



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 1403-886/3

Chișinău

«11» 08 2012

Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În temeiul articolului 73 din Constituția Republicii Moldova, se prezintă spre examinare proiectul de lege privind monitoringul bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 623 din 20 august 2012.

Responsabil de prezentarea în Parlament a proiectului de lege enunțat este Agenția Relații Funciare și Cadastru.

Anexă:

1. Hotărârea Guvernului nr. 623 din 20 august 2012 – 2 ex.
2. Proiectul de lege sus-menționat – 1 ex.
3. Nota informativă.

/ Secretar general al Guvernului

Victor BODIU

Ex. Ion Musteață, 250 258
Doina Ciorici, 250 433

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
P.D.P. Nr.	1893
21	08 2012
Ora	



~~Parlamentul Republicii Moldova~~

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. 623

din 29 august 2012

Chișinău

**Pentru aprobarea proiectului de lege
privind monitoringul bunurilor imobile**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se transmite Parlamentului spre examinare proiectul de lege privind monitoringul bunurilor imobile.

Prim-ministru

Contrasemnează:

Ministrul Justiției

VLADIMIR FILAT

Oleg Efrim

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

privind monitoringul bunurilor imobile

Parlamentul adoptă prezenta lege ordinară.

Articolul 1. Domeniul de aplicare a legii

Prezenta lege stabilește modul și organele responsabile de asigurarea efectuării monitoringului bunurilor imobile.

Articolul 2. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se utilizează următoarele noțiuni principale:

date cadastrale – date despre suprafața totală sau la sol a bunului imobil, modul de folosință, configurația, coordonatele hotarelor bunului imobil, proprietarul, cotele-părți în proprietatea comună, și alte date aprobate de către Agenția Relații Funciare și Cadastru, a căror actualizare este necesară pentru constatarea modificărilor în valoarea bunului imobil în scopul impozitării, pentru asigurarea calității și veridicității informației cadastrului bunurilor imobile

actualizarea datelor cadastrale – reînnoirea informației juridice și tehnice referitoare la bunurile imobile înregistrate în cadastrul bunurilor imobile. Actualizarea obligatorie a datelor cadastrale se efectuează prin confruntarea datelor din cadastrul bunurilor imobile cu datele din actele juridice și constatate în teren.

Articol 3. Actualizarea datelor cadastrale

(1) Actualizarea datelor cadastrale a bunurilor imobile se efectuează o dată cu apariția oricăror modificări ale datelor cadastrale la cererea proprietarilor bunurilor imobile sau reprezentanților împuterniciți, iar în cazurile prevăzute în art. 4 alin. (1) lit. a) și alin. (2) lit. a) – c), e) și f) din prezenta lege – la solicitarea autorităților publice împuternicite.

(2) Coordonarea activităților ce țin de efectuarea monitoringului este atribuția Agenției Relații Funciare și Cadastru.

Articolul 4. Autoritățile publice responsabile de prezentarea informației pentru actualizarea datelor cadastrale

(1) Autoritățile administrației publice centrale sînt responsabile pentru:

a) prezentarea oficiilor cadastrale teritoriale a actelor care confirmă schimbarea modului de folosință a bunurilor imobile, stabilirea unor norme și reguli de folosire a bunurilor imobile;

b) asigurarea înregistrării contractelor de locațiune sau arendă a bunurilor imobile proprietate publică a statului.

(2) Autoritățile administrației publice locale sînt responsabile de prezentarea informației oficiilor cadastrale teritoriale, cu anexarea actelor privind:

a) modificarea configurației, suprafeței și altor date cadastrale în legătură cu atribuirea terenurilor;

b) modificarea destinației terenurilor, construcțiilor, încăperilor izolate;

c) eliberarea autorizațiilor de construire sau desființare a construcțiilor;

d) darea în locațiune a spațiului locativ sau arendă a altor bunuri imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale;

e) defrișarea sau sădirea plantațiilor perene;

f) construcțiile cu un grad de executare de 50% și mai mult, rămase nefinalizate mai mult de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție,

g) modificarea altor date în informația cadastrală.

(3) Informația prezentată urmează să conțină date despre proprietar sau beneficiar și datele necesare identificării bunului imobil.

Articolul 5. Obligațiunile titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile

(1) Titularii de drepturi asupra bunurilor imobile sînt obligați să asigure ca toate datele cadastrale în privința bunurilor imobile să fie înregistrate corect în cadrul bunurilor imobile pentru ce informează oficiile cadastrale teritoriale în modul stabilit, cu anexarea actelor care confirmă orice modificare a datelor cadastrale, inclusiv:

a) în termen de trei luni de la data recepționării lucrărilor de construcție, în urma cărora au fost efectuate schimbări în construcție, apartament, încăpere izolată. Obligația respectivă revine și posesorului construcției cu un grad de executare de 50% și mai mult, dacă de la data începerii lucrărilor de construire a trecut un termen mai mare de trei ani, precum și titularilor de drept care efectuează reconstrucția construcțiilor existente și a încăperilor izolate;

b) în termen de trei luni de la momentul perfectării actului care confirmă dreptul, inclusiv a contractului de locațiune sau de arendă pe o perioadă mai mare de trei ani.

