государственными или частными предприятиями, осуществляется Агентством государственных услуг и его территориальными структурами. Ответственность за правильность идентификации на местности объекта недвижимого имущества несет предприятие, выполнившее кадастровые работы.

(1-2) Предприятие, выполняющее кадастровые работы, несет ответственность за накопление, систематизацию, хранение и передачу оригиналов кадастровых документов по выполненным кадастровым работам.

(1-3) При роспуске предприятия оригиналы кадастровых документов по выполненным кадастровым работам, хранящиеся в его архиве, передаются Архивному фонду Республики Молдова в установленном законом порядке.

(2) На объектах недвижимого имущества Министерства обороны, Министерства внутренних дел и подведомственных ему органов, Службы информации и безопасности, а также Национальной пенитенциарной администрации кадастровые работы выполняются этими учреждениями в пределах выделенных им средств. Информация о границах этих объектов предоставляется соответствующим территориальным кадастровым органам бесплатно.

### **Статья 15-1. Установление границ административно- территориальных единиц**

(1) Границы административно-территориальных единиц устанавливаются в случае:

a) формирования/расформирования административно-территориальной единицы;

b) изменения статуса административно-территориальной единицы;

c) передачи земель из состава одной административно-территориальной единицы в другую;

d) разрешения споров, возникших в связи с установлением границ административно-территориальных единиц;

e) отсутствия или уничтожения определяющих границы разметок и/или межевых знаков либо отсутствия документации об установлении границ;

f) если составление документации об установлении границ предусмотрено утвержденной документацией по градостроительству и обустройству территории.

(2) Границы административно-территориальных единиц могут быть установлены на основании картографических материалов или в результате измерений на местности, если они не могут быть определены на основании картографических материалов. Порядок установления границ административно-территориальных единиц и составления кадастровой документации устанавливается центральным отраслевым органом в области кадастра.

(3) По заявлению поворотные точки границ административно-территориальных единиц могут быть обозначены межевыми знаками в порядке, установленном центральным отраслевым органом в области кадастра. Перенос и уничтожение межевых знаков не уполномоченными на это лицами наказывается согласно Кодексу о правонарушениях.

(4) Затраты на установление границ административно-территориальных единиц покрываются из средств государственного бюджета – при выполнении кадастровых работ в рамках утвержденных Правительством программ и из средств органа местного публичного управления или из других законных источников – при выполнении кадастровых работ вне соответствующих программ.

(5) Спор, возникший в связи с установлением границ административно-территориальных единиц, разрешается мирным путем или в компетентной судебной инстанции.

## **Статья 15-2. Установление границ земельных участков**

(1) Установление границ земельных участков при составлении кадастровой документации в целях первичной регистрации (за исключением земель, находящихся в публичной собственности) осуществляется представителем органа местного публичного управления первого уровня, принимая во внимание фактические границы земельных участков, существующую кадастровую документацию и регламенты в области градостроительства и обустройства территории.

(2) В случае выполнения кадастровых работ в целях массовой первичной регистрации при установлении границ земельных участков составляются полевые кадастровые схемы или проекты землеустройства, а в случае выполненных по заявлению правообладателя кадастровых работ – акт установления границ.

Порядок установления границ земельных участков и составления кадастровой документации устанавливается центральным отраслевым органом в области кадастра.

(3) Если при изменении кадастрового плана в случаях, предусмотренных пунктами b)–d) части (2) статьи 18, установлено, что площадь земельного участка больше, чем площадь, указанная в документе о предоставлении земельного участка в собственность, и этот излишек площади согласно параметрам и расположению не может самостоятельно сформировать объект недвижимого имущества, а также не может быть отделен, чтобы совместно с

другими площадями сформировать самостоятельный объект недвижимого имущества, то границы земельного участка устанавливаются согласно пределам земельного участка, который фактически находится во владении правообладателя, при условии, что отклонение от площади, указанной в документе о предоставлении земельного участка в собственность, не превышает максимально допустимое отклонение. Если соответствующее отклонение превышает максимально допустимое отклонение, излишек площади отчуждается в порядке, предусмотренном законодательством о нормативной цене и порядке купли-продажи земли.

Максимально допустимые отклонения площади земельных участков устанавливаются центральным отраслевым органом в области кадастра с учетом размеров площадей земельных участков.

(4) По заявлению правообладателя земельного участка поворотные точки границ могут обозначаться межевыми знаками в порядке, установленном центральным отраслевым органом в области кадастра. Затраты по обозначению поворотных точек границ земельного участка межевыми знаками несет правообладатель.

## **Статья 16. Идентификация объекта недвижимого имущества**

(1) Идентификация объекта недвижимого имущества состоит в:

а) определении местоположения объекта недвижимого имущества и проверке соответствия фактического владения существующей кадастровой документации – в случае объектов недвижимого имущества, не зарегистрированных в реестре недвижимого имущества;

б) проверке соответствия данных путем сопоставления данных кадастра с установленными на местности данными – в случае объектов недвижимого имущества, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества.

(2) Идентификация объекта недвижимого имущества осуществляется на основании документов о предоставлении объекта недвижимого имущества, кадастровой документации, выписок из реестра недвижимого имущества и кадастровых планов.

(3) По окончании кадастровых работ по идентификации объекта недвижимого имущества составляется акт обследования на местности в порядке, установленном центральным отраслевым органом в области кадастра, содержащий информацию о степени соответствия данных и в случае обнаружения несоответствий о способе их устранения.

## **Статья 17. Формирование объектов недвижимого имущества**

Порядок и процедура формирования объектов недвижимого имущества устанавливаются законом.

### **Статья 18. Кадастровый и геометрический планы**

(1) Кадастровый план хранится в электронном формате и включает набор пространственных и описательных данных, определяющих позиционирование, форму, параметры и размеры одного или более пространственных объектов, а также их взаимосвязь с другими пространственными объектами в границах страны. Кадастровый план предоставляется на бумажном носителе и/или в электронном виде.

(2) Кадастровый план изменяется на основании геометрического плана, составленного в рамках:

а) кадастровых работ, выполненных в целях массовой первичной регистрации, в случае утвержденных Правительством программ, или выполненных по заявлению правообладателя работ для выборочной первичной регистрации;

б) изменения границ земельного участка;

в) формирования объекта недвижимого имущества;

г) возведения/сноса, модернизации, изменения, преобразования, усиления и/или реставрации строений.

(3) Содержание кадастрового и геометрического планов, порядок их составления и изменения, а также порядок выполнения кадастровых работ на уровне земли, строений и изолированных помещений устанавливаются центральным отраслевым органом в области кадастра.

(4) В рамках кадастровых работ, выполненных в целях массовой первичной регистрации, геометрический план составляется в результате измерений на местности или на базе топографо-геодезических и картографических материалов. По заявлению правообладателя геометрический план составляется в результате измерений на местности.

### **Статья 19. Общие и фиксированные границы земельного участка**

(1) Общими границами земельного участка являются границы, установленные в рамках работ по составлению кадастровой документации в целях первичной регистрации, без их согласования с правообладателями прилегающих земель. Площадь земельного участка, определенная в процессе установления общих границ, считается приблизительной.

(2) Общие границы земельного участка изменяются в случае:

а) установления фиксированных границ земельного участка;

б) исполнения окончательного судебного решения об изменении границ земельного участка;

с) исправления ошибок в порядке, установленном Правительством.

(3) Фиксированные границы земельного участка устанавливаются на основании письменного согласия всех правообладателей земельных участков, интересы которых затрагиваются, при условии, что соответствующие действия не способствуют сокрытию сделок с земельными участками.

(4) Фиксированные границы земельного участка устанавливаются по заявлению и за счет правообладателя земельного участка.

(5) При установлении фиксированных границ земельного участка исполнитель кадастровых работ составляет геометрический план земельного участка и акт установления фиксированных границ с указанием позиционирования поворотных точек границ по отношению к реперам (природным, инфраструктурным объектам и т. д.) и/или к близлежащим капитальным строениям.

## **Статья 20. Кадастровое дело**

(1) Кадастровое дело составляется по каждому объекту недвижимого имущества при его первичной регистрации и при формировании объекта недвижимого имущества.

(2) Кадастровый (условный кадастровый) номер земельного участка является и номером кадастрового дела.

(3) Кадастровое дело должно содержать копии или подлинники документов, необходимых для регистрации. Кадастровое дело может содержать и другие документы.

(4) Если правоустанавливающий документ служит основанием для регистрации прав на два или более объекта недвижимого имущества, данный документ включается в кадастровое дело одного из этих объектов. Кадастровое дело каждого другого объекта недвижимого имущества должно содержать запись о том, что правоустанавливающий документ, служащий основанием для регистрации прав, находится в другом кадастровом деле, с указанием номера этого дела.

(5) Кадастровое дело подлежит постоянному хранению. Судебные инстанции посредством определения, органы прокуратуры и органы уголовного преследования посредством постановления могут распорядиться об изъятии оригинала кадастрового дела только в связи с уголовными, гражданскими делами или делами о правонарушениях с целью проведения экспертизы или с целью его исследования в судебном заседании. В этих случаях в архиве территориального кадастрового органа остается на хранении копия кадастрового дела, заверенная уполномоченным лицом. Оригинал кадастрового дела получает из архива орган, распорядившийся о его изъятии. Соответствующий орган несет ответственность за целостность оригинала кадастрового дела в период изъятия и незамедлительное возвращение дела, как только отпадает необходимость в его удержании.

(6) Электронное кадастровое дело содержит электронные документы, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью правообладателями, сторонами документа либо его составителями, и/или отсканированные копии документов, необходимых для регистрации, либо других кадастровых документов с подтверждением подлинности копий усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – электронная подпись) регистратора или другого уполномоченного лица, обладающего компетенцией составлять и включать документы в кадастровое дело.

(7) Один экземпляр оригинала договоров, заключенных в письменной форме на бумажном носителе или в виде электронного документа, на основании которых осуществлена регистрация, подлежит обязательному хранению в архиве территориального кадастрового органа.

(8) Порядок ведения кадастрового дела устанавливается и утверждается центральным отраслевым органом в области кадастра. Кадастровые дела составляются и ведутся преимущественно в электронном формате.

## **Статья 21. Мониторинг объектов недвижимого имущества**

(1) Мониторинг объектов недвижимого имущества и их составных частей осуществляется в целях выявления изменений в их стоимости и в информации о правообладателях, а также в других целях.

(2) Координация мероприятий, связанных с проведением мониторинга, осуществляется центральным отраслевым органом в области кадастра.

(3) Порядок и периодичность проведения мониторинга, а также органы, ответственные за его осуществление, устанавливаются согласно действующему законодательству.

## **Глава IV. РЕЕСТР НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

### **Статья 22. Реестр недвижимого имущества**

(1) Реестр недвижимого имущества является основным документом кадастра. Если данные реестра недвижимого имущества не соответствуют данным других документов кадастра или данным, установленным на местности, достоверными считаются данные реестра недвижимого имущества, за исключением случаев наличия явной технической ошибки.

(2) Реестр недвижимого имущества содержит записи о каждом объекте недвижимого имущества, о праве собственности и других имущественных правах, о правообладателях, о правоустанавливающих документах, о сделках с объектами недвижимого имущества и других основаниях возникновения, изменения, обременения и прекращения прав.

(3) Реестр недвижимого имущества подлежит постоянному хранению. В нем указываются все сведения об имеющихся и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества.

(4) Уничтожение утративших силу документов, подтверждавших права на объект недвижимого имущества, а также изъятие каких-либо документов из кадастрового дела запрещается. По запросу нотариуса для удостоверения сделки или выдачи свидетельства о наследстве выдается оригинал хранящегося в кадастровом деле документа, если таковой отсутствует в архивном фонде, при этом в кадастровом деле остается копия документа, удостоверенная регистратором.

(5) Реестр недвижимого имущества ведется в электронной форме, при этом записи подтверждаются электронной подписью.

(5-1) Подтвержденные электронной подписью записи в электронном реестре недвижимого имущества по своей значимости обладают доказательной силой письменных или вещественных доказательств.

(5-2) Если на период, в течение которого ведение реестра недвижимого имущества осуществлялось в мануальной (бумажная картотека) и компьютерной (электронная картотека) формах, выявлено несоответствие данных реестра, который велся в мануальной и компьютерной формах, верными считаются данные мануальной формы реестра.



(6) Бумажные картотеки реестра недвижимого имущества могут быть включены в кадастровое дело недвижимого имущества или вестись отдельно в порядке, установленном Агентством государственных услуг.

### **Статья 23. Разделы реестра недвижимого имущества**

(1) Реестр недвижимого имущества состоит из трех разделов:

- а) раздела А, содержащего записи о земельном участке;
- б) раздела В, содержащего записи о строениях капитального характера, независимо от того, являются ли они объектами недвижимого имущества или составными частями земельного участка, и многолетних насаждениях;
- с) раздела С, содержащего записи об изолированных помещениях или о парковочных местах в здании, разграниченных согласно инструкциям по выполнению кадастровых работ.

(2) Ведение разделов А и В реестра недвижимого имущества осуществляется вместе. Ведение раздела С осуществляется для каждого объекта недвижимого имущества, подлежащего регистрации в данном разделе.

(3) Каждый из разделов, указанных в части (1), состоит из трех подразделов:

- а) подраздела I – об объекте недвижимого имущества;
- б) подраздела II – о праве собственности на объект недвижимого имущества;
- с) подраздела III – об обременениях имущественных прав.

(4) Реестр недвижимого имущества содержит раздел-приложение об оценке объектов недвижимого имущества в целях налогообложения, который включается в кадастровое дело. Записи вносятся в раздел-приложение и исключаются из него согласно специальным нормативным актам. Раздел-приложение содержит следующие сведения:

- а) физические факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимого имущества;
- б) оценочную стоимость объекта недвижимого имущества;
- с) дату последней оценки;
- д) источники получения информации о стоимости объекта недвижимого имущества;

е) дату внесения записи.

