

**Biroul Permanent al
Parlamentului Republicii
Moldova**

În temeiul art. 73 din Constituție și art. 47 din Regulamentul Parlamentului se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de Lege privind modificarea și completarea unor acte legislative.

Anexă. 1. Proiectul de lege
2. Nota informativă

Ion BALAN
Deputat în Parlament

LEGE
privind modificarea și completarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – În Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 (publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147-149, art. 1161), cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

- 1) la art. 3 alin. (5) se exclude;
- 2) la art. 4 alin. (5) lit. d) se exclude;
- 3) la art. 5 alin. (3) lit. c) se exclude;
- 4) la art. 23 alin. (2) cuvintele „în termen de 3 luni de la data autentificării notariale,” se exclud.

Art. II. – În Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XVIII din 25 februarie 1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 44-46, art. 318), cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

1) la art. 12 alin. (8) se completează cu lit. e¹) cu următorul cuprins:
„e¹) eliberează duplicate a contractelor de înstrăinare a imobilelor neautentificate notarial, în temeiul căruia s-a înregistrat dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile;”.

2) art. 31 alin. (1) se completează cu lit. j cu următorul cuprins: „j) nu a fost achitată taxa de stat, în cazul prezentării spre înregistrare a contractelor în formă scrisă neautentificate notarial”

3) la art. 40⁶ :
la alin. (1) cuvintele „se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor, sub sancțiunea nulității” se substituie cu cuvintele „se prezintă oficiului cadastral teritorial pentru notare în registrul bunurilor imobile.”;
la alin. (2) cuvintele „înainte de înregistrarea contractelor” se substituie cu cuvintele „înainte de notarea contractelor”;
în alin. (3) cuvintele „pentru înregistrarea” se substituie cu cuvintele „pentru notarea”.

4) se completează cu art. 41¹ cu următorul cuprins:
„Articolul 41¹. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor încheiate în formă scrisă neautentificate notarial

(1) Contractele de înstrăinare a bunurilor imobile încheiate în formă scrisă neautentificate notarial pot fi prezentate pentru înregistrare doar dacă în prealabil transmitătorul a înregistrat dreptul său de proprietate în registrul bunurilor imobile.

(2) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare în formă scrisă neautentificate notarial cererea de înregistrare se depune personal de persoanele care au semnat contractul. Dacă contractul a fost semnat în lipsa registratorului, atunci semnatarul trebuie să confirme personal că contractul a fost semnat de el prin semnarea repetată a contractului în fața registratorului.

(3) Se acceptă pentru înregistrare contractele întocmite ca un singur document. Dacă documentul este expus pe mai multe foi separate, ele vor fi cusute, numerotate și sigilate. Dacă părți ale contractului sunt persoane juridice – se aplică sigiliul acestora, dacă una din părți este o autoritate publică – se aplică sigiliul acestei autorități, dacă părți ale contractului sunt persoane fizice - sigiliul registratorului.

Art. III – În Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06 iunie 2002 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86, art. 661) cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

- 1) la art. 431 alin. (2) cuvintele „forma autentică” se substituie cu cuvintele „în scris”;
- 2) art. 468 alin. (2), se exclude.
- 3) la art. 849 alin. (1) cuvintele „și autentificarea ei notarială” se exclud;

Art. IV – În Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr. 165-166, art. 603) cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

- 1) la art. 11 alin. (1), cuvintele „și autentificat notarial” se exclud;
- 2) la art. 12 alin. (1) cuvintele „autentificată notarial” se substituie cu cuvintele „în scris”;
- 3) la art. 14 alin. (2) lit. a) cuvintele „autentificat notarial” se exclud;
- 4) la art. 32 cuvintele „formă autentică” se substituie cu cuvintele „în scris”;
- 5) la art. 34 alin. (6) lit. a) cuvintele „autentificat notarial” se exclud.

Președintele Parlamentului

Notă informativă
la proiectul Legii privind modificarea
și completarea unor acte legislative

Modificările și completările propuse sunt elaborate în vederea îmbunătățirii cadrului juridic în scopul simplificării procedurii de transmitere a drepturilor asupra bunurilor imobile.