(2) Pentru efectuarea actelor juridice cu bunurile imobile, inclusiv înstrăinare, ipotecare, proprietarul sau reprezentantul împuternicit al acestuia la momentul solicitării extrasului din registrul bunurilor imobile, declară despre lipsa modificărilor datelor cadastrale, fie asigură efectuarea lucrărilor cadastrale pentru actualizarea datelor cadastrale, în cazul în care astfel de modificări au avut loc.

Articolul 6. Procedura de actualizare a datelor cadastrale

(1) Până la 1 iunie a fiecărui an autoritățile administrației publice prezintă oficiilor cadastrale teritoriale copiile actelor ce conțin informația indicată în articolul 4 al prezentei legi, inclusiv, în caz de necesitate, planul bunului imobil, datele despre titularul de drept (numele, prenumele, numărul de identificare – pentru persoane fizice, denumirea, sediul, și numărul de identificare de stat – pentru persoane juridice).

(2) Pentru colectarea informației depline necesară pentru actualizarea datelor cadastrale, oficiile cadastrale teritoriale execută lucrări cadastrale cu ieșire în teren. Volumul informației necesare de colectat și procedura de colectare se stabilește de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

(3) În urma actualizării datelor cadastrale necesare evaluării bunului imobil, oficiul cadastral teritorial efectuează evaluarea bunului imobil.

Articolul 7. Actualizarea obligatorie a datelor cadastrale la cererea titularului de drept

(1) Actualizarea obligatorie a datelor cadastrale se efectuează în scopul locațiunii sau arendării bunurilor proprietate publică, privatizării bunurilor imobile, vânzării silite a bunurilor imobile, precum și în scopul efectuării actelor juridice cu bunurile imobile în condițiile prevăzute de alin. (2).

(2) În cazul înstrăinării sau instituirii ipotecii asupra bunurilor imobile, datele cadastrale se actualizează obligatoriu, dacă la momentul solicitării extrasului pentru tranzacție a trecut de la ultima actualizare mai mult de:

a) 3 ani – pentru construcții, încăperi cu destinație comercială, de producție;

b) 5 ani – pentru alte bunuri imobile.

Articolul 8. Finanțarea lucrărilor de efectuare a monitoringului

Lucrările de efectuare a monitoringului bunurilor imobile se finanțează din bugetul public național, cu excepția lucrărilor de actualizare a datelor cadastrale la cererea proprietarilor sau a altor titulari de drept.

Articolul 9. Răspunderea pentru încălcarea prevederilor prezentei legi

Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage după sine răspundere administrativă, civilă sau penală, în conformitate cu legislația în vigoare.

Articolul 10. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) În termen de 6 luni de la momentul intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii sau titularii de drept asupra bunurilor imobile neînregistrate în registrul bunurilor imobile vor prezenta actele care confirmă drepturile, necesare înregistrării la oficiile cadastrale teritoriale în raza de acțiune a cărora este situat bunul imobil.

(2) La trecerea termenului indicat în alin. (1) al prezentului articol în capitolul-supliment privind estimarea bunului imobil în scopul impozitării se va indica din oficiu valoarea unui bun imobil analog.

(3) Autoritățile administrației publice locale vor asigura recepționarea garajelor din cooperativele de construcție a garajelor printr-o procedură simplificată, aprobată de Guvern.

(4) Guvernul, în termen de trei luni, va elabora o hotărîre cu privire la simplificarea procedurii recepției garajelor din cooperativele de construcție a garajelor.

Președintele Parlamentului

Notă informativă
la proiectul Legii privind monitoringul bunurilor imobile

Proiectul Legii privind monitoringul bunurilor imobile este elaborat întru executarea art. 21 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998 cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul are drept scop crearea bazei legislative necesare pentru a asigura ținerea la zi a informației despre bunurile imobile, despre proprietari, despre schimbările intervenite la bunurile imobile, întru asigurarea unei informații veridice despre valoarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Se prevede că surse de informație vor fi autoritățile publice, în special cele locale, și proprietarii de bunuri imobile.

Informația se va prezenta la oficiile cadastrale teritoriale în vederea prelucrării ei și completării cadastrului bunurilor imobile cu datele noi obținute.

Astfel, proiectul prevede că până la 01 iunie a fiecărui an autoritățile publice locale vor prezenta oficiilor cadastrale teritoriale deciziile privind atribuirea de terenuri, informația privind eliberarea autorizațiilor de construire, informația privind darea în locațiune a bunurilor imobile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale, informația privind construcțiile ridicate fără autorizație, etc. După colectarea informației și sistematizarea acesteia oficiile cadastrale teritoriale vor executa lucrări de identificare a bunurilor imobile, altfel spus vor executa lucrări cadastrale conform articolului 6 din proiect.

Sarcina prezentării informației pentru ținerea la zi a datelor cadastrale este pusă și în obligația proprietarilor. Astfel legea stabilește termenul de trei luni necesar pentru înregistrarea dreptului asupra bunurilor dobândite sau construite. Având în vedere că conform legislației fiscale sunt obiecte impozabile și construcțiile cu un grad de executare de cel puțin 50 %, pentru a asigura organele fiscale cu datele necesare pentru calcularea și perceperea impozitelor, se prevede obligația proprietarului bunului nefinalizat de a informa oficiul cadastral teritorial

despre construirea bunului dacă de la data începerii lucrărilor de construcție au trecut trei ani.

Proiectul prevede și situațiile în care este obligatorie actualizarea datelor, ceea ce presupune inspectarea pe teren a obiectului și executarea după caz a lucrărilor cadastrale. Actualizarea obligatorie a datelor cadastrale este necesară în cazul privatizării bunurilor imobile, dării în locațiune a bunurilor statului, vânzării silite a bunurilor. Este prevăzută actualizarea datelor cadastrale și în cazul înstrăinării sau ipotecării bunurilor imobile dacă de la momentul ultimei actualizări a trecut un termen mai mare de 3 ani în cazul construcțiilor comerciale, de producere și 5 ani în cazul altor bunuri imobile.

Proiectul de lege prevede, că lucrări de actualizare a datelor cadastrale și de analiza pieței imobiliare să fie finanțate din contul bugetului de stat. În proiectul inițial al legii a fost propusă finanțarea lucrărilor de monitoringul bunurilor imobile din fondul special al Ministerului Finanțelor, la care vor fi transferate mijloace financiare de către autoritățile publice locale din impozitul pe bunurile imobile, deoarece impozitul pe bunuri imobile se acumulează la bugetul acestora. Dat fiind faptului, că propunerea dată nu a fost susținută nici de Ministerul Finanțelor, nici de autoritățile administrației publice locale, în proiectul prezent al legii se prevede finanțarea lucrărilor de monitoringul bunurilor imobile exclusiv din contul bugetului de stat.

Conform calculelor, anual pentru lucrările de actualizare a datelor și evaluarea bunurilor imobile nou formate sunt necesare circa 2,5 mil. lei, inclusiv:

1. Pentru evaluarea bunurilor nou formate – 1.5 mil. lei. (Anual se formează circa 10 000 de bunuri imobile noi. Pentru evaluarea bunurilor imobile noi formate vor fi necesare: $10\,000 \text{ bunuri} \times 150 \text{ lei} = 1,5 \text{ mil. lei}$);

2. Analiza pieței imobiliare – 1,0 mil. lei. Această activitate prevede efectuarea anuală a următoarelor activități: i) colectarea datelor despre tranzacțiile cu bunurile imobile; ii) crearea bazei de date privind tranzacțiile cu bunurile imobile, și iii) analiza datelor și elaborarea raportului privind dezvoltarea pieței imobiliare pentru fiecare tip de bunuri imobile.

Lucrările de efectuare a monitoringului bunurilor imobile pot fi efectuate parțial și din bugetele locale. Considerăm, că aceasta varianta este optimală, deși a fost exclusă din proiectul legii. Rezultatul final al tuturor proceselor legate cu crearea cadastrului și îmbunătățirea calității datelor cadastrale, inclusiv și monitoringul bunurilor imobile, duc la majorarea bazei impozabile și majorarea încasărilor în bugetele locale în urma achitării impozitului pe bunurile imobile și, respectiv, autoritățile publice locale ar trebui să contribuie la finanțarea lucrărilor date.

Până la momentul de față nu este soluționată problema înregistrării garajelor din cooperativele de construcție a garajelor ceea ce duce la necorespunderea datelor din registrul bunurilor imobile. De fapt garajele funcționează de ani de zile (10 – 20 ani), însă nu sunt date în exploatare din cauza procedurilor complicate, iar posesorii garajelor nu pot să-și înregistreze individual garajele, și nu pot să devină proprietari. Cu toate că în acest sens la data de 29.06.2007 a fost adoptată Hotărârea Guvernului nr.739 „Privind simplificarea procedurii de recepție a garajelor din cooperativele de construcție a garajelor”, însă din cauza faptului că autoritățile administrației publice locale nu au organizat și finalizat recepția garajelor în termenii stabiliți (până la 01.10.2007), s-a ajuns la situația reală care o avem la acest moment.

Astfel, proiectul legii date conține prevederea faptului că Guvernul, urmează să elaboreze o altă hotărâre privind simplificarea procedurii recepției garajelor din cooperativele de construcție a garajelor, iar autoritățile publice locale, la rândul lor, vor asigura organizarea lucrărilor în vederea recepției garajelor.

**Director general al Agenției
Relații Funciare și Cadastru**



Anatolie GHILAS

Șeful secției juridice



Vasili Roșca