

Aprobat  
I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”  
Director  
Radu CHILARU



Aprobat  
prin Decizia Consiliului Camerei  
Notariale nr. 1 din 27.09.2024  
Președinta Camerei Notariale  
Aliona TELEUCĂ



**Regulile  
privind depunerea de către notari  
a cererii pentru înregistrarea drepturilor,  
prin Platforma de Dezvoltare a Serviciilor Electronice  
(art. 30<sup>1</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile)**

**Capitolul I. Dispoziții generale**

1.1. Prezentele reguli cuprind prevederi privind modul de depunere de către notar a cererii de înregistrare a unui drept susceptibil de înregistrare în Registrul Bunurilor Imobile (în continuare - RBI) prin intermediul Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (în continuare – PDSE - <https://backoffice-eservicii.gov.md/mj/notar>).

1.2. Prevederile prezentelor reguli sunt suplinite de prevederile Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, a Instrucțiunii Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, a Legii nr. 246/2018 privind procedura notarială și altor acte normative ce reglementează înregistrarea drepturilor în RBI.

**Capitolul II. Depunerea de către notar a cererii pentru înregistrarea drepturilor**

2.1. După autentificarea contractului translativ de proprietate sau a contractului de ipotecă ori după eliberarea certificatului notarial referitor la un drept susceptibil de înregistrare în RBI, notarul solicită obligatoriu înregistrarea dreptului prin depunerea unei cereri de înregistrare a acestuia în formă electronică numai dacă imobilul care face obiectul actului juridic a fost anterior supus înregistrării de stat, precum și în absența unor interdicții, sechestre asupra proprietății sau a altor împrejurări care împiedică executarea acestei înregistrări.

Cererea va putea fi depusă de către notar în privința bunului imobil asupra căruia sunt aplicate sechestre și interdicții, dacă potrivit actului juridic dreptul se dobândește sub condiția suspensivă de ridicare a măsurilor de asigurare.

2.2. Cererea de înregistrare se depune de către notarul care a autentificat sau a eliberat actul juridic în temeiul căruia se efectuează înregistrarea în RBI, cu condiția

achitării cheltuielilor de înregistrare. În acest scop, notarul va transmite în termen rezonabil cererea de înregistrare a dreptului.

Cererea de înregistrare poate fi depusă din numele oricărei dintre părțile actului notarial.

**2.3.** Cererea de înregistrare se depune separat pentru fiecare bun imobil, identificat prin număr cadastral.

Cerere se depune pentru:

- a) fiecare teren;
- b) teren și construcțiile ce aparțin aceleiași titular (în cazul în care obiectul actului juridic sau certificatului notarial este terenul și construcțiile amplasate pe acesta care sunt dobândite de aceeași persoană);
- c) teren ocupat de construcții, dacă proprietarul terenului și proprietarul construcțiilor sunt persoane diferite (obiectul actului juridic sau certificatului notarial este doar terenul, dar pe teren sunt și construcții care nu sunt obiect al actului juridic sau certificatului notarial);
- d) construcție/ii ce aparțin unui titular, amplasate pe un teren ce aparține altei persoane (obiectul actului juridic sau certificatului notarial este doar construcția/ii);
- e) încăperea izolată sau loc de parcare din construcție.

**2.4.** Se depune cerere pentru fiecare cotă-parte obiect al actului notarial. Dacă bunul imobil înregistrat a fost înstrăinat mai multor coproprietari pe cote-părți se vor perfecta cereri separate pentru fiecare dobânditor al cotei-părți.

**2.5.** Se depune o singură cerere, dacă potrivit contractului mai multe persoane în devălmășie dobândesc dreptul.

**2.6.** Dacă mărimea cotelor părți din teren și construcția amplasată pe el sunt diferite se va depune cerere separat pentru fiecare cotă-parte.