Odată cu intrarea în vigoare a Codului civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002 a fost exclusă autentificarea notarială obligatorie pentru un șir de contracte translativ de drepturi. Astfel, părțile contractate au posibilitate de a decide asupra necesității autentificării contractului.

Totodată, Codul Civil, Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997, Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26.06.2008, Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XVIII din 25.02.1998 conțin prevederi privind obligativitatea autentificării notariale a contractelor de vânzare-cumpărare a pământului, contractelor de ipotecă și contractelor de investiție în construcții, contractelor de servitute. Procedura de transmitere a drepturilor în aceste cazuri durează o perioadă mai îndelungată și este mai costisitoare pentru părți.

Transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile (înregistrarea proprietății) – este esența pieței imobiliare.

Actualmente procedura de transmitere a dreptului de proprietate include următoarele acțiuni:

1. depunerea cererii la oficiile cadastrale teritoriale pentru eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile și a certificatului privind valoarea bunului imobil;
2. eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile și a certificatului privind valoarea bunului imobil;
3. obținerea de la inspectoratul fiscal (primărie) a certificatului ce confirmă achitarea impozitului pe bunuri imobile;
4. autentificarea notarială a actului de înstrăinare a bunului imobil și achitarea taxei de stat;
5. depunerea cererii de înregistrare a bunurilor imobile;
6. eliberarea documentelor ce confirmă înregistrarea.

În prezent indicatorii transmiterii dreptului asupra bunului imobil (numărul de adresări, timpul și costul total) arată astfel: numărul de adresări – 6, timpul pentru transmiterea dreptului – 14 zile, costul total al tranzacției 0.7 % - 1.0 % din valoarea bunului imobil. Mai detaliat indicatorii transmiterii drepturilor sunt descriși în tabelul de mai jos.

Ex. 1 : Apartament – 2 camere, mun. Chișinău

Valoarea bunului imobil – 500 000 lei

prestarea serviciului – regim obișnuit

1. Numărul de adresări ale titularului de drepturi pentru efectuarea tranzacției (procedurile)		Timpul de prestare a serviciului (zile)	Costul serviciilor (lei)	%
1. depunerea cererii pentru eliberarea extrasului, certificatului privind valoarea	OCT	1 zi	51 + 40 = 91 lei	2.7%
2. Eliberarea extrasului, certificatului	OCT	3 zile	-	-
3. Obținerea certificatului ce confirmă achitarea impozitului pe bunuri	Organele fiscale	1 zi	-	-

imobile				
4. Autentificarea notarială a actului juridic	notar	1 zi	Serviciile notariale – 500 lei Taxa de stat - 2 500 lei	14.7% 73.7%
5. Depunerea cererii de înregistrare a dreptului	OCT	1 zi	300 lei	8.9%
6. Eliberarea documentului ce confirmă înregistrarea	OCT	7 zile	-	-
Total: 6 adresări		Total : 14 zile	Costul total : 3391 lei	100 %

Ex. 2 : Terenuri agricole (grădini),
10 terenuri a câte 0.20 ha,
prestarea serviciului – regim obișnuit

1. Numărul de adresări ale titularului de drepturi pentru efectuarea tranzacției (procedurile)		Timpul de prestare a serviciului (zile)	Costul serviciilor (lei)	%
1. depunerea cererii pentru eliberarea extrasului, certificatului privind valoarea	OCT	1 zi	$(20 + 24) \times 10 = 440$ lei	22.1%
2. Eliberarea extrasului, certificatului	OCT	3 zile	-	-
3. Obținerea certificatului ce confirmă achitarea impozitului pe bunuri imobile	Organele fiscale	1 zi	-	-
4. Autentificarea notarială a actului juridic	notar	1 zi	Serviciile notariale – $120 \times 10 = 1\,200$ lei Taxa de stat – $5 \times 10 = 50$ lei	60.3% 2.5%
5. Depunerea cererii de înregistrare a dreptului	OCT	1 zi	300 lei	15.1%
6. Eliberarea documentului ce confirmă înregistrarea	OCT	7 zile	-	-
Total: 6 adresări		Total : 14 zile	Costul total : 1990 lei	100 %