## **Статья 24. Содержание подразделов реестра недвижимого имущества**

(1) В подразделе I каждого раздела реестра недвижимого имущества указываются:

а) кадастровый (условный кадастровый) номер земельного участка, строения, многолетних насаждений или изолированных помещений, которые являются объектом регистрации в соответствующем разделе;

б) назначение объекта недвижимого имущества;

с) месторасположение или данные об адресе;

д) сведения о типе границ;

е) площадь земельного участка, общая площадь и/или площадь на уровне цоколя строения, площадь изолированного помещения;

ф) сервитут, установленный для обеспечения пользования объектом недвижимого имущества или его нужд;

ф-1 ) сфера собственности – в случае объектов, находящихся в собственности государства или административно-территориальных единиц;

г) изменения, примечания, исправления, относящиеся к объекту недвижимого имущества.

(1-1) В подразделе I также указывается:

а) для земельного участка – порядок использования;

б) для зданий – степень готовности таковых, если они незавершенные, количество этажей, энергетический класс, по необходимости;

с) для изолированных помещений – энергетический класс строения, размер доли общего имущества в кондоминиуме, если таковая была установлена.

(2) В подразделе II каждого раздела реестра недвижимого имущества производятся записи, касающиеся права собственности, а именно:

а) фамилия и имя собственника, дата рождения, государственный идентификационный номер (IDNP) и другие данные документа, удостоверяющего личность, – для физического лица (указываются все сособственники объекта недвижимого имущества); наименование, номер и дата

выдачи свидетельства о государственной регистрации или, по обстоятельствам, решения о регистрации, государственный идентификационный номер (IDNO) – для юридического лица;

b) место жительства физического лица или место нахождения юридического лица;

c) доля собственности в объекте недвижимого имущества – при общей долевой собственности;

d) правоустанавливающие документы, на основании которых зарегистрировано право собственности;

e) вид регистрации, если осуществляется предварительная регистрация;

f) изменения, примечания, исправления, относящиеся к записям данного подраздела.

(3) В подразделе III каждого раздела реестра недвижимого имущества производятся записи, касающиеся других вещных прав и обременений. Данный подраздел состоит из двух частей:

a) часть 1 содержит записи, касающиеся ограниченных вещных прав, а также права управления, права хозяйственного ведения, права пользования земельными участками государства или административно-территориальных единиц, концессии;

b) часть 2 содержит записи, касающиеся прав требования, юридических фактов или правоотношений в связи с объектом недвижимого имущества, внесение которых предусмотрено законодательством.

(4) В подразделе III дополнительно указываются:

a) срок, на который было установлено право, если этот срок определен;

b) - утратил силу;

c) сведения о правообладателе, права которого зарегистрированы в данном подразделе;

d) наименование, номер и дата выдачи правоустанавливающих документов, на основании которых произведена запись;

e) изменения, примечания, исправления, относящиеся к записям данного подраздела.

(5) В каждом из подразделов реестра должен указываться кадастровый номер земельного участка.

## **Статья 25. Регистрация прав**

Регистрация прав на объект недвижимого имущества осуществляется после выполнения кадастровых работ, составления кадастрового плана территории и кадастрового дела по объекту недвижимого имущества.

## **Статья 26. Порядок регистрации прав**

(1) Регистрация прав осуществляется по заявлениям правообладателей, за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом. Заявление о регистрации и приложенные к нему документы подаются на бумажном носителе или с помощью электронных средств коммуникации. В последнем случае заявление о регистрации и приложенные к нему документы подаются в форме электронных документов.

(2) В случаях, когда правоустанавливающий документ является актом органа публичной власти либо нотариально удостоверенным договором, заявление о регистрации подается одной из сторон договора. В тех случаях, когда правоустанавливающий документ является договором в письменной форме и законодательством не предусмотрено обязательное его нотариальное удостоверение, заявление о регистрации подается сторонами договора или одной из сторон, если соответствующий договор имеет форму электронного документа, на котором всеми сторонами, подписывающими договор, проставлена электронная подпись.

(3) При подаче заявления о регистрации представителем правообладателя представляется доверенность, договор или другой документ, подтверждающий его полномочия. Заявление, поданное физическим лицом, подписывается им лично или его представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности или адвокатского ордера, за исключением случаев законного представительства.

(3-1) Заявление о регистрации с необходимыми документами может подать исполнитель кадастровых работ, если выполненные работы влекут изменение кадастровой документации, или предприятие, предоставляющее услуги по недвижимости, при совокупном соблюдении следующих условий:

- a) уставный капитал предприятия составляет не менее одного миллиона леев;
- b) предприятие действует в данной области не менее пяти лет;

с) договор между предприятием и правообладателем содержит положение о представительстве;

d) предприятие составляет гарантийное обязательство в размере 100 процентов стоимости стандартного объекта недвижимого имущества, оцененного в целях налогообложения, но не более чем в размере 200 тысяч леев в пользу Агентства государственных услуг для компенсации возможного ущерба, причиненного данному предприятию.

Предприятие, подавшее документы от имени правообладателя, несет ответственность за достоверность и законность этих документов.

(4) В случае регистрации прав на объект недвижимого имущества, принадлежащий Республике Молдова или административно-территориальной единице, от их имени выступают уполномоченные органы публичной власти.

(5) В отдельных случаях, предусмотренных настоящим законом, документы, необходимые для внесения записи в реестр недвижимого имущества, представляются органами публичного управления, судебными инстанциями или судебными исполнителями.

(6) Регистрация прав включает:

a) прием заявления о регистрации прав на объект недвижимого имущества и регистрацию его в журнале заявлений;

b) - утратил силу;

c) рассмотрение принятых заявлений;

d) принятие решения о регистрации или об отказе в удовлетворении заявления о регистрации прав;

e) включение документов, представленных для регистрации прав, в кадастровое дело, составление/создание кадастрового дела в случае образования объекта недвижимого имущества;

f) внесение записи в реестр недвижимого имущества;

g) проставление штампа о регистрации прав на всех экземплярах правоустанавливающих документов на бумажном носителе, на основании которых осуществлена регистрация прав;

h) включение в кадастровое дело правоустанавливающих документов.

(6-1) В случае кадастровых дел, которые ведутся в электронном формате, заявление о регистрации и приложенные к нему документы, представленные на бумажном носителе, возвращаются заявителю, за исключением предусмотренных частью (7) статьи 20. В кадастровое дело, которое ведется в электронном формате, включаются отсканированные копии документов, представленных на бумажном носителе, с подтверждением подлинности копий электронной подписью регистратора, или оригинальные экземпляры электронных документов, переданные заявителем.

(7) Переход права собственности на объект недвижимого имущества осуществляется со всеми обременениями этого права, за исключением случаев, когда в момент перехода права происходит одновременно прекращение этих обременений или если к этому моменту обязательства по ним были выполнены либо утратили каким-либо другим образом свою юридическую силу.

## **Статья 27. Записи в реестре недвижимого имущества**

(1) В реестре недвижимого имущества осуществляется регистрация, предварительная регистрация и внесение отметок.

(2) Регистрируются вещные права, а также права, указанные в части (5) статьи 4 (далее – права, подлежащие регистрации).

(3) Предварительно регистрируются права, подлежащие регистрации, при условии их дальнейшего подтверждения.

(4) Отметка осуществляется при регистрации прав требования, юридических фактов или правоотношений, связанных с объектом недвижимого имущества, зарегистрированным в реестре недвижимого имущества.

(4-1) Предварительная регистрация и внесение отметок осуществляются только в случаях, предусмотренных законодательством.

(5) Предварительная регистрация преобразуется в регистрацию на основании документов, подтверждающих предварительную регистрацию, в следующих ситуациях:

а) в случае, если право обременено отлагательным или отменительным условием, а также в случае, если обе стороны согласились лишь на предварительную регистрацию, подтверждение предварительной регистрации осуществляется на основании декларации обладателя зарегистрированного права, нотариально удостоверенной или подписанной перед регистратором, если законом не предусмотрено иное. Если предварительная регистрация была обусловлена снятием ареста или запрета, прямо предусмотренным сделкой по

распоряжению, подтверждение осуществляется на основании подтверждающих документов о снятии ареста или запрета. В случае предварительной регистрации права собственности на основании договора лизинга подтверждение предварительной регистрации осуществляется по заявлению заинтересованного лица на основании выданного лизингодателем документа, подтверждающего полное исполнение обязательств, нотариальное удостоверение которого не является обязательным;

b) в случае предварительно зарегистрированного права на основании окончательного судебного решения или судебного решения, подлежащего немедленному исполнению, подтверждение предварительной регистрации осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного решения, согласно которому лицо было обязано передать, установить или прекратить право, подлежащее регистрации;

c) в случае предварительно зарегистрированного права согласно судебному решению, которым был удовлетворен иск о приобретательной давности, подтверждение предварительной регистрации осуществляется на основании окончательного судебного решения;

d) в случае строящихся объектов недвижимого имущества (будущее имущество), подтверждение предварительной регистрации осуществляется на основании акта приема-передачи объекта, подписанного после сдачи в эксплуатацию, посредством которого продавец прямо дает согласие на подтверждение предварительно зарегистрированного права покупателя, а в случае, если по договору купли-продажи продавец сохраняет право собственности до оплаты покупателем 95 процентов суммы договора, подтверждение осуществляется и на основании документа об уплате суммы;

e) в случае предварительно зарегистрированного права по причине того, что оно обременяет другое предварительно зарегистрированное право, подтверждение предварительной регистрации осуществляется на основании акта, подтверждающего предварительно зарегистрированное право, которое оно обременяет.

(5-1) Преобразование предварительной регистрации в регистрацию осуществляется по заявлению правообладателя, право которого зарегистрировано предварительно, или другого заинтересованного лица, если законом не предусмотрено иное. В случае подтверждения предварительной регистрации зарегистрированное право и все иные предварительно зарегистрированные права в отношении зарегистрированного права, отметки в отношении зарегистрированного права, в том числе меры обеспечения, наложенные для обеспечения взыскания долгов, исключаются по праву. Если в

связи с предварительной регистрацией внесены отметки о мерах обеспечения для взыскания долгов, подтверждение осуществляется с сохранением мер обеспечения. Если внесены отметки о мерах обеспечения в связи с аннулированием акта, послужившего основанием для предварительной регистрации, о мерах обеспечения в связи с зарегистрированным или предварительно зарегистрированным правом, запрещающих внесение изменений в реестр недвижимого имущества, или о иных мерах обеспечения, препятствующих осуществлению регистрации, то регистрация осуществляется только после исключения мер обеспечения на основании актов, послуживших основанием для их исключения.

(5-2) В случае, если предварительная регистрация не подтверждается, ее исключение осуществляется с согласия правообладателя, право которого зарегистрировано предварительно, или на основании вступившего в законную силу судебного решения, если законом не предусмотрено иное. Одновременно с исключением предварительно зарегистрированного права, которое не было подтверждено, регистратор исключает по праву предварительные регистрации и отметки, обусловленные подтверждением предварительной регистрации, в том числе отметки о мерах обеспечения в отношении предварительно зарегистрированного права.

(6) Все записи, касающиеся объектов недвижимого имущества, сопровождаются в реестре недвижимого имущества кадастровым номером объекта недвижимого имущества.

(7) Каждой записи в реестре недвижимого имущества присваивается номер.

## **Статья 28. Основания для регистрации прав**

(1) Регистрация прав на объекты недвижимого имущества осуществляется на основании следующих документов:

а) административных актов, принятых уполномоченными органами публичной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на дату их принятия, а также констатационных справок, выданных в соответствии с положениями Закона о разрешении выполнения строительных работ № 163/2010 согласно процедуре молчаливого согласия;

б) договоров в отношении объектов недвижимого имущества, заключенных в соответствии с законодательством, действовавшим на дату их заключения;

б-1) нотариально удостоверенных предварительных договоров и заявлений об осуществлении опциона с подтверждением сообщения выгодоприобретателю;



с) свидетельств о наследовании;

д) решений судебных инстанций;

е) протоколов о приобретении недвижимости на аукционе, составленных судебным исполнителем и подтвержденных судебной инстанцией, или протоколов о передаче права собственности на недвижимое имущество, составленных судебным исполнителем;

е-1) протоколов аукциона, актов об изъятии приобретенных на аукционе объектов недвижимого имущества и справок о внесении платы в полном размере, выданных ликвидатором, или актов об изъятии не проданного на аукционе имущества и справок о внесении платы в полном размере, выданных ликвидатором, или актов выделения объектов недвижимого имущества из состава дебиторской массы, составленных управляющим процессом несостоятельности/ликвидатором, и документов, подтверждающих вещное или личное право лица, которое затребовало выделения объекта недвижимого имущества из состава дебиторской массы;

ф) документов, удостоверяющих право обладателей земель, и других документов (свидетельств) о правах на объекты недвижимого имущества, выданных уполномоченными органами публичной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим на дату их выдачи;

г) иных документов о возникновении или переходе прав на объекты недвижимого имущества, выданных в соответствии с законодательством, действовавшим на дату возникновения или перехода этих прав.

(1-1) Для первичной регистрации объекта недвижимого имущества и прав на него на основании указанных в части (1) документов обязательным является представление плана объекта недвижимого имущества. Представления плана не требуется, если таковой уже имеется в территориальном кадастровом органе.

(2) Планы обустройства территории, генеральные планы градостроительства и другая документация по градостроительству не являются основанием для регистрации обременений имущественных прав.

(3) Регистратор в пределах, предусмотренных настоящим законом, проверяет юридическую силу правоустанавливающих документов, представленных для регистрации.

(4) Данные об адресе получают путем обеспечения обмена данными с Государственным регистром административно-территориальных единиц и адресов.

## **Статья 29. Требования к документам, представляемым для регистрации прав**

(1) Документы, представляемые для регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным настоящим законом и иными нормативными актами.

(2) Правоустанавливающие документы представляются в двух экземплярах следующим образом: правовые документы, удостоверенные нотариально или выданные публичными органами, – в оригинале или в удостоверенной копии и простой копии; правовые документы, составленные в простой письменной форме, – в двух экземплярах в оригинале. В случае кадастрового дела, которое ведется в электронном формате, нотариально удостоверенные сделки и акты органов публичной власти подаются в одном экземпляре в оригинале, в форме электронного документа либо на бумажном носителе, или в удостоверенной копии.

(2-1) Судебное решение, относящееся к регистрации или исключению зарегистрированного права, его исправлению, подается в копии, удостоверенной в судебной инстанции, с отметкой о том, что оно вступило в законную силу. При отсутствии соответствующей отметки, если решение подлежит исполнению, в реестре недвижимого имущества осуществляется предварительная регистрация.

(2-2) Правоустанавливающие документы могут быть представлены для регистрации в форме электронных документов.

(3) Документы, представляемые для регистрации прав, должны идентифицировать (описать) объект недвижимого имущества или зарегистрированное право, в отношении которого требуется произвести запись, содержать указание на право, подлежащее регистрации или исключению, наименование сторон, иметь надлежащие подписи, а в случаях, установленных законом, должны быть нотариально удостоверены.

(3-1) Если судебное решение не содержит всех сведений, необходимых для внесения в реестр недвижимого имущества, регистратор обращается в судебную инстанцию для разъяснения решения.

(3-2) Если судебное решение, послужившее основанием для регистрации права, было отменено с возвращением дела на новое рассмотрение, то до рассмотрения дела по заявлению заинтересованного лица внесение записей в реестр недвижимого имущества, соответствующих прежнему состоянию, осуществляется только если судебная инстанция вынесла решение о повороте

исполнения.

(4) Документы, состоящие из двух или более листов, должны быть пронумерованы и прошиты.

(5) Не принимаются для регистрации прав документы:

a) не соответствующие требованиям, предусмотренным частями (2)–(4);

b) имеющие подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления;

c) исполненные карандашом;

d) с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

### **Статья 30. Регистрация заявлений**

(1) - утратила силу.

(2) При приеме заявления и документов, необходимых для регистрации прав, заявление регистрируется в порядке, установленном Агентством государственных услуг.

(3) В заявлении указываются кадастровый номер, адрес объекта недвижимого имущества, данные, удостоверяющие личность заявителя, по обстоятельствам, его представителя, наименование документа, на основании которого действует представитель, заявленная услуга, адрес для ведения переписки, а также перечисляются документы, приложенные к заявлению.

(4) Территориальный кадастровый орган не несет ответственности за ошибки и неточности в указанном правообладателем адресе.

(5) Если кадастровое дело ведется на бумажном носителе, один экземпляр заполненного заявления включается в кадастровое дело, а второй экземпляр заявления возвращается заявителю. В случае электронного кадастрового дела заявление о регистрации возвращается заявителю, в кадастровое дело включается отсканированная копия, подтвержденная электронной подписью регистратора.

(5-1) Правила подачи посредством почтового отправления заявления и документов, необходимых для регистрации прав, устанавливаются и утверждаются центральным отраслевым органом в области кадастра.

(6) Заявление о регистрации может быть отозвано заявителем до внесения записи в реестр недвижимого имущества или до составления решения об отказе в регистрации.

### **Статья 30-1. Регистрация права по запросу нотариуса**

(1) Нотариус, удостоверивший сделку или выдавший свидетельство о праве на наследство, может в отношении права, подлежащего регистрации в реестре недвижимого имущества, запросить по письменному заявлению правообладателя регистрацию в территориальном кадастровом органе, на территории деятельности которого находится объект недвижимого имущества. Регистрация по запросу нотариуса возможна в случае, если объект недвижимого имущества, к которому относится сделка, уже зарегистрирован в реестре недвижимого имущества и разработан его кадастровый или геометрический план (соответственно для земельного участка, сооружения или изолированного помещения).

(2) Порядок представления заявления о регистрации и обосновывающих документов в территориальный кадастровый орган определяется центральным отраслевым органом в области кадастра совместно с Министерством юстиции. После осуществления регистрации регистратор выдает нотариусу подтверждающие право документы с проставленным на них штампом о регистрации для передачи таковых правообладателю.

(3) От имени физических и юридических лиц на основании их письменного заявления нотариус может запросить выдачу выписок из реестра недвижимого имущества и других документов, необходимых для выполнения нотариального действия.

(4) Плата за услуги по регистрации и другие услуги, предоставленные территориальными кадастровыми органами, может взиматься нотариусами от имени Агентства государственных услуг.

### **Статья 31. Отказ в приеме заявления**

(1) В приеме заявления может быть отказано, если:

а) отсутствует документ, удостоверяющий личность заявителя, или в этом документе имеются неточности;

б) заявление подано лицом, не имеющим на это полномочий;

с) отсутствуют необходимые для регистрации документы;

- d) представленные документы не соответствуют требованиям, установленным законодательством;
- e) заявленные к регистрации права не подлежат регистрации в реестре недвижимого имущества;
- f) право на объект недвижимого имущества, заявленный к регистрации, зарегистрировано за другим лицом;
- f-1) данные в представленных документах не соответствуют данным кадастра, за исключением случаев, когда расхождение обусловлено технической ошибкой территориального кадастрового органа;
- g) регистрация права должна быть осуществлена другим территориальным кадастровым органом;
- h) имеется отметка о наложении ареста или запрета на отчуждение или обременение объекта недвижимого имущества, право на который заявлено к регистрации, за исключением случая, когда сделка прямо предусматривает, что заключена под отлагательным условием снятия ареста или запрета;
- i) не внесена плата за регистрацию.

(2) В случае отказа в приеме заявления оно не регистрируется, а документы возвращаются заявителю или его представителю. Регистратор письменно указывает основания отказа в приеме заявления, которые доводятся до сведения заявителя. Копия заявления, на котором указаны основания отказа в его приеме, и копии документов, прилагаемых к заявлению, включаются в кадастровое дело.

(3) Вопрос об отказе в приеме заявления на основании пункта f) части (1) может быть разрешен путем подачи иска о внесении исправлений. Отказ в приеме заявления на основании других пунктов части (1) может быть обжалован в судебную инстанцию или регистратору Агентству государственных услуг, а решение регистратора – в судебную инстанцию.

## **Статья 32. Срок рассмотрения заявления**

(1) Территориальный кадастровый орган обязан проверить соответствие представленных для регистрации документов требованиям настоящего закона и иных нормативных актов.

(2) Срок рассмотрения заявления не должен превышать 10 рабочих дней со дня его регистрации. Если одновременно с регистрацией права на объект недвижимого имущества требуется также выполнение кадастровых работ,

необходимых для регистрации, течение срока рассмотрения заявления о регистрации начинается со дня, следующего после истечения срока, установленного для выполнения кадастровых работ.

(3) Срок рассмотрения заявления может быть продлен по решению регистратора, но не более чем на 40 дней, в случае необходимости замены или получения дополнительных документов от заявителя, органов публичной власти, других лиц.

(3-1) Если в процессе рассмотрения заявления у регистратора возникают затруднения с правильным применением законодательства, он может запросить консультационное заключение у Агентства государственных услуг. В этом случае срок рассмотрения заявления продлевается не более чем на 40 дней.

(4) Решение о продлении срока рассмотрения заявления с указанием оснований этого должно быть письменно сообщено заявителю с предложением замены или представления дополнительных документов, необходимых для регистрации прав. Второй экземпляр решения о продлении срока рассмотрения заявления включается в кадастровое дело. Данное решение может быть обжаловано в судебную инстанцию.

### **Статья 33. Основания для отказа в регистрации прав**

(1) В регистрации прав может быть отказано, только если:

a) заявителем не выполнены в установленный срок требования, предусмотренные частью (4) статьи 32;

b) форма и (или) содержание представленных документов не соответствуют требованиям законодательства;

b-1) отсутствуют необходимые для регистрации документы;

c) установлен факт недостоверности представленных документов;

d) представлен административный акт, принятый органом публичной власти, не имеющим на это полномочий;

e) данные в представленных документах не соответствуют данным кадастра, за исключением случаев, когда расхождение обусловлено явной технической ошибкой территориального кадастрового органа;

f) имеется отметка о наложении ареста или запрета на отчуждение или обременение объекта недвижимого имущества, право на который заявлено к регистрации, за исключением случая, когда сделка прямо предусматривает, что

заключена под отлагательным условием снятия ареста или запрета.

(1-1) Если в реестре недвижимого имущества супруг зарегистрирован как единственный обладатель зарегистрированного права, но имеется отметка о статусе права как общего имущества супругов, регистрация отчуждения или обременения этого права осуществляется только с согласия другого супруга. Согласие может содержаться в юридическом акте, которым отчуждается или обременяется право, или в нотариально удостоверенной или подписанной перед регистратором декларации.

(2) При отказе в регистрации права любое последующее заявление того же лица относительно того же объекта недвижимого имущества рассматривается как вновь поданное заявление.

(3) Решение об отказе в регистрации прав сообщается заявителю в письменной форме, а один экземпляр решения включается в кадастровое дело. В случае электронного кадастрового дела решение издается в двух экземплярах: один экземпляр – на бумажном носителе, который выдается заявителю, и один экземпляр – в форме электронного документа, который включается в электронное кадастровое дело. Вопрос об отказе в регистрации прав может быть разрешен путем подачи иска о регистрации, иска о подтверждении или, по обстоятельствам, иска о внесении исправлений при наличии оснований, предусмотренных Гражданским кодексом. В иных случаях решение об отказе в регистрации может быть обжаловано в судебную инстанцию или регистратору Агентства государственных услуг, а решение регистратора может быть обжаловано в судебную инстанцию.

**Статья 33-1. - утратила силу.**

#### **Статья 34. Отметка**

(1) Отметка производится по требованию заинтересованной стороны на основании подтверждающих документов или по требованию органа, издавшего юридический акт, на основании которого делается отметка. Отметка о запретах, возникающих на основании закона или юридического акта, согласно которому были зарегистрированы права, производится по инициативе регистратора.

(2) - утратила силу.

(3) Отметка исключается с согласия ее обладателя или на основании окончательного судебного решения, которым предусмотрено исправление, если законом не предусмотрено, что определенная отметка может быть исключена из реестра по заявлению заинтересованного лица или по инициативе регистратора

на основании документов, предусмотренных законодательством, подтверждающих погашение прав, а также прекращение действия фактов или правоотношений, о которых внесена отметка.

(4) Отметка о наложении/аннулировании мер обеспечения в исполнительном производстве производится судебными исполнителями путем доступа к реестру недвижимого имущества в режиме реального времени. Записи в реестре недвижимого имущества, а также подтверждающие документы, отправленные территориальному кадастровому органу, удостоверяются электронной подписью судебного исполнителя. Процедура осуществления записей судебными исполнителями утверждается центральным отраслевым органом в области кадастра. Доступ в режиме реального времени к реестру недвижимого имущества предоставляется судебным исполнителям Агентством государственных услуг в соответствии с действующим законодательством об обмене данными и интероперабельности.

(5) Отметка о наложении ареста, о применении других мер обеспечения в отношении объекта недвижимого имущества, включенного в дебиторскую массу должника, которые, согласно Закону о несостоятельности № 149 от 29 июня 2012 года, аннулируются по праву с момента возбуждения процедуры несостоятельности, исключается из реестра недвижимого имущества по заявлению управляющего процессом несостоятельности/ликвидатора на основании решения судебной инстанции о возбуждении процесса несостоятельности. В случае отмены решения о возбуждении процесса несостоятельности отметка в реестре недвижимого имущества о наложении мер обеспечения производится по заявлению заинтересованного лица с представлением подтверждающих документов.

### **Статья 35. Внесение записи в реестр недвижимого имущества**

(1) Запись о праве собственности на строение вносится после записи о праве собственности на земельный участок.

(2) Запись о праве собственности на изолированные помещения вносится после записи о регистрации прав на земельный участок и строение.

(3) Запись об обременениях права собственности вносится в реестр после записи о регистрации права собственности.

(4) Запись о праве собственности на строение может быть произведена до регистрации права собственности на землю, на которой оно расположено, в следующих случаях:



а) земля является собственностью государства или административно-территориальной единицы, и нет необходимости в составлении плана земельного участка;

б) земля и строение (изолированные помещения) имеют разных собственников.

(5) Порядок внесения записи в реестр недвижимого имущества устанавливается центральным отраслевым органом в области кадастра.

### **Статья 36. Документы, подтверждающие регистрацию прав**

(1) Регистрация прав на объект недвижимого имущества подтверждается выдачей выписки из реестра недвижимого имущества или справки о записях в реестре недвижимого имущества.

(2) Выписки из реестра недвижимого имущества выдаются территориальным кадастровым органом, в зоне деятельности которого находится объект недвижимого имущества.

(3) При необходимости к выпискам из реестра недвижимого имущества прилагаются кадастровые планы земельного участка и (или) строения, изолированного помещения.

(4) Справка о записях в реестре недвижимого имущества выдается в целях информирования в течение трех рабочих дней любому лицу, предъявившему удостоверяющий его личность документ и подавшему письменное заявление или заявление в виде электронного документа, и любому органу или публичному учреждению по официальному запросу.

(5) Выписка из реестра недвижимого имущества выдается в течение трех рабочих дней лицам, обладающим правом распоряжения объектом недвижимого имущества, или их представителям для совершения правовых действий, потенциальному наследнику, а также супругу, право которого не зарегистрировано, и действительна в течение двух месяцев со дня ее выдачи. Повторная выдача выписки до истечения указанного срока осуществляется с отметкой "повторно".

(5-1) В зависимости от указанной в заявлении формы выписки из реестра недвижимого имущества и справка о записях в реестре недвижимого имущества выдаются в форме электронного документа, на бумажном носителе или в обеих формах. Агентство государственных услуг размещает информацию, содержащуюся в выписках из реестра недвижимого имущества, в электронном формате для доступа физического лица через правительственный портал гражданина и юридического лица через правительственный портал

предпринимателя. Электронные документы, загружаемые с правительственного портала гражданина и правительственного портала предпринимателя, подписываются электронной подписью владельцем этих порталов и имеют такую же юридическую силу, как и выписки из реестра недвижимого имущества, выданные на бумажном носителе.

(6) Необоснованный отказ в выдаче кадастровой информации может быть обжалован в Агентство государственных услуг, а его решение – в судебную инстанцию.

### **Статья 37. Правовые последствия регистрации**

(1) Правовые последствия регистрации возникают после внесения записи о праве на объект недвижимого имущества в реестр недвижимого имущества. После внесения записи в реестр недвижимого имущества действительной датой регистрации является дата принятия заявления о регистрации, которая должна быть внесена в журнал заявлений.

(2) Регистрация обременений на обременение права собственности не влияет на права собственника объекта недвижимого имущества, если иное не предусмотрено договором.