**2.7.** Cererea de înregistrare a dreptului conține cel puțin:

Date notar (nume, prenume, IDNP, telefon, email)

Date solicitant (nume, prenume/denumirea, IDNP/IDNO, opțional telefon, email)

Opțional, datele reprezentantului, datele actului în temeiul căruia acționează reprezentantul

Numărul cadastral, adresa bunului imobil

Termenul de executare

Serviciile cadastrale solicitate

Datele actului juridic sau certificatului notarial (numărul, denumirea, data)

**2.8.** La cerere notarul atașează:

- a) actul juridic sau certificatul notarial, dacă acesta a fost perfectat ca document electronic;
- b) dacă actul juridic sau certificatul notarial a fost întocmit pe suport de hârtie se expediază o copie a acestuia semnată de către notar cu semnătură electronică calificată;
- c) după caz, alte copii (care nu se semnează electronic) precum:
  - copia actului juridic ce confirmă împuternicirile reprezentantului pentru înregistrare,

- copiile actelor de identitate ale titularilor, în cazul în care datele complete de identitate a titularului (nume, prenume, ziua, luna, anul nașterii, IDNP) lipsesc în act (de ex.: al coproprietarilor devălmași, soțului care potrivit contractului dobândește dreptul de proprietate sau în cazul contractelor încheiate de reprezentant);

- copia actului de identitate a persoanei fizice și certificatul/adeverința privind atribuirea codului fiscal, în cazul persoanelor nerezidente;

- dacă este notată calitatea dreptului de bun comun al soților, declarația autentificată notarial al soțului dreptul căruia nu este înscris, prin care își exprimă acordul la înregistrare (proprietate sau grevare), dacă acordul acestuia nu este cuprins în actul juridic prin care se înstrăinează sau se grevează dreptul de către soțul înregistrat ca unic titular al dreptului;

- dacă potrivit contractului matrimonial, dreptul dobândit în timpul căsătoriei aparține doar unuia dintre soți, notarul anexează la cerere și copia contractului matrimonial.

**2.9.** Copia actului notarial confirmată cu semnătură electronică, și cele adiționale anexate de către notar la cerere vor corespunde următoarelor cerințe:

- filele aranjate în ordine consecutivă;

- documentul este atașat/scanat în întregime;

- toate datele/textul și imaginile din document sunt clar vizibile;

- imaginile nu sunt înclinate, nu conțin benzi negre.

**2.10.** Cererea de înregistrare a dreptului dobândit în rezultatul vânzării bunului de către creditorul ipotecar, poate fi depusă de către notar, dacă actul juridic conține confirmarea vânzării și enumeră lista ipotecilor și măsurilor de asigurare care s-au stins potrivit art. 770-772 Cod civil. Dacă în RBI sunt înregistrare și alte măsuri de asigurare care nu s-au stins prin efectul contractului încheiat cererea se va depune de către titularul dreptului la Centrul multifuncțional.

**2.11.** În cazul contractului de schimb a două (sau mai multe) bunuri imobile cererile de înregistrare vor fi depuse de către notar pentru toate bunurile în aceeași zi.

**2.12.** În cazul încăperilor - bunuri imobile viitoare, pentru înregistrarea provizorie a dreptului de proprietate al cumpărătorului se va selecta serviciul: înregistrare curentă a dreptului de proprietate: încăpere izolată.

**2.13.** În cerere se selectează două servicii: înregistrarea curentă a dreptului de proprietate și înregistrarea drepturilor reale limitate – suprafață, în cazul în care potrivit actului juridic se înstrăinează construcția, iar după vânzător este înregistrat dreptul de suprafață. Dacă, potrivit contractului, suprafațiarul nu înstrăinează toate construcțiile, pentru depunerea cererii de înregistrare a suprafeței după noul titular și modificarea întinderii suprafeței deținute de primul titular, notarului i se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părților din teren grevate cu suprafață, care va fi parte componentă a actului juridic și avizul de recepție.

**2.14.** În cerere se pot selecta mai multe servicii care se referă la același bun: de înregistrare curentă și înregistrare a drepturilor reale sau notare în registru, după caz, dacă

obiectul actului juridic este dobândirea dreptului de proprietate și constituirea altui drept real supus înregistrării sau dreptul, actul juridic este supus notării în registru.