În vederea îmbunătățirii indicatorilor transiterii dreptului asupra bunului imobil se propune:

- excluderea autentificării notariale obligatorii a contractelor de vânzare-cumpărare a pământului, contractelor de ipotecă și contractelor de investiție în construcții, contractelor de servitute. În acest sens se propune excluderea alineatului (5) al art.3 din Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997; operarea modificărilor în articolele 431; 468; 849 din Codul Civil; în articolele 11, 12, 14, 32, 34 din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26.06.2008; în articolul 40⁶ din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XVIII din 25.02.1998.

- punerea la dispoziția titularilor de drepturi a modelelor de acte privind transferul proprietății. Ar fi mai convenabil ca părțile să acceseze contracte standardizate, care ar fi accesibile on-line sau la oficiile cadastrale teritoriale;

- conectarea bazei de date a Registrului bunurilor imobile la Inspectoratul Fiscal pentru verificarea plății impozitelor. Astfel, titularii de drepturi se vor adresa direct la cadastru, fără a avea nevoie să meargă la Inspectoratul fiscal.

Astfel, va fi creat ghișeul unic de prestare a serviciilor privind transferul drepturilor asupra bunurilor imobile.

La implementarea ghișeului unic procedura transferului dreptului va fi următoarea:

1. Prestarea serviciilor consultative și primirea cererii de înregistrare a dreptului asupra bunului imobil, care va include:
 - consultarea Registrului populației (identificarea părților implicate în procesul de transfer al dreptului;
 - consultarea „Cadastrului fiscal” (verificarea plății impozitului),
 - primirea cererii de înregistrare a dreptului – 1 zi;
2. Eliberarea documentului ce confirmă înregistrarea dreptului – 7 zile (în regim obișnuit).

Indicatorii transmiterii dreptului asupra bunului imobil (numărul de adresări, timpul și costul total) după introducerea noii proceduri vor arăta astfel:

- numărul de adresări la instanțe – 2;
- timpul necesar - 8 zile,
- costul total al tranzacției – 0.5 – 0.6% din valoarea bunului imobil.

Este de menționat că, legiuitorul a reglementat (*art. 321 al Codului Civil*) că, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândește la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. La fel, este prevăzut că înregistrarea actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile are menirea să asigure publicitatea acestor acte.

Totodată menționăm că proprietarul cât și potențialul cumpărător urmează singur să decidă asupra formei actului ce urmează a fi încheiat, adică autentificat notarial sau formă simplă. Însăși cadrul legal prin prevederile art. 212 lit. b) stabilește că, forma autentică a actului poate fi stabilită prin acordul părților, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

La fel este de remarcat că atribuțiile notariatului sunt identice cu atribuțiile stabilite prin lege a sistemului cadastral. Atât notariatul prin art. 2 alin. (1) al Legii cu privire la notariat este obligat asupra ocrotirii drepturilor a persoanelor și a statului cât și sistemul organelor cadastrale prin prevederile art. 1 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile declară asigurarea și ocrotirea de către STAT a drepturilor. Registratorii oficiilor cadastrale teritoriale la fel ca și notarul verifică puterea juridică a documentelor (*art. 28 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile*) și nu poate fi vorba de careva pericole la realizarea drepturilor de proprietate asupra unor imobile printr-un contract încheiat în formă simplă.

Primordial atragem atenția asupra faptului că, achitarea taxei de stat la înregistrarea contractelor în formă simplă urmează la fel a fi garantată prin lege (propunerea de completarea a art. 31 alin. (1) a legii cadastrului bunurilor imobile).

Deci, prezentul proiect de Lege privind modificarea și completarea unor acte legislative are menirea a aduce un sistem de realizare a drepturilor de proprietate a cetățenilor într-un mod mai rapid, sigur și care nu necesită cheltuieli considerabile.

Modificările și completările propuse nu vor afecta bugetul statului.

Ion BALAN
Deputat în Parlament