



47 CAT, 87

CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-06-2968

Chișinău

01 04. 2020

Biroul Permanent al Parlamentului

În temeiul art. 58 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr.797/1996, se prezintă Avizul la proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative (inițiativa legislativă nr. 78 din 28 februarie 2020), aprobat prin Hotărârea nr. 226 din 1 aprilie 2020.

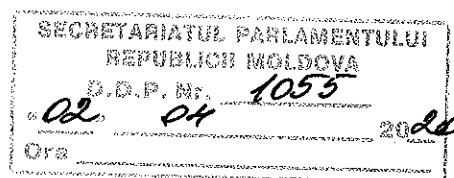