Aceiași regulă se aplică și în cazul depunerii cererii de înregistrare a dreptului de proprietate și a dreptului de ipotecă în temeiul contractului de vânzare-cumpărare și contractului de ipotecă încheiate consecutiv.

În cerere se selectează serviciul separat pentru fiecare drept real constituit prin act juridic. Dacă dreptul de proprietate este înregistrat pe cote-părți, se depune cerere separată pentru înregistrarea altor drepturi reale pentru fiecare cotă.

Dacă potrivit contractului sunt doi titulari ai dreptului de abitație se va perfecta cerere de înregistrare a dreptului real pentru fiecare titular.

În cerere se selectează serviciul separat pentru fiecare notare în cazul drepturilor, actelor, supuse notării constituite prin act juridic.

În cazul în care dreptul de proprietate este înregistrat pe cote-părți – se perfectează o singură cerere pentru notările referitoare la un bun imobil.

Dacă în numele titularului se solicită înregistrarea ipotecii concomitent pentru 2 și mai multe terenuri agricole (în aceeași zi) se selectează serviciul Înregistrarea drepturilor reale limitate și altor drepturi supuse înregistrării: ipoteca pentru 2 și mai multe terenuri agricole. Cererea se face pentru fiecare număr cadastral în parte, cu selectarea serviciului-tarif redus. Nu se va aplica reducerea dacă cererile de înregistrare pentru câteva bunuri se depun în zile diferite.

La depunerea cererii pentru înregistrarea curentă în temeiul certificatului de moștenitor se selectează serviciul Înregistrarea curentă a dreptului de proprietate în temeiul certificatului de moștenitor cu tarif cu reducere. Reducerile nu se aplică dacă înregistrarea curentă se solicită în temeiul altor acte notariale.

**2.15.** Nu se va selecta serviciul pentru notare din oficiu a interdicțiilor care izvorăsc din actul juridic (de ex.: interdicția de înstrăinare din contractul de ipotecă, clauza de inalienabilitate). Notarea se va efectua din oficiu de către registrator în temeiul actului juridic, fără solicitare suplimentară.

**2.16.** Notarul poate depune cererea de înregistrare a modificărilor în RBI în temeiul actelor notariale, în cazul:

- a) actelor juridice care servesc temei pentru înregistrarea definitivă a dreptului înregistrat provizoriu (de ex.: declarația pentru justificare);
- b) actului juridic suplimentar la documentul înregistrat (de ex.: acord adițional la contractul înregistrat, duplicatul actului înscris în registru);
- c) actului juridic ce constituie temei de radiere a dreptului (când dreptul se stinge, nu când are loc transmiterea dreptului către alt titular) (de ex.: acord la radierea ipotecii, declarația de renunțare la drepturile reale).

**2.17.** Dacă acordul adițional la contractul de ipotecă este rezultatul unui contract de credit nou sau prin acordul adițional se ipotechează bunuri noi (inclusiv construcții de pe același teren) se va selecta serviciul înregistrarea drepturilor reale limitate – ipotecă. În celelalte cazuri se va selecta serviciul modificări în RBI.

**2.18.** În cazul selectării serviciului: modificarea înscrierilor în RBI, notarul obligatoriu va completa, în câmpul predestinat mențiunilor, descrierea modificărilor ce se solicită (de ex.: radierea dreptului de ipotecă, modificarea termenului pentru care a fost constituit dreptul etc.).