### **Статья 37-1. Установление или передача без регистрации прав, подлежащих регистрации**

(1) Право собственности и другие вещные права устанавливаются и передаются без регистрации в реестре недвижимого имущества на основании наследования, роспуска юридического лица, обладавшего зарегистрированным правом, естественного присоединения, принудительной продажи/передачи, экспроприации для общественно полезных целей, судебного решения либо если эти права приобретены на основе нормативного акта. Данное исключение применяется и в отношении права собственности, подтвержденного документом, удостоверяющим право обладателя земли, выданным при бесплатном распределении земли.

(2) Для предъявления третьим лицам, а также чтобы правообладатель подлежащего регистрации права мог распорядиться им путем сделок, право, приобретенное указанными в части (1) способами, подлежит регистрации в реестре недвижимого имущества.

(3) Если зарегистрированное право было приобретено последовательно указанными в части (1) способами, а соответствующие записи в реестр недвижимого имущества не были внесены, лицо, приобретшее право последним, может потребовать регистрации своего права с предоставлением оригиналов

документов, подтверждающих все совершенные юридические действия.

### **Статья 38. Исправление записи, изменение и исправление материальных ошибок**

(1) Исправление регистрации или предварительной регистрации осуществляется по заявлению заинтересованного лица на основании нотариально удостоверенной или подписанной перед регистратором декларации правообладателя, право которого подлежит исключению или изменению, или на основании вступившего в законную силу судебного решения. Согласие органа публичной власти на исправление может содержаться в письменном обращении данного органа. Если в соответствии с законодательством для исправления необходимо согласие и других лиц, кроме правообладателя, право которого подлежит исправлению, таких как администратор процесса несостоятельности, судебный исполнитель, наложивший меры обеспечения, их согласие выражается в письменном обращении.

(2) Если отметка об иске о внесении исправлений или об иске о регистрации внесена в реестр недвижимого имущества, на основании вступившего в законную силу судебного решения об удовлетворении иска по заявлению заинтересованного лица подлежат исключению или изменению одновременно с правом их исполнителя все другие права, зарегистрированные или отмеченные после внесения отметки об иске, без необходимости согласия обладателей данных прав.

(3) Исправление реестра путем регистрации права общей совместной собственности, если право было зарегистрировано лишь в пользу одного из супругов, осуществляется по заявлению супруга, с предоставлением нотариально удостоверенного или выраженного в подписанной перед регистратором декларации согласия супруга, зарегистрированного как обладатель права. Регистратор принимает решение об исправлении права, если из содержания свидетельства о браке, соотнесенного с указанным в реестре правовым положением этого права, следует, что зарегистрированное право собственности приобретено во время брака и согласно закону это право не относится к категории личного имущества супруга, указанного в обосновывающем документе.

(4) Если по заявлению заинтересованного лица судебным решением установлены доли в общем имуществе, изменение записей может быть осуществлено по заявлению заинтересованного лица на основании вступившего в законную силу судебного решения, которым установлены доли.

(5) Если внесена отметка о предварительном договоре и впоследствии заключается окончательный договор, выгодоприобретатель может требовать исправления реестра недвижимого имущества путем регистрации своего права и исключения зарегистрированных после внесения отметки о предварительном договоре прав третьих лиц, которые не могли быть зарегистрированы без согласия выгодоприобретателя, если выгодоприобретатель располагал своим правом на момент их регистрации.

(6) За исключением случаев, когда законом предусмотрено, что определенная отметка может быть исключена из реестра по заявлению любого заинтересованного лица или по инициативе держателя реестра, исправление отметки производится на основании нотариально удостоверенной или подписанной перед регистратором декларации правообладателя, право которого подлежит исключению или изменению, либо на основании окончательного судебного решения.

(7) Если право погашается в связи с расторжением договора в одностороннем порядке или вследствие отзыва, исключение регистрации или отметки производится на основании согласия обладателя записанного права, подлежащего исключению, или на основании судебного решения, которым определено внесение исправления в запись.

(8) Не является исправлением изменение записей в реестре недвижимого имущества, касающихся данных об объекте недвижимого имущества, таких как изменение кадастрового номера, изменение адреса, изменение назначения, изменение площади объекта недвижимого имущества и других данных, записанных в подразделе I реестра недвижимого имущества, а также относящихся к правам, не затрагивающим их существование, таких как изменение названия правообладателя-юридического лица или изменение фамилии, имени правообладателя-физического лица. Изменение записей осуществляется на основании обосновывающих документов по заявлению заинтересованного лица или по инициативе держателя реестра, как это предусмотрено законодательством.

(9) Под материальными ошибками понимаются любые неточности в записях реестра недвижимого имущества в отношении документов, на основании которых была осуществлена запись, любая неточность, не затрагивающая существование или противопоставимость права, факта или правоотношения (опiski в словах, пропуски слов, цифр, ошибки в арифметических расчетах и др.). Материальные ошибки исправляются по заявлению заинтересованного лица или по собственной инициативе держателя реестра по решению регистратора.

## **Статья 39. Регистрация права общей совместной собственности**

(1) При регистрации права общей совместной собственности на недвижимое имущество в реестре недвижимого имущества указываются данные обоим супругам согласно обосновывающим документам, служащим основанием для регистрации. В случае, если в документе указан лишь один из супругов, регистрация права общей совместной собственности, если имущество было приобретено во время брака, осуществляется по письменному заявлению супруга, указанного в документе. Регистратор принимает решение о регистрации общего права по заявлению супруга, указанного в документе, если из содержания свидетельства о браке, соотнесенного с правовым положением этого права, следует, что право собственности приобретено во время брака и согласно закону это право не относится к категории личного имущества супруга, указанного в обосновывающем документе. Тот факт, что в реестре недвижимого имущества не указаны данные другого супруга, не влечет за собой утрату этим супругом права собственности на имущество, приобретенное в период нахождения в браке.

(2) При регистрации права общей совместной собственности на приватизированные квартиры (жилые дома) в реестре недвижимого имущества указываются данные всех участников приватизации этих объектов на основании договора купли-продажи (передачи-получения) квартиры (жилого дома) и документа, подтверждающего состав участников приватизации.

(3) - утратила силу.

(4) При первичной регистрации права общей совместной собственности на объекты недвижимого имущества, принадлежащие членам бывшего колхозного двора либо членам бывшего крестьянского (фермерского) хозяйства, в реестре недвижимого имущества указываются данные всех членов хозяйства, включая несовершеннолетних и нетрудоспособных лиц, на основании выписки из похозяйственной книги или справки, выданной органом местного публичного управления. Недвижимое имущество, приобретенное или созданное в результате совместной деятельности членов крестьянского (фермерского) хозяйства, регистрируется на праве общей совместной собственности членов данного хозяйства, перечисленных в выписке из Регистра крестьянских (фермерских) хозяйств, выданной органом местного публичного управления, если договором, заключенным между членами крестьянского (фермерского) хозяйства, или постановлением судебной инстанции не предусмотрена общая долевая собственность.

## **Глава V. ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ПРАВ НА НИХ**

## **Статья 40. Регистрация права общей долевой собственности**

(1) При регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества в реестре недвижимого имущества указывается идеальная доля каждого собственника, которая:

а) определяется исходя из размера общей либо жилой площади или стоимости отдельных помещений и (или) площадей отдельных земельных участков либо иным способом по соглашению участников права общей долевой собственности; и

б) выражается в виде обыкновенной дроби или в процентах к размеру или стоимости объекта недвижимого имущества; и

в) указывается в договоре или в ином правоустанавливающем документе со ссылкой на способ ее определения.

(2) Запись в реестре недвижимого имущества о размере долей осуществляется на основании документа, подтверждающего определение долей в объекте недвижимого имущества. Если доли в земельном участке, строении или другом недвижимом имуществе установлены отдельно и указаны в разных правоустанавливающих документах, запись осуществляется в соответствии с этими документами.

(3) Если объект недвижимого имущества, находящийся в общей долевой собственности, был реконструирован или подвергнут частичному уничтожению (сносу), для регистрации в реестре недвижимого имущества, помимо документов, подтверждающих реконструкцию или частичное уничтожение, представляется договор собственников о пересмотре долей или, по обстоятельствам, договор о прекращении общей долевой собственности либо нотариально удостоверенная или подписанная перед регистратором декларация собственника, не участвовавшего в реконструкции или частичном сносе строения, которой выражается согласие на внесение изменений в записи подраздела I (об имуществе) реестра объектов недвижимого имущества, без изменения долей в имуществе.

**Статья 40-1. -утратила силу.**

**Статья 40-2. Регистрация права собственности на земельный участок, приобретенный путем естественного присоединения к недвижимости**

(1) Право собственности, приобретенное путем естественного присоединения к недвижимости, регистрируется на основании акта обследования на местности и

кадастрового плана, составленного лицом, выполняющим кадастровые работы.

(2) В случае естественного присоединения части земельного участка, предусмотренного частью (3) статьи 520 Гражданского кодекса, регистрация права собственности на нее производится согласно части (1) настоящей статьи, если прошел один год со дня регистрации вступления во владение собственника участка, к которому присоединилась указанная часть, и не был зарегистрирован иск о возврате отделенной части участка. В остальных случаях регистрация права собственности на присоединившуюся часть земельного участка осуществляется на основании судебного решения.

### **Статья 40-3. Регистрация кондоминиума**

(1) При регистрации кондоминиума в случае строений, сданных в эксплуатацию, заявление о регистрации подается ассоциацией собственников или всеми собственниками единиц кондоминиума. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие право на землю кондоминиума, документы, подтверждающие приемку строительных работ, если не были представлены ранее, акты о передаче имущества в кондоминиум или акт об учреждении кондоминиума, документы о формировании объектов недвижимого имущества, если единицы кондоминиума созданы путем процедуры формирования.

(2) При регистрации объектов недвижимого имущества кондоминиума в реестре недвижимого имущества в подразделе II разделов А и В производится запись "кондоминиум". Запись „кондоминиум” производится в подразделе III раздела А, если собственники единиц кондоминиума обладают на землю кондоминиума правом суперфиция. Данные о собственниках суперфициариях не вносятся в реестр.

(3) По заявлению, с предоставлением обосновывающих документов, регистрируется право ассоциации совладельцев на управление объектами кондоминиума.

(4) По требованию собственников в реестре недвижимого имущества в разделе С регистрируется на общих основаниях право собственности на изолированные помещения или парковочные места в здании, разграниченные согласно инструкциям по выполнению кадастровых работ, в дополнение к которому указывается соответствующая доля в общем имуществе кондоминиума. Нерегистрация объектов кондоминиума, находящихся в общей собственности, не может служить причиной отказа в регистрации права собственности на изолированные помещения или парковочные места в здании.

(5) Если строение, находящееся на территории кондоминиума, целиком является собственностью одного собственника или находится в общей собственности нескольких собственников, записи в реестре недвижимого имущества, относящиеся к данному строению и правам на него, производятся на общих основаниях.

(6) Регистрация кондоминиума в случае будущего объекта недвижимого имущества осуществляется в соответствии со статьей 40-5.

(7) Для регистрации изменений в существующих единицах или для регистрации новых единиц вследствие реконструкции здания, зарегистрированного в форме кондоминиума, включая надстройку этажей, представляются:

а) нотариально удостоверенный договор простого товарищества, заключенный между ассоциацией собственников в кондоминиуме, или, в случае ее отсутствия, между всеми собственниками зарегистрированных единиц и приобретателями новых единиц; и

б) документы, подтверждающие приемку строительных работ;

с) другие документы, по необходимости, подтверждающие право на новые единицы или изменения существующих единиц.

#### **Статья 40-4. Регистрация права на завершённый строительством объект недвижимого имущества**

(1) Построенное строение регистрируется как собственность бенефициара (инвестора) строительства, если ранее или одновременно регистрируется право собственности или суперфиция на земельный участок бенефициара (инвестора) строительства и представляются документы, подтверждающие приемку строительных работ.

(1-1) Право собственности участника простого товарищества на строение, приобретенное вследствие деятельности, осуществляемой в простом товариществе, регистрируется, если ранее или одновременно регистрируется его право собственности или суперфиция на земельный участок.

(1-2) Строение, построенное лицом, не являющимся собственником зарегистрированного земельного участка, на основании права, возникшего до 1 марта 2019 года, независимо от того, когда строение было сдано в эксплуатацию, до или после этой даты, и право собственности бенефициара (инвестора) на строение могут быть зарегистрированы, если дополнительно к документам, подтверждающим приемку:



а) представляются документы об отводе земельного участка под строительство, выданные до 1 марта 2019 года, предусмотренные законодательством на момент отвода земли, если согласно этим документам не требовалось заключения договора; или

б) в пользу бенефициара (инвестора) строения ранее зарегистрировано или одновременно регистрируется право на земельный участок (право пользования, наем с правом строительства) на основании административного акта или договора, изданного или заключенного до 1 марта 2019 года.

(1-3) Строение, построенное одним или несколькими собственниками земельного участка, регистрируется как собственность собственника, указанного в документе, подтверждающем приемку строительных работ, как инвестор, если такой документ составлен до 1 марта 2019 года, или разрешение на строительство выдано до этой даты. Для регистрации собственности одного или нескольких собственников земельного участка на строение, построенное после 1 марта 2019 года, на основании документов, выданных после этой даты, представляется и декларация об отказе от права на присоединяемое остальных собственников земельного участка, права которых зарегистрированы в реестре недвижимого имущества.

(2) Регистрация права на объект незавершенного строительства осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных частями (1)–(1-2), и, соответственно, условий, предусмотренных частью (1-3), касающихся земельного участка, с предоставлением разрешения на строительство и разработанного аттестованными техническими экспертами технического заключения, подтверждающего степень готовности объекта и соблюдение проекта. В отношении строений, не подпадающих под действие Закона о качестве в строительстве № 721-XIII от 2 февраля 1996 года, представляется акт обследования на местности степени готовности строения, составленный территориальным кадастровым органом и согласованный с органом местного публичного управления.

(3) Регистрация в реестре недвижимого имущества индивидуальных жилых домов и хозяйственных пристроек, зарегистрированных до вступления в силу Закона об основах градостроительства и обустройства территории № 835-XIII от 17 мая 1996 года в похозяйственных книгах примэрий, может быть произведена на основании выписок из этих книг.

#### **Статья 40-5. Регистрация строящегося недвижимого имущества**

(1) Возможна регистрация будущего строения, единиц в кондоминиуме (изолированных помещений) в его составе и права собственности на это

строение и единицы кондоминиума. Будущему строению, а также единицам в кондоминиуме в его составе присваиваются кадастровые номера. При регистрации будущего строения или единиц в кондоминиуме в его составе в реестре недвижимого имущества делается отметка „будущее имущество”.

(2) Будущие строения, которые в соответствии с проектом разделены на изолированные помещения, регистрируются в форме кондоминиума по заявлению обладателя прав. В подразделе II разделов А и В реестра недвижимого имущества делается отметка “кондоминиум”, при этом данные о собственнике будущего строения не вносятся.

(3) Изолированные помещения будущего строения могут быть зарегистрированы только в случае, если будущее строение зарегистрировано в форме кондоминиума. В данном случае право собственности бенефициара строения (того, кто обеспечивает строительство объекта) на изолированные помещения регистрируется в момент регистрации кондоминиума.

(4) Сделки относительно изолированных помещений в составе будущего строения могут осуществляться только после их регистрации под отдельным кадастровым номером в разделе С. При продаже бенефициаром изолированного помещения право покупателя регистрируется предварительно.

(5) Одновременно с регистрацией единиц кондоминиума в составе будущего строения регистрируется соответствующая доля собственника единицы кондоминиума в общей собственности в кондоминиуме, если размер доли установлен.

(6) Будущее строение регистрируется после регистрации права на земельный участок согласно условиям, предусмотренным частями (1)–(1-2) статьи 40-4, по представлении разрешения на строительство и генерального плана из рабочего проекта. В случае, если запрашивается регистрация изолированных помещений в составе будущего строения, также представляются содержащий поэтажные планы помещений проект строения, утвержденный в установленном порядке, и акт об учреждении кондоминиума (декларация о кондоминиуме), составленный бенефициаром строения.

(7) Декларация о кондоминиуме включает следующую информацию:

а) описание имущества, включая каждый этаж;

б) описание и обозначение границ изолированных помещений, а также границ между ними и общими площадями;

с) распределение долей общего имущества в кондоминиуме.

(7-1) В случае, если бенефициар обладает правом суперфиция на земельный участок, декларация о кондоминиуме подписывается суперфициарием без необходимости в подписи собственника земельного участка.

(7-2) Для регистрации новых единиц, изменения или исключения записей в результате изменения проекта строения бенефициар строения представляет измененный проект строения, утвержденный в установленном порядке, и декларацию о кондоминиуме, содержащую изменения, в том числе пересчет долей в общем имуществе, принадлежащих каждой единице кондоминиума, по необходимости.

(8) Передача права собственности на будущее строение, в том числе на изолированные помещения в его составе, должна быть зарегистрирована в реестре недвижимого имущества.

(9) Положения настоящей статьи применимы в отношении незавершенных строительством объектов недвижимого имущества, если законом не предусмотрено иное, а также в отношении парковочных мест в здании.

#### **Статья 40-6. -утратила силу.**

#### **Статья 40-7. Регистрация случайной гибели или уничтожения (сноса) недвижимого имущества**

(1) Если объект недвижимого имущества прекращает существование в результате случайной гибели или уничтожения (сноса), то одновременно с регистрацией прекращения существования объекта недвижимого имущества из реестра недвижимого имущества исключаются все вещные права и обременения, относящиеся к этому объекту.

(2) Регистрация прекращения существования объекта недвижимого имущества осуществляется на основании документов, подтверждающих факт его случайной гибели или уничтожения (сноса).

#### **Статья 40-8. Регистрация суперфиция**

(1) Суперфиций регистрируется на основании:

а) нотариально удостоверенной сделки, вступившего в законную силу судебного решения, свидетельства о наследовании или административного акта в предусмотренных законом случаях, которыми разрешается учреждение, изменение или передача суперфиция;

b) нотариально удостоверенной сделки, согласно которой собственник земельного участка и строения, расположенного на нем, передал только строение;

c) нотариально удостоверенной сделки, согласно которой собственник земельного участка и строения, расположенного на нем, передал как земельный участок, так и строение, но в пользу разных лиц;

d) нотариально удостоверенной декларации, согласно которой собственник земельного участка отказался от права ссылаться на присоединение в случае строительства на его участке кем-либо другим. Суперфиций регистрируется в пользу бенефициара строения (инвестора) или того, кому бенефициар передал право собственности на строение.

(2) В случаях, предусмотренных пунктами b)-d) части (1), суперфиций регистрируется, даже если установление суперфиция не было прямо предусмотрено в подтверждающем документе. Регистрация суперфиция в случаях, предусмотренных пунктами b)-d) части (1), осуществляется по письменному заявлению с представлением заявителем принятого в установленном порядке геометрического плана с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций, или с представлением декларации собственника земельного участка об обременении всего земельного участка суперфицием.

(3) Суперфиций регистрируется с указанием в реестре недвижимого имущества срока, на который он был учрежден.

(4) Одновременно с регистрацией права собственности нового владельца в результате отчуждения строения суперфициарием третьему лицу регистрируется и суперфиций нового собственника, даже если передача суперфиция не была прямо предусмотрена в подтверждающем документе. Если суперфициарий не отчуждает все зарегистрированные строения, для регистрации суперфиция нового владельца и изменения данных о пределах суперфиция первого владельца представляется геометрический план земельного участка с указанием частей земельного участка, обремененных суперфицием.

(5) Суперфиций исключается:

a) по заявлению заинтересованного лица в случае прекращения права суперфиция по истечении срока, на который он был установлен, или с согласия суперфициария в случае расторжения договора, согласно которому установлен суперфиций. Если зарегистрирована ипотека на право суперфиция, на строение,

зарегистрированное как собственность суперфициария, ипотека исключается с согласия ипотечного кредитора. Если представлен юридический акт, которым собственник земельного участка берет на себя обязательства по договору ипотеки, запись об ипотеке переносится на земельный участок с теми же данными. Другие ограниченные вещные права исключаются одновременно с исключением суперфиция, если никакие другие документы не представлены. Отметки о заключенных суперфициарием договорах найма и аренды остаются;

b) одновременно с регистрацией приобретения суперфициарием права собственности на земельный участок или приобретения собственником земельного участка права собственности на строение либо приобретения третьим лицом обоих объектов. Основанием для исключения права суперфиция служат документы о приобретении собственности. Зарегистрированные права ипотеки остаются без изменений;

c) одновременно с исключением записи о строении в результате уничтожения (сноса), если документ, согласно которому был установлен суперфиций, прямо предусматривает прекращение суперфиция в случае гибели строения.

(6) Положения о регистрации суперфиция применяются соответственно, когда запрашивается регистрация права собственности на многолетнее насаждение, посаженное лицом, не являющимся собственником земельного участка.

(7) Суперфиций в силу закона, установленный согласно статье 27 Закона о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова №1125/2002, на земельный участок частной собственности в пользу собственника объекта недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В (кроме временных строений), регистрируется на следующих условиях:

a) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, на 1 марта 2019 года обладает правом владения или пользования (найма, аренды) на основании закона или договора, иным, чем право суперфиция. Если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, обладает указанным правом только в отношении части земельного участка, суперфиций регистрируется лишь на эту часть земельного участка согласно принятому в установленном порядке геометрическому плану с указанием части. Если право владения или пользования зарегистрировано, одновременно с регистрацией суперфиция указанное право исключается. Право владения или пользования должно существовать на 1 марта 2019 года, даже если на дату подачи заявления оно погашено. Если договор, согласно которому установлено право владения или пользования, либо закон устанавливает, что по истечении срока, предусмотренного договором или законом, собственник земельного участка

становится собственником недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, данный срок указывается в реестре как срок суперфиция. По истечении срока право суперфиция исключается по заявлению, а недвижимое имущество, отдельно зарегистрированное в разделе В, регистрируется как собственность собственника земельного участка;

б) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, не имеет никакого права на земельный участок, для регистрации суперфиция представляется подписанный собственником земельного участка и принятый в установленном порядке геометрический план земельного участка с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций, либо представляется нотариально удостоверенная или подписанная перед регистратором декларация, согласно которой собственник земельного участка соглашается с тем, что суперфиций в силу закона устанавливается на весь земельный участок.

(8) Срок суперфиция в силу закона, установленного согласно статье 27 Закона о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова №1125/2002, указывается в реестре недвижимого имущества при представлении подтверждающего документа, предусматривающего срок суперфиция, за исключением случая, предусмотренного пунктом а) части (7).

(9) Суперфиций в силу закона, установленный согласно статье 29 Закона о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова №1125/2002 на земельный участок, являющийся собственностью государства или административно-территориальной единицы, в пользу собственника недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В (за исключением временных строений), регистрируется на следующих условиях:

а) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, на 1 марта 2019 года обладает правом найма с правом строительства на земельном участке, концессии, владения или пользования земельным участком. Если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, обладает указанным правом только на часть земельного участка, суперфиций регистрируется только на эту часть земельного участка согласно принятому в установленном порядке геометрическому плану с указанием части. Если договор, административный акт или закон устанавливает, что после истечения срока, указанного в акте или законе, собственник земельного участка становится собственником и недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, данный срок указывается в реестре как срок суперфиция. Право пользования или владения должно существовать на 1 марта 2019 года, даже если на дату подачи заявления оно погашено. Если

право найма, пользования или владения не зарегистрировано, для регистрации суперфиция в силу закона представляются оригинал подтверждающего документа о найме, концессии, владении, пользовании и письменное подтверждение органа, управляющего земельным участком, находящимся в публичной собственности, о существовании правоотношений на 1 марта 2019 года. Для регистрации суперфиция данные из документов, подтверждающих право, которое не было зарегистрировано, о площади, расположении земельного участка должны соответствовать зарегистрированному земельному участку, в противном случае суперфиций регистрируется согласно условиям, предусмотренным пунктом б);

б) если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, не имеет никаких прав на земельный участок – при предоставлении принятого в установленном порядке геометрического плана земельного участка с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций, подписанного местным органом публичной власти в случае земельных участков административно-территориальных единиц или центральным органом публичной власти, управляющим земельными участками государства, в случае земельных участков государства. Если суперфиций устанавливается на весь земельный участок, представляется письменное подтверждение указанных органов. Такое подтверждение не требуется, если земельный участок зарегистрирован на уровне цокольного этажа здания.

(10) Если на земельном участке расположено несколько строений, находящихся в собственности разных собственников, для регистрации суперфиция представляется геометрический план земельного участка с указанием части земельного участка, на которую устанавливается суперфиций.

(11) Если собственник недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В на 1 марта 2019 года, отчуждает объект после этой даты, не затребовав регистрации суперфиция в силу закона, приобретатель недвижимого имущества, отдельно зарегистрированного в разделе В, может затребовать регистрацию суперфиция в силу закона на условиях, которым он соответствует.

(12) В ситуации, предусмотренной пунктом б) части (9), суперфиций в силу закона регистрируется в случае, если собственники приватизированного имущества или частных предприятий обладают документами на владение и пользование прилегающими земельными участками, аннулированными согласно части (2) статьи 53 Закона об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121/2007.

(13) Регистрация суперфиция в силу закона в пользу собственников изолированных помещений, парковочных мест, зарегистрированных в разделе С,

осуществляется по заявлению ассоциации собственников в кондоминиуме или по заявлению, по крайней мере, одного собственника недвижимого имущества, зарегистрированного в разделе С, при условии, что в разделе В строение зарегистрировано в форме кондоминиума. Положения частей (7) – (12) применяются соответственно. Запись в реестре недвижимого имущества осуществляется согласно части (2) статьи 40-3.

#### **Статья 40-9. Регистрация прав на основании договора простого товарищества**

(1) Для регистрации на основании договора простого товарищества прав, подлежащих регистрации, договор должен быть нотариально удостоверен.

(2) Если вклад в простое товарищество состоит из зарегистрированных прав, за исключением случая, когда договор предусматривает иное, право регистрируется в пользу всех участников согласно установленным договором долям.

#### **Статья 41. Регистрация права юридического лица на объект недвижимого имущества**

(1) Если законом не установлено иное, регистрация права собственности или других имущественных прав на объекты недвижимого имущества созданного юридического лица осуществляется на основании учредительных документов, предусматривающих передачу объекта недвижимого имущества или имущественного права в состав имущества юридического лица, акта приема-передачи и решения о регистрации юридического лица, если законом предусмотрена регистрация юридического лица в реестре.

(2) Объект недвижимого имущества или имущественное право, приобретенные в результате реорганизации (слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) юридического лица, регистрируются на основании записи о правопреемстве в учредительных документах вновь созданного юридического лица, передаточного акта или разделительного баланса, которые идентифицируют приобретенные объекты недвижимого имущества или имущественные права, и решения о регистрации реорганизации, если законом предусмотрена регистрация юридического лица в реестре.

(3) В случае роспуска юридического лица регистрация прав новых собственников на объект недвижимого имущества осуществляется на основании оформленных в установленном порядке документов о разделе, распределении или передаче имущества ликвидированного юридического лица. Если законом не установлено иное, регистрация прав на объекты недвижимого имущества, переданные



участникам юридического лица при его роспуске, осуществляется после исключения юридического лица из соответствующего публичного реестра на основании утвержденного в установленном порядке акта, который содержит распределение активов и индивидуализирует объекты недвижимого имущества или передаваемые имущественные права, и акта приема-передачи.

(4) – утратила силу.

### **Статья 41-1. Регистрация права собственности на основании договоров купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, составленных в письменной форме**

(1) Договоры купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, составленные в письменной форме в соответствии с положениями части (5) статьи 3 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308-XIII от 25 июля 1997 года, могут быть представлены на регистрацию только если предварительно в реестре недвижимого имущества зарегистрировано право собственности лица, отчуждающего имущество.

(2) Для регистрации указанных в части (1) договоров лица, подписавшие договор, лично являются к регистратору для подачи заявления. Подписывающие лица подтверждают письменно, посредством декларации под собственную ответственность, что договор был подписан ими, что отчуждающее лицо (отчуждающие лица) является единственным собственником (являются единственными собственниками) и что для подписания договора стороны обладают необходимой дееспособностью или правоспособностью.

(3) К регистрации допускаются только договоры, составленные в форме единого документа. Если договор изложен на нескольких отдельных листах, то каждый лист подписывается сторонами договора, страницы прошиваются, нумеруются и скрепляются печатью регистратора. Ответственность за сообщение ложной или неполной информации несет сообщившее его лицо.

(4) Лицо, отчуждающее земельный участок, прилагает к заявлению документы, устанавливающие право собственности на сельскохозяйственный земельный участок, справку Государственной налоговой службы об отсутствии или наличии задолженностей перед бюджетом по соответствующему недвижимому имуществу.

(5) Регистратор проверяет соответствие представленных документов положениям настоящего закона.

### **Статья 42. Регистрация права на объект недвижимого имущества, находящийся в публичной собственности**

(1) Право пользования земельными участками государства или административно-территориальных единиц, право управления или хозяйственного ведения в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности государства или административно-территориальных единиц, юридических лиц публичного права, государственных или муниципальных предприятий, регистрируются на основании административных актов или других обосновывающих документов, согласно которым возникают или передаются эти права, одновременно с регистрацией или после регистрации права собственности государства или административно-территориальных единиц.

(1-1) Если право относится лишь к части объекта недвижимого имущества, для регистрации представляется и геометрический план объекта с указанием части, к которой оно относится.

(2) Если недвижимое имущество, находящееся в публичной собственности, было передано для сноса, права на него не подлежат регистрации в реестре недвижимого имущества.

#### **Статья 42-1. Регистрация зданий, все изолированные помещения которых зарегистрированы**

(1) Здания, в том числе жилого назначения, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества как собственность государства или административно-территориальной единицы, все изолированные помещения которых зарегистрированы, регистрируются в форме кондоминиума по заявлению по крайней мере одного из собственников изолированных помещений или ассоциации собственников в кондоминиуме.

(2) Акт обследования, подтверждающий, что все изолированные помещения, за исключением площадей общего пользования, зарегистрированы в реестре недвижимого имущества, составленный в установленном центральным отраслевым органом в области кадастра порядке, является основанием для исключения записи о праве собственности государства или административно-территориальной единицы на здание и для регистрации здания в форме кондоминиума.

(3) Регистрация долей в общих частях здания, относящихся к каждому изолированному помещению, осуществляется одновременно для всех изолированных помещений по заявлению всех собственников изолированных помещений на основании заключенного между ними соглашения или по заявлению ассоциации собственников в кондоминиуме на основании протокола общего собрания, содержащего размер долей в общих частях здания.

(4) Здания, зарегистрированные в реестре недвижимого имущества как собственность государства или административно-территориальной единицы, в которых не существует площади общего пользования и в которых площадь изолированных помещений, зарегистрированных как частная собственность того же лица, составляет общую площадь здания, регистрируются по заявлению как собственность собственника изолированных помещений. Регистрация осуществляется на основании обосновывающих документов, согласно которым было зарегистрировано право на изолированные помещения, и акта обследования, подтверждающего отсутствие площадей общего пользования и тот факт, что площадь зарегистрированных изолированных помещений равна общей площади здания. Запись об изолированных помещениях исключается.

### **Статья 43. Отметка прав пользования, найма/аренды**

(1) Права пользования и найма объектов недвижимого имущества, установленные на срок более трех лет, права аренды земельных участков и другого имущества сельскохозяйственного назначения, установленные на срок более пяти лет, подлежат обязательной отметке. По запросу правообладателей, отметка о правах пользования/аренды может быть внесена и в случаях меньших сроков, предусмотренных настоящей частью. В случае продления или изменения срока прав пользования, найма/аренды территориальному кадастровому органу представляются обосновывающие документы.

(2) В случае передачи в пользование, внаем/аренду части объекта недвижимого имущества к договору о передаче в пользование, найме/аренде, представляемому вместе с заявлением об отметке, прилагается план земельного участка и(или) поэтажный план строения или его части, сдаваемой в пользование, наем/аренду (субаренду). Заявление о регистрации прав пользования, найма/аренды (субаренды) должно быть подписано обеими сторонами договора.

(3) Запись о праве пользования, найма/аренды исключается по заявлению одной из сторон:

- a) по истечении срока, указанного в записи;
- b) при наступлении условия, указанного в договоре;
- c) в случае расторжения договора. Если договор расторгается в одностороннем порядке, запись исключается только с письменного согласия другой стороны;
- d) по решению судебной инстанции;
- e) в иных предусмотренных законом случаях.

## **Статья 44. Регистрация ипотеки**

(1) Регистрация ипотеки в силу договора производится на основании заявления ипотечного должника или ипотечного кредитора после регистрации имущественных прав ипотечного должника на объект недвижимого имущества. К заявлению ипотечного должника или ипотечного кредитора прилагается договор ипотеки вместе с указанными в нем документами. Если договор купли-продажи недвижимого имущества и договор о ипотеке заключаются одновременно, право собственности и ипотека регистрируются последовательно.

(2) Регистрация ипотеки в силу закона осуществляется:

а) в случае требований государства по суммам задолженностей, причитающимся согласно налоговому и таможенному законодательству, – по заявлению налогового или таможенного органа на основании уведомления об установлении ипотеки в силу закона, в котором указываются кадастровые номера объектов недвижимого имущества, по обстоятельствам, имущественные права, обременяемые ипотекой, основание и размер требования. К уведомлению прилагаются удостоверенная копия окончательного судебного решения или документ, подтверждающий требования государства к должнику, возникшие на основании налогового или таможенного законодательства, и доказательство, что уведомление доведено до сведения должника;

б) в случае требований, вытекающих из судебного решения, – по заявлению кредитора на основании уведомления об установлении ипотеки в силу закона, в котором указываются кадастровые номера объектов недвижимого имущества, по обстоятельствам, имущественные права, обременяемые ипотекой, и размер требования. К уведомлению прилагаются удостоверенная копия окончательного судебного решения и доказательство доведения уведомления до сведения должника.

(2-1) Если недвижимое имущество или имущественные права, на которые устанавливается ипотека в силу закона, уже обременены ипотекой в силу договора, то это является основанием для отказа в регистрации, если договором ипотеки не предусмотрено иное. В случае недвижимого имущества, которое зарегистрировано в общей совместной собственности или в отношении которого внесена отметка о статусе общего имущества супругов, если согласно обосновывающим документам не все сосособственники являются должниками, заявление о регистрации ипотеки в силу закона подается после установления и регистрации долей в общем имуществе согласно законодательству.

(3) При регистрации ипотеки указываются данные о ипотечном кредиторе и предмете ипотеки, срок ее действия, если он установлен, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства.

(4) Если условиями ипотеки ипотечному должнику запрещается распоряжаться ипотечным объектом недвижимого имущества, в реестр недвижимого имущества вносится отметка о запрещениях.

(4-1) Регистрация передачи ипотеки осуществляется на основании договора об уступке требования. Если согласно применяемому к ипотеке законодательству передача ипотеки действительна только с согласия ипотечного должника и договор об уступке требования нотариально не удостоверен, для регистрации передачи ипотеки представляется и письменное согласие ипотечного должника.

(4-2) Если произошла замена ипотечного кредитора, право ипотеки нового обладателя регистрируется на основании первоначальных документов о возникновении ипотеки, копии документов, подтверждающих удовлетворение обеспеченного требования ипотечного кредитора, декларации зарегистрированного ипотечного кредитора, подтверждающего удовлетворение обеспеченного требования лицом, требующим замены ипотечного кредитора, и прямо выражающего согласие на исключение своего права ипотеки вследствие замены.

(4-3) Если на земельном участке, обремененном ипотекой, собственником земельного участка возведено строение, по заявлению ипотечного кредитора или ипотечного должника одновременно с внесением строения в реестр недвижимого имущества и уплатой сбора за регистрацию регистрируется ипотечное право на основании сделки, согласно которой земельный участок обременен ипотекой. Такие же действия совершаются и в случае, если право суперфиция обременено ипотекой и обладатель права суперфиция возводит строение или регистрирует многолетнее насаждение.

(4-4) Если на 1 марта 2019 года или после этой даты земельный участок и недвижимое имущество, отдельно зарегистрированное в разделе В, становятся собственностью одного и того же лица, а земельный участок или недвижимое имущество, зарегистрированное отдельно, обременены ипотекой, ипотека расширяется на условиях статьи 26 Закона о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова № 1125/2002. По заявлению ипотечного кредитора или ипотечного должника при уплате сбора за регистрацию запись об ипотеке осуществляется на основании сделки, согласно которой земельный участок или недвижимое имущество, отдельно зарегистрированное в разделе В, обременено ипотекой.

(5) По заявлению ипотечного кредитора в реестр недвижимого имущества вносится отметка о передаче объекта, обремененного ипотекой, во владение ипотечного кредитора на основании обосновывающих документов. Наличие ареста и запрета не является основанием для отказа во внесении отметки о владении ипотечного кредитора.

(6) Ипотека исключается на основании заявления ипотечного кредитора, заявления любого заинтересованного лица с письменного согласия ипотечного кредитора, вступившего в законную силу решения судебной инстанции или по иным основаниям, предусмотренным законодательством.

(7) В случае продажи обремененного ипотекой имущества вследствие осуществления ипотечного права ипотека, аресты и запреты, наложенные судебными инстанциями по спорам, связанным с осуществлением ипотечного права, наложенные судебными исполнителями или другими органами, независимо от того, связаны ли они с осуществлением ипотечного права, за исключением мер обеспечения, наложенных органами уголовного преследования, исключаются по заявлению одновременно с регистрацией права покупателя. Исключение осуществляется на основании подтверждения продажи имущества, выданного ипотечным кредитором, содержащего информацию о продаже имущества и указывающего ипотеки и меры обеспечения, погашенные в результате продажи.

#### **Статья 45. Регистрация сервитутов**

(1) Регистрация сервитутов производится по заявлению собственника объекта недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут.

(2) Регистрация сервитутов осуществляется на основании следующих документов об установлении сервитутов:

а) договора, заключенного в установленном порядке;

б) решения собственника при формировании объектов недвижимого имущества. Сервитут по назначению, определенному собственником, регистрируется в момент перехода права собственности на один из объектов недвижимого имущества к другому лицу;

в) решения судебной инстанции – для сервитутов, приобретенных вследствие приобретательной давности.

(3) К документам, в которых указываются содержание, срок действия и сведения о лицах, в пользу которых установлен сервитут, прилагаются план земельного участка (с указанием границ) и (или) план строения, на которых отмечена сфера

действия сервитута.

(4) Запись о сервитуте производится как в отношении доминирующего объекта недвижимости – в подразделе I реестра, так и в отношении обремененного объекта недвижимости – в подразделе III реестра.

(5) Запись о сервитуте исключается:

а) на основании письменного заявления органа, управляющего экспроприированным земельным участком, если сервитут погашается вследствие экспроприации обремененного сервитутом земельного участка;

б) на основании документов, подтверждающих соединение, истечение срока, или на основании нотариально удостоверенного соглашения о расторжении договора или односторонней декларации о расторжении договора и согласия другой стороны, если сервитут погашается на основании соединения, истечения срока, на который он установлен, или в результате расторжения договора;

с) на основании декларации собственника обремененного сервитутом земельного участка, поданной по форме, предусмотренной частью (1) статьи 38, для других случаев погашения.

#### **Статья 46. Отметка статуса доверительного собственника у обладателя зарегистрированного права**

(1) Отметка о статусе доверительного собственника у обладателя зарегистрированного в реестре недвижимого имущества права или, по обстоятельствам, регистрация права, подлежащего регистрации в пользу доверительного собственника, осуществляется по заявлению на основании одного из следующих документов, подтверждающих статус доверительного собственника:

а) нотариально удостоверенного трастового договора;

б) нотариально удостоверенного трастового заявления, если учредитель является единственным доверительным собственником;

с) нотариально удостоверенного акта приема-передачи имущества или имущественного права, в котором делается ссылка на трастовый договор;

д) нотариально удостоверенной декларации об отнесении права к трасту, в котором делается ссылка на трастовое заявление.

(2) Если согласно документам об учреждении траста доверительному собственнику было передано и имущественное право, записи в реестре

недвижимого имущества осуществляются последовательно.

(3) Если в документе, поданном в территориальный кадастровый орган, предусмотренной частью (1), определены выгодоприобретатели траста, в реестре недвижимого имущества записываются их идентификационные данные и их статус выгодоприобретателей траста.

(4) Если документ, поданный в территориальный кадастровый орган, предусмотренной частью (1), содержит условие о запрете отчуждения или другой запрет для доверительного собственника, об этом делается отметка в реестре недвижимого имущества.

(5) Помимо других случаев, предусмотренных законом, отметка о статусе доверительного собственника исключается одновременно с регистрацией передачи на основании удостоверенного документа зарегистрированного права выгодоприобретателю траста, учредителю траста или другому доверительному собственнику.

#### **Статья 46-1. Внесение отметки о судебном иске**

(1) Отметка о судебном иске вносится:

а) по письменному заявлению истца, в котором прямо указывается судебный иск, внесение отметки о котором испрашивается и к которому прилагается исковое заявление, или заявление о возбуждении процесса несостоятельности, или заявление о вынесении судебного приказа, или арбитражное заявление, или заявление о пересмотре судебного решения, на основании которого осуществлена регистрация, имеющее штампель с входящим номером или другое доказательство его принятия в зависимости от способа отправки. Истец может потребовать внесения отметки об иске, если иск относится к имуществу или зарегистрированному праву. Регистратор проверяет, указан ли в исковом заявлении судебный иск, внесение отметки о котором испрашивается. Для внесения отметки о судебном иске регистратор выбирает из классификатора информационной системы соответствующий вид отметки. Исковое заявление указывается в реестре недвижимого имущества как основание для внесения отметки;

б) по инициативе регистратора на основании определения судебной инстанции, предусматривающего внесение отметки о судебном иске;

в) по инициативе регистратора на основании искового заявления, отправленного судебной инстанцией, когда иском обжалуется решение регистратора.



(2) Если заявление об отметке судебного иска подано адвокатом, к заявлению прилагается также копия адвокатского ордера.

(3) Отметка о судебном иске исключается:

а) по заявлению лица, испросившего внесение отметки, или его процессуального правопреемника;

б) по заявлению любого заинтересованного лица на основании определения судебной инстанции об исключении отметки или окончательного решения судебной инстанции об удовлетворении иска об исправлении отметки;

в) по заявлению любого заинтересованного лица на основании вступившего в законную силу определения судебной инстанции об отказе в принятии заявления, о возвращении заявления, о прекращении производства по делу, об оставлении заявления без рассмотрения, об отмене судебного приказа, на основании вступившего в законную силу судебного решения об отклонении заявления о возбуждении процесса несостоятельности, а также вступившего в законную силу решения судебной инстанции, рассмотревшей иск по существу.

#### **Статья 46-2. Внесение отметки о начале уголовного преследования**

(1) Отметка о начале уголовного преследования в отношении преступления, совершенного путем регистрации, предварительной регистрации или внесения отметки в реестр недвижимого имущества, либо если таковые являются следствием преступления, вносится по письменному требованию органа уголовного преследования на основании постановления об осуществлении уголовного преследования.

(2) Исключение отметки о начале уголовного преследования осуществляется по требованию органа уголовного преследования или любого заинтересованного лица на основании постановления органа уголовного преследования о прекращении уголовного преследования или о выведении лица из-под уголовного преследования либо на основании окончательного судебного решения о прекращении уголовного производства или о вынесении оправдательного приговора.

#### **Статья 46-3. Внесение отметки о пользовании правом, внесенным в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества**

(1) Отметка о пользовании зарегистрированным правом, внесенным в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, вносится на основании учредительных документов, предусматривающих

передачу пользования имуществом в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, акта приема-передачи и решения о государственной регистрации юридического лица или решения о регистрации изменений об увеличении уставного капитала, внесенных в учредительные документы.

(2) Исключение отметки осуществляется на основании изменений в учредительных документах, которые исключают пользование имуществом из уставного капитала хозяйственного товарищества или общества, решения о государственной регистрации этих изменений и акта приема-передачи.

#### **Статья 46-4. Внесение отметки о предварительном договоре**

(1) Отметка о предварительном договоре, предметом которого является право, подлежащее регистрации, вносится в реестр недвижимого имущества на основании обосновывающего документа, если лицо, обещающее его заключить, заключает договор в качестве обладателя зарегистрированного права.

(2) Отметка о предварительном договоре исключается по заявлению заинтересованного лица:

а) на основании нотариально удостоверенной или подписанной перед регистратором декларации, содержащей согласие обладателя отметки;

б) на основании письменного заявления в случае, если предварительным договором был предусмотрен опцион и срок для осуществления опциона истек.

(3) Отметка о предварительном договоре исключается по инициативе регистратора:

а) при регистрации права в пользу выгодоприобретателя предварительного договора;

б) при регистрации прав, приобретенных третьим лицом вследствие принудительной продажи/передачи, если документами о принудительной продаже/передаче не предусмотрено иное.

#### **Статья 46-5. Внесение отметки о преимущественном праве**

(1) Отметка о преимущественном праве вносится на основании нотариально удостоверенного договора, предусматривающего преимущественное право относительно зарегистрированного права.

(2) Преимущественное право исключается по заявлению заинтересованного лица:

а) в случае смерти обладателя преимущественного права, если согласно договору о возникновении преимущественного права оно не переходит к правопреемникам;

б) по истечении срока, на который оно было учреждено, в случае, если это право было учреждено на определенный срок и если отметка о судебном иске о приобретении прав и обязанностей покупателя не была внесена по заявлению обладателя преимущественного права.

(3) Преимущественное право исключается по инициативе регистратора:

а) одновременно с регистрацией регистрируемого права в пользу обладателя преимущественного права;

б) при регистрации права, приобретенного третьим лицом вследствие принудительной продажи/ передачи;

с) при регистрации права на основании нотариально удостоверенного договора с третьим лицом, если договором установлено, что обладатель преимущественного права не воспользовался этим правом.

**Статья 46-6. Внесение отметки о запрете на отчуждение или обременение зарегистрированного права (оговорка о неотчуждаемости), предусмотренном в договоре или завещании**

(1) Отметка оговорки о неотчуждаемости вносится по заявлению, если она предусмотрена передающим право собственности договором или свидетельством о наследовании либо свидетельством отказополучателя. Регистратор проверяет, если обосновывающий документ оговорки о неотчуждаемости предусматривает срок ее действия, который не может превышать 49 лет.

(2) Отметка о запрете на отчуждение или обременение зарегистрированного права исключается по заявлению заинтересованного лица:

а) по истечении срока;

б) если окончательным судебным решением была установлена недействительность или расторжение сделки, на основании которой была внесена запись;

с) если не предусмотрено иное, с нотариально удостоверенного или подписанного перед регистратором согласия лица, установившего запрет на отчуждение или на обременение зарегистрированного права.

## **Статья 46-7. Внесение отметки об установлении судебной меры охраны**

(1) Отметка об установлении судебной меры охраны (временной охраны, попечительства, опеки) в отношении обладателя зарегистрированного права вносится, если согласно окончательному судебному решению или определению судебной инстанции, которым установлена мера судебной охраны, охраняемое лицо не может самостоятельно совершать сделки по распоряжению зарегистрированным недвижимым имуществом. В реестре недвижимого имущества указывается срок, на который установлена судебная мера охраны.

(2) Внесение отметки осуществляется по инициативе регистратора, если судебный акт был передан судебной инстанцией кадастровому органу.

(3) Отметка об установлении судебной меры охраны исключается по заявлению заинтересованного лица (заинтересованным лицом может быть и попечитель или опекун, сособственники, местный орган публичной власти в качестве органа опеки):

a) по истечении срока, на который была установлена судебная мера охраны;

b) на основании окончательного судебного решения об отзыве или о прекращении судебной меры охраны;

c) на основании свидетельства о смерти охраняемого лица.

(4) Отметка об установлении судебной меры охраны исключается по инициативе регистратора одновременно с регистрацией права на имя другого лица на основании сделок.

## **Статья 46-8. Внесение отметки о предварительном заявлении по обжалованию решения регистратора территориального кадастрового органа**

(1) По инициативе регистратора в реестр недвижимого имущества вносится отметка о предварительном заявлении по обжалованию решения регистратора территориального кадастрового органа регистратору Агентства государственных услуг согласно части (3) статьи 31 и части (3) статьи 33.

(2) Отметка, предусмотренная частью (1) настоящей статьи, исключается по инициативе регистратора по истечении 60-дневного срока со дня подачи предварительного заявления.

## **Глава VI. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ, КОМПЕНСАЦИИ, ГАРАНТИИ**

## **Статья 47. Ответственность за нарушение положений настоящего закона**

(1) Нарушение положений настоящего закона влечет дисциплинарную, гражданскую, правонарушительную и уголовную ответственность.

(2) Агентство государственных услуг и его территориальные структуры несут гражданскую ответственность за ущерб, причиненный правообладателю в результате искажения либо утраты документов кадастра.

(3) - утратила силу.

(4) Правообладатель несет правонарушительную и гражданскую ответственность за:

а) нарушение установленного срока подачи заявления о регистрации права;

б) необеспечение доступа к объекту недвижимого имущества для проведения кадастровых работ;

с) перенос, уничтожение или необеспечение сохранности межевых знаков.

(5) Должностные лица предприятий, учреждений и организаций, выполняющих работы, связанные с использованием сведений кадастра, несут правонарушительную ответственность за:

а) выполнение кадастровых работ без лицензии;

б) непредставление обновленной кадастровой информации;

с) непредставление документов, являющихся основаниями для внесения записей в реестр недвижимого имущества в соответствии с законодательством.

### **Статья 47-1. Разграничение ответственности за причиненный ущерб**

(1) За ущерб, причиненный вследствие регистрации прав на основе документов, подтверждающих права и кадастровые или геометрические планы и содержащих ошибки, допущенные органами, издавшими или составившими документы, представленные для первичной регистрации, ответственность несут органы, издавшие или составившие документы.

(1-1) Судебные исполнители несут гражданскую ответственность за ущерб, причиненный вследствие внесения ими неверных записей в реестр недвижимого имущества в режиме реального времени.

(2) Агентство государственных услуг и его территориальные структуры несут ответственность за издание или составление документов с ошибками,

допущенными по их вине, а также за ошибки, допущенные в составленных ими планах.

(3) Ущерб, причиненный действиями регистратора, возмещается в соответствии со статьями 49 и 50.

#### **Статья 48. Ответственность за несанкционированное изменение, использование и распоряжение информацией о регистрации прав**

(1) Внесение, изменение и аннулирование записи в реестре недвижимого имущества с нарушением установленного порядка, а также несанкционированное распространение и предоставление данных кадастра влекут ответственность работников территориального кадастрового органа, установленную действующим законодательством.

(2) Предоставление данных кадастра в коммерческих целях предприятиями, учреждениями и организациями, не входящими в систему кадастровых органов, без заключения соответствующего договора с территориальным кадастровым органом влечет ответственность, установленную действующим законодательством.

(3) Выполнение без лицензии Агентства работ, подлежащих лицензированию, влечет ответственность, установленную действующим законодательством.

#### **Статья 49. Гарантийный фонд**

(1) Гарантийный фонд учреждается в целях компенсации возможного ущерба, причиненного правообладателям объектов недвижимого имущества.

(2) Средства гарантийного фонда могут быть инвестированы в ценные бумаги в соответствии с законодательством о ценных бумагах или в депозиты на банковских счетах в целях защиты от инфляции.

(3) Порядок создания и управления гарантийным фондом, а также его размер устанавливаются Правительством.

(4) В случае, если гарантийный фонд не располагает достаточными средствами для выплаты компенсации, он пополняется за счет повышения размера осуществляемых в него отчислений.

#### **Статья 50. Выплата компенсации правообладателям**

(1) Правообладателю, которому был причинен ущерб вследствие внесения неправильной записи в реестр недвижимого имущества или осуществления в реестре неправильного изменения либо вследствие необоснованного отказа (не

соответствующего предусмотренным в настоящем законе основаниям) в регистрации права, если эти действия были совершены регистратором виновно, выплачивается компенсация.

(2) Компенсация выплачивается только после первой сделки, совершенной после первичной регистрации.

(2-1) Не выплачивается компенсация за ущерб, подлежащий возмещению лицом, подстрекавшим регистратора или сознательно воспользовавшимся выгодой от неправильных действий регистратора.

(2-2) В случае, если средств гарантийного фонда недостаточно для выплаты компенсации, таковая выплачивается по мере поступления в фонд средств.

(3) Компенсация не выплачивается в случае, если заявитель сам причинил себе ущерб или способствовал причинению ущерба путем мошенничества или вследствие небрежности.

(4) Суммы, выплаченные потерпевшим из гарантийного фонда, взыскиваются в порядке регресса с виновных лиц, умышленные действия которых привели к ущербу. В этих случаях истцом в судебных инстанциях выступает Агентство государственных услуг.

(5) Выплата компенсации осуществляется на основании судебного решения.

## **Статья 51. - утратила силу.**

## **Статья 52. Переходный период**

(1) Переходным периодом является промежуток времени, в течение которого создается кадастр.

(2) В течение переходного периода:

а) создается система кадастровых офисов;

б) принимаются нормативные акты, разрабатываются государственные стандарты, технические условия, обеспечивающие создание, внедрение и эффективное функционирование кадастра;

в) составляются в установленном порядке кадастровые дела по каждому объекту недвижимого имущества, кадастровые планы территорий, реестры недвижимого имущества и другие документы, необходимые для функционирования кадастра.

## **Глава VII. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 53. Компетенция Правительства в области создания кадастра**

В период создания кадастра Правительство:

- a) принимает меры по введению в действие настоящего закона;
- b) контролирует работу Межведомственного совета по координации деятельности в области национального кадастра;
- c) обеспечивает население информацией по всем аспектам создания кадастра;
- d) принимает иные меры в целях создания кадастра.

### **Статья 54. Обязанности органов публичного управления в переходный период**

(1) Органы публичного управления по запросу территориальных кадастровых органов предоставляют бесплатно в течение одного месяца со дня запроса информацию, необходимую для создания кадастра, за исключением сведений, составляющих государственную тайну:

- a) - утратил силу;
- b) органы местного публичного управления – данные из кадастрового регистра обладателей земель, копии решений о предоставлении земельных участков, об утверждении актов приемки в эксплуатацию строений, выписки (справки) из похозяйственной книги и другие документы, необходимые для создания кадастра;
- c) - утратил силу.

(2) Координация деятельности по созданию кадастра возлагается на Правительство.

(3) Органы местного публичного управления обеспечивают установку и охрану межевых знаков, обозначающих границы административно-территориальных единиц.

### **Статья 55. Первичная регистрация**

(1) Первичная регистрация осуществляется территориальным кадастровым органом в массовом и (или) выборочном порядке.



(2) Массовая первичная регистрация производится в соответствии с программой, утвержденной Правительством, и в установленном им порядке.

(3) В процессе массовой первичной регистрации составляются геометрический план, кадастровое дело по каждому объекту недвижимого имущества и реестр недвижимого имущества.

(3-1) Примар административно-территориальной единицы, в которой осуществляется массовая первичная регистрация, обязан путем вывешивания информации в здании примэрии и в других доступных для общественности местах, а также другими способами проинформировать обладателей объектов недвижимого имущества об их обязанности:

a) обеспечить доступ кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ;

b) представить юридические документы на объекты недвижимого имущества;

c) участвовать в процессе идентификации границ объектов недвижимого имущества;

d) проверить информацию об объектах недвижимого имущества, которыми владеют, на этапе опубликования кадастровой документации для публичного обсуждения.

(3-2) В процессе массовой первичной регистрации регистрируются земельный участок и главные здания, расположенные на нем. Площадь строений, указанная в процессе массовой первичной регистрации, может позднее уточняться путем выполнения кадастровых работ при условии, что собственник декларирует под личную ответственность, что здание не было реконструировано после массовой первичной регистрации.

(3-3) В процессе массовой первичной регистрации в реестр недвижимого имущества вписываются площади, указанные в кадастровой документации. Если правоустанавливающие документы на здание содержат данные о площади здания, которые получены в результате более точных измерений по сравнению с произведенными в процессе массовой первичной регистрации, в реестр недвижимого имущества вписывается площадь из правоустанавливающего документа на здание.

(3-4) Если во время проведения работ по массовой первичной регистрации или исправления ошибок, допущенных в процессе передачи в собственность земельных участков на уровне контура сельскохозяйственных земель, включая огороды, установлен недостаток площади, площадь каждого объекта

недвижимого имущества из соответствующего контура уменьшается пропорционально. При наличии на участке многолетних насаждений (виноградник, сад) при уменьшении площади учитывается засаженная площадь. Если же на уровне контура обнаружен излишек площади, формируется участок как самостоятельный объект недвижимого имущества в пользу административно-территориальной единицы или, если излишек площади по своим параметрам и расположению не может быть сформирован как самостоятельный объект недвижимого имущества, излишек площади добавляется пропорционально к земельным участкам частной собственности.

(3-5) В отступление от иных законодательных положений земельные участки, представляющие собой приусадебные участки, подлежащие массовой первичной регистрации, площадь которых превышает установленную законодательством норму и которые по своим параметрам и расположению не могут быть сформированы как самостоятельный объект недвижимого имущества, а также которая не может быть отделена, чтобы вместе с другими площадями сформировать самостоятельный объект недвижимого имущества, в процессе массовой первичной регистрации передаются органами местной публичной власти бесплатно в собственность фактическим владельцам.

(3-6) В процессе массовой первичной регистрации представитель административно-территориальной единицы и исполнитель кадастровых работ идентифицируют собственников или в случае, если собственник не может быть идентифицирован, – фактических владельцев объектов недвижимого имущества.

(3-7) Для составления документов, удостоверяющих права обладателей земли, идентификация собственников осуществляется на основании списков, приложенных к решению о передаче земельных участков в собственность, временных документов, удостоверяющих права обладателей земли, записей в регистре обладателей земель и в похозяйственной книге, которые ведет местный орган публичной власти, а также на основании других обосновывающих документов. Список собственников, которым выдаются документы, удостоверяющие права обладателей земли, список умерших лиц, которым ранее были переданы земельные участки в собственность, а также список фактических владельцев утверждаются местным советом.

(3-8) В отступление от иных законодательных положений для индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек в населенных пунктах, в которых осуществляется массовая первичная регистрация в реестре недвижимого имущества, в отсутствие других документов право собственности записывается на основании выписки из похозяйственной книги, которая ведется местным

органом публичной власти.

(3-9) В процессе массовой первичной регистрации в реестре недвижимого имущества записывается право собственности на объекты недвижимого имущества, принадлежавшие умершим, если на момент осуществления регистрации не представлены свидетельства о наследовании или другие документы, подтверждающие приобретение права собственности.

(3-10) Для объектов недвижимого имущества, которые подлежат массовой первичной регистрации и на которые нет документов, устанавливающих право собственности, в реестре недвижимого имущества осуществляется отметка о фактическом владении на основании выданной местным органом публичной власти и подписанной владельцем справки, подтверждающей, что владелец владеет недвижимым имуществом на правах собственника. Если до регистрации права собственности владельца представляются документы о праве собственности другого лица, запись о владении исключается по инициативе регистратора, без необходимости при этом согласия владельца, и регистрируется право собственности.

(3-11) Для объектов недвижимого имущества, подлежащих массовой первичной регистрации, чьи собственники или фактические владельцы не были идентифицированы, право собственности регистрируется предварительно за административно-территориальной единицей. В этом случае право собственности может быть зарегистрировано впоследствии по заявлению правообладателя на основании правоустанавливающих документов, а предварительно зарегистрированное право собственности исключается с согласия местного органа публичной власти.

(3-12) По истечении 10 лет право собственности административно-территориальной единицы, предварительно зарегистрированное согласно части (3-11), регистрируется по заявлению за административно-территориальной единицей согласно процедуре приобретения права путем приобретательной давности при условии, что на дату подачи заявления не имеется отметки о судебном иске, которым обжалуется запись в реестре недвижимого имущества.

(3-13) Необходимые для массовой первичной регистрации документы, в том числе кадастровая документация, утверждаются местным советом в течение 60 дней с момента представления в установленном порядке материалов местному органу публичной власти. Во исполнение программы массовой первичной регистрации Агентство государственных услуг и местные органы публичной власти заключают меморандум о сотрудничестве по утвержденному Правительством образцу.

(3-14) В процессе массовой первичной регистрации исполнитель кадастровых работ имеет доступ к необходимой для исполнения кадастровых работ кадастровой документации и к персональным данным правообладателей и фактических владельцев объектов недвижимого имущества с соблюдением законодательства о защите персональных данных.

(4) В случае, когда координаты границ земельных участков согласно плану, составленному при предоставлении земель в частную собственность, не соответствуют координатам границ земельных участков, установленных на основании измерений, произведенных при составлении кадастрового плана в процессе массовой первичной регистрации, если эти измерения осуществлены согласно требованиям и нормам, предусмотренным частью (3) статьи 18, а несоответствия обусловлены ошибками измерений при предоставлении земельных участков в частную собственность, в кадастровом плане территории указываются границы участков согласно измерениям, произведенным при массовой первичной регистрации.

(4-1) - утратила силу.

(5) Территориальный кадастровый орган выдает собственнику земельного участка, план которого был изменен в соответствии с условиями части (4), план объекта недвижимого имущества с указанием его площади, который является неотъемлемой частью документа, подтверждающего право собственности на земельный участок.

(6) Изменение площади земельного участка в связи с изменением плана в случае, предусмотренном частью (4), не является основанием для предъявления исков участниками гражданского акта по поводу увеличения или уменьшения цены или площади.

(7) Для массовой первичной регистрации объектов недвижимого имущества предприятий, недвижимости, переданной в частную собственность в счет стоимостных долей из имущества сельскохозяйственных предприятий, их собственники представляют в территориальный кадастровый орган в период проведения массовой первичной регистрации в соответствующем населенном пункте документы, подтверждающие имущественные права на них. Первичная регистрация объектов недвижимого имущества, на которые не были представлены необходимые документы в период проведения массовой первичной регистрации, осуществляется в выборочном порядке.

(8) Первичная регистрация недвижимого имущества, предоставленного или приобретенного иным способом в процессе приватизации, и прав на это имущество регулируется настоящим законом и законодательством о

приватизации.

(9) Внесение сведений об объекте недвижимого имущества и регистрация прав на него в кадастре в процессе массовой первичной регистрации осуществляются без заявлений правообладателей.

(10) Массовая регистрация не влияет на права, зарегистрированные в выборочном порядке до ее проведения.

### **Статья 55-1. Особенности исправления ошибок, допущенных в процессе передачи в собственность земельных участков**

(1) Ошибки в обосновывающих документах, изданных в процессе передачи в собственность земельных участков, по своему характеру подразделяются на:

а) ошибки измерений – ошибки, допущенные на этапе составления топографического плана для разработки проекта землеустройства, или ошибки, допущенные исполнителями кадастровых работ при определении границ земельных участков, повлекшие графическое наложение кадастровых планов или образование свободного пространства между ними и другие несоответствия в конфигурации плана;

б) ошибки проектирования – ошибки, допущенные на этапе работ по разработке проекта землеустройства (отсутствие учета направления рядов многолетних насаждений или неверное составление списка с порядком расположения правообладателей проектируемых земельных участков);

в) ошибки идентификации – неверная идентификация недвижимого имущества и правообладателя, в результате которых относящиеся к собственнику данные в проекте землеустройства и/или в документе, удостоверяющем права обладателя земельного участка, не соответствуют данным в документах, удостоверяющих личность;

г) несоответствия – различия между кадастровой документацией и требованиями действующих нормативных актов (кадастровые планы, составленные в условной системе координат, отсутствие графического изображения проекта землеустройства в электронной форме и др.).

(2) Указанные в части (1) ошибки исправляются решением местного совета, изданным в связи с новым проектом землеустройства или новым геометрическим планом и, в зависимости от случая, обосновывающими данными, связанными с правильной идентификацией недвижимого имущества и правообладателя, если данное исправление не ведет к перемещению владения правообладателей земельных участков. Решение местного совета является основанием для

обновления данных в кадастровом плане и изменения, в зависимости от случая, площадей в реестре недвижимого имущества, а также идентификационных данных правообладателей, внесенных в реестр недвижимого имущества. К данной ситуации применяются соответственно положения частей (5) и (6) статьи 55.

(3) Исправление указанных в части (1) ошибок финансируется из государственного бюджета и/или из помощи партнеров по развитию и осуществляется в соответствии с программой, утвержденной Правительством, в установленном им порядке.

## **Статья 55-2. Публичное обсуждение кадастровой документации в целях массовой первичной регистрации**

(1) Публичное обсуждение кадастровой документации в целях массовой первичной регистрации организуется местным органом публичной власти в установленном Правительством порядке.

(2) Жалобы на кадастровую документацию, к которым прилагаются подтверждающие документы, подаются в течение 10 рабочих дней с момента вывешивания кадастровой документации в здании примэрии. Жалобы рассматриваются Комиссией по рассмотрению жалоб, созданной по распоряжению примара.

(3) Могут подаваться жалобы относительно правильности измерений, относительно идентификации объекта недвижимого имущества, относительно идентификации собственника или фактического владельца объекта недвижимого имущества.

(4) Если жалоба обоснована, в результате ее рассмотрения обновляются юридическая информация и кадастровая документация объекта недвижимого имущества. После рассмотрения жалоб составляется протокол (для каждой жалобы в отдельности), который выдается лицам, подавшим жалобы. Протокол может быть обжалован в судебную инстанцию.

(5) Обжалование протокола не приостанавливает работы по массовой первичной регистрации объектов недвижимого имущества, в отношении которых испрашиваются изменения.

(6) Отсутствие жалоб на кадастровую документацию, составленную в целях массовой первичной регистрации, не служит препятствием для подачи впоследствии заявлений об исправлении записей в реестре недвижимого имущества согласно положениям Гражданского кодекса.

## **Статья 56. Выборочная регистрация**

(1) Выборочная регистрация осуществляется за плату по заявлениям правообладателей.

(2) - утратила силу.

(3) При регистрации права на земельный участок с общими границами согласования границ не требуется.

(4) - утратила силу.

## **Статья 56-1. Предварительная регистрация права собственности**

(1) В населенных пунктах, в которых не проводилась первичная массовая регистрация, для графического изображения земельных участков, находящихся в частной собственности, и индивидуальных жилых домов с хозяйственными пристройками в целях выборочной первичной регистрации достаточно представить схему местонахождения объекта недвижимого имущества, составленную по правилам, установленным и утвержденным центральным отраслевым органом в области кадастра. Первичная регистрация в реестре недвижимого имущества права собственности на указанные объекты на основании правоустанавливающих документов осуществляется путем внесения предварительной записи.

(2) Положения части (1) применяются и для регистрации права на указанные в части (1) объекты недвижимого имущества на основании свидетельства о наследстве.

(3) Для совершения сделок по отчуждению указанных в части (1) объектов недвижимого имущества необходимо представить геометрический план, составленный в соответствии с законодательством.

(4) На основании геометрического плана территории, составленного в процессе массовой первичной регистрации, или геометрического плана объекта недвижимого имущества, составленного по запросу правообладателя, в реестре недвижимого имущества уточняется площадь объектов недвижимого имущества, указанных в части (1), а предварительная запись преобразуется в регистрацию.

## **Статья 57. Регистрация права публичной собственности**

(1) При отсутствии у правообладателя документов, подтверждающих его право на земельный участок, право собственности на последний регистрируется за Республикой Молдова или за соответствующей административно-

территориальной единицей согласно законодательству в пределах границ, обозначенных на местности.

(2) Регистрация перехода права на объект недвижимого имущества из собственности государства в собственность административно-территориальной единицы производится на основании постановления Правительства, принятого в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 58. Финансирование работ по созданию кадастра**

(1) Финансирование работ по созданию кадастра в порядке массовой первичной регистрации осуществляется за счет средств государственного бюджета, кредитов и других источников финансирования, за исключением услуг по выдаче выписок из реестра недвижимого имущества.

(2) Агентство государственных услуг обеспечивает создание гарантийного фонда за счет средств, получаемых от текущей регистрации.

(3) В установленный Правительством период формирования гарантийного фонда ущерб, причиненный правообладателю по вине регистратора, не возмещается.

### **Статья 59. Исключения для ранее возникших прав**

(1) Права на объекты недвижимого имущества, возникшие до вступления в силу настоящего закона, не зарегистрированные в реестре недвижимого имущества, признаются действительными. Они регистрируются в процессе массовой или выборочной первичной регистрации и считаются возникшими со дня оформления правоустанавливающих документов.

(2) При переходе ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества от одного правообладателя к другому, включая государство, а также при возникновении или прекращении прав после вступления в силу настоящего закона сделки и права, возникающие в результате их совершения, подлежат обязательной регистрации в порядке, установленном настоящим законом.

(3) В период проведения массовой первичной регистрации объектов недвижимого имущества в случае принудительной продажи этих объектов выписка из реестра недвижимого имущества не является обязательной. По заявлению территориальный кадастровый орган выдает имеющуюся информацию об объекте недвижимого имущества.

(4) При первичном отчуждении объектов недвижимого имущества, переданных в частную собственность в счет стоимостных долей из имущества сельскохозяйственных предприятий, или первичном отчуждении долей из этих



объектов регистрация в кадастре не является обязательной. После заключения соглашения новый собственник обязан зарегистрировать в реестре недвижимого имущества право собственности на приобретенное имущество.

## **Глава VIII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 60. Прекращение ведения реестра строений**

(1) На территории административно-территориальной единицы, в которой еще не функционирует территориальный кадастровый орган, сделки, права и их обременения, предусмотренные частью (2) статьи 59, регистрируются в кадастровом регистре обладателей земель, ведущемся в примэрии села (коммуны), города (муниципия), на подведомственной территории которой расположен объект недвижимого имущества.

(2) По завершении массовой первичной регистрации на всей территории соответствующей административно-территориальной единицы ведение реестра строений прекращается.

### **Статья 61. Вступление в силу настоящего закона**

(1) Настоящий закон вступает в силу со дня опубликования.

(2) Правительству в двухмесячный срок:

- a) представить Парламенту предложения о приведении действующего законодательства в соответствие с настоящим законом;
- b) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;
- c) принять нормативные акты, обеспечивающие реализацию настоящего закона;
- d) обеспечить пересмотр и отмену министерствами и департаментами своих нормативных актов, противоречащих настоящему закону.

(3) До приведения законов и других нормативных актов в соответствие с настоящим законом они применяются в части, не противоречащей ему.

(4) Действие настоящего закона распространяется на правовые отношения, возникшие после вступления его в силу.