**2.19.** Notarul va recomanda solicitantului adresarea la Centrul multifuncțional pentru depunerea cererii de înregistrare în următoarele cazuri:

a) Dacă potrivit prevederilor legale, suplimentar la actul autentificat/eliberat, urmează a fi prezentate și alte acte eliberate de autorități sau întocmite în formă scrisă (precum acte permissive, decizia consiliului local, proiectul de execuție, proces-verbal de recepție a lucrărilor de construcție, etc.);

b) Dacă solicitantul este nerezident și nu deține cod fiscal sau IDNP;

c) Dacă titularul este rezident și nu deține IDNP;

d) Dacă bunului înregistrat în RBI i-a fost atribuit număr cadastral convențional;

e) Dacă în cazul dobândirii dreptului prin moștenire:

- dreptul sau bunul nu a fost supus anterior înregistrării în RBI;

- după confruntarea informației din RBI și actele prezentate nu poate fi constatat cu certitudine titularul dreptului;

f) în alte cazuri când nu sânt date suficiente pentru identificarea bunului sau a titularului de drept.

### **Capitolul III. Particularități la depunerea cererii de înregistrare a dreptului în cazul moștenirilor deschise începând cu 1 martie 2019**

**3.1.** Notarul depune cerere de înregistrare, după eliberarea certificatului de moștenitor doar dacă deține informația despre bunurile imobile și drepturile care au aparținut decedatului.

În caz de necesitate notarul va accesa Banca Centrală de Date a cadastrului sau informația oferită prin Platforma Guvernamentală de Interoperabilitate.

**3.2.** În caz de comoștenitori se depune cerere pentru fiecare în mod separat, în condițiile prevăzute în capitolul II al prezentelor reguli. La cerere pentru fiecare comoștenitor se va depune exemplarul certificatului de moștenitor eliberat pe numele acestuia.

**3.3.** În cazul în care dreptul de proprietate al defunctului asupra bunului imobil este înregistrat pe cote părți, se va perfectă câte o cerere pentru fiecare cotă-parte.

**3.4.** Se va depune o singură cerere în cazul în care terenul și construcția/construcțiile amplasate pe acesta, aparțin defunctului, dar au fost înregistrate la diferite date și, respectiv, dreptul a fost înscris sub diferite numere de înscrieri. Această regulă se aplică și în cazul în care defunctul deținea cota-parte în aceeași mărime din teren și construcții.

**3.5.** Se depune o singură cerere în cazul solicitării înregistrării dreptului în temeiul certificatului de moștenitor și altor acte de dobândire a cotei succesoriale. La cerere se anexează suplimentar copiile legalizate ale contractului de înstrăinare a cotei succesoriale și a exemplarului certificatului de moștenitor care confirmă dreptul înstrăinătorului cotei succesoriale.

**3.6.** Dacă persoana decedată este soțul (coproprietarul) dreptul căruia nu este înscris în RBI, dar dreptul de proprietate este înregistrat pe numele soțului supraviețuitor, cererea pentru înregistrarea dreptului moștenitorului coproprietarului decedat neînregistrat va putea fi depusă doar după determinarea cotelor-părți din proprietatea comună devălmașă în baza certificatului cu privire la dreptul de proprietate asupra cotei părți sau în baza contractului de partaj al proprietății comune.

**3.7.** La cererea de înregistrare a dreptului născut în urma partajului masei succesoriale se va anexa doar copia legalizată a contractului de partaj.

**3.8.** Se depune o singură cerere în cazul solicitării înregistrării dreptului dobândit asupra unui bun în cazul moștenirilor succesive, cu anexarea copiilor legalizate ale certificatelor de moștenitor care confirmă transmisiunea dreptului.

**3.9.** Dacă dreptul de proprietate a comoștenitorului dobândit în temeiul contractului de partaj nu a fost înregistrat în RBI, nu pot fi perfectate cereri de înregistrare a dreptului dobânditorilor prin contracte de înstrăinare a bunului imobil.

#### **Capitolul IV. Prolungirea termenului de examinare a cererii și refuzul**

**4.1.** Cererile pentru serviciile cadastrale se soluționează în termenele prevăzute de actele normative.

**4.2.** Termenul de înregistrare se calculează din data confirmării în PDSE a efectuării plății pentru serviciile solicitate.

**4.3.** Termenul de examinare a cererii poate fi prelungit la decizia registratorului, în cazul în care este necesară înlocuirea sau prezentarea documentelor suplimentare, sau dacă registratorul solicită un aviz consultativ în conformitate cu art. 32 alin. (3<sup>1</sup>) din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile. Decizia argumentată privind prelungirea termenului de examinare a cererii se comunică notarului și solicitantului în format electronic prin intermediul PDSE.

**4.4.** Dacă după expedierea cererii de înregistrare, dar până la executarea acesteia se constată că actul juridic sau certificatul notarial expedit spre înregistrare prezintă erori sau omisiuni, după rectificarea sau completarea actului, notarul va expedia prin intermediul PDSE o copie legalizată cu semnătura electronică calificată a actului notarial rectificat/completat de către notar pe suport de hârtie (în cazul rectificării sau completării pe textul actului notarial) sau a încheierii emisă de către notar. Copia actului rectificat/completat sau a încheierii se expediază în cadrul aceleiași cereri de înregistrare (modulul acte notariale /adaugă acte notariale), fără efectuarea unei plăți suplimentare.

În cazul în care cererea a fost executată cu refuzul înregistrării, se va depune o nouă cerere de înregistrare.

Dacă după executarea cererii de înregistrare, care s-a soldat cu înscrierea în RBI, se constată că actul juridic sau certificatul notarial expediat spre înregistrare prezintă erori sau omisiuni, iar acestea vizează datele înscrise în RBI, se depune o nouă cerere cu selectarea serviciului modificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile, cu atașarea copiei semnată de către notar cu semnătura electronică calificată a actului notarial rectificat/completat de către notar pe suport de hârtie, după caz, a încheierii de rectificare.

**4.5.** În cazul serviciului solicitat în regim de urgență, termenul de examinare a cererii nu poate fi prelungit. În cazul în care, înregistrarea nu poate fi efectuată din cauza temeiurilor prevăzute de art. 33 al Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, se va întocmi decizie de refuz cu indicarea motivelor.

**4.6.** În cazul în care la depunerea cererii a fost incorect selectat serviciul, numărul cadastral, adresa bunului imobil, datele de identitate ale titularului, se va întocmi decizie de refuz cu indicarea motivelor.

**4.7.** Refuzul registratorului de a înregistra dreptul, se soluționează în conformitate cu prevederile Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile.

## **Capitolul V. Acțiunile după înregistrarea dreptului**

**5.1.** După efectuarea înregistrării dreptului în RBI, registratorul va expedia în mod electronic, certificatul electronic privind înscrierile în RBI prin intermediul PDSE notarului și în cabinetul personal al solicitantului, iar dacă notarul a inclus în cerere și datele reprezentantului, atunci certificatul se va expedia și în cabinetul personal al reprezentantului. La cerere, pot fi eliberate copii pe suport de hârtie ale certificatului privind înscrierile în RBI.

## **Capitolul VI. Documentarea imposibilității depunerii cererii de înregistrare a dreptului**

**6.1.** Cererea de înregistrare se consideră depusă după achitarea serviciilor (MPay). Cheltuielile de înregistrare sunt suportate de către solicitant. Achitarea se efectuează prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice (MPay). Până la achitarea serviciului de depunere a cererii de înregistrare prin serviciul guvernamental de plăți electronice Mpay, cererea reprezintă doar un proiect.

**6.2.** În cazul imposibilității depunerii cererii de către notar din cauza impedimentelor tehnice sau în cazurile prevăzute la pct. 2.19 notarul va recomanda solicitantului să se adreseze personal la Centrul multifuncțional pentru depunerea cererii de înregistrare a dreptului.

**6.3.** Notarul informează solicitantul despre imposibilitatea depunerii cererii. Forma informării (verbal, scris, prin mesaj) este stabilită de către fiecare notar individual.

**6.4.** La cererea scrisă a solicitantului, notarul va elibera o confirmare privind imposibilitatea depunerii cererii de înregistrare a dreptului.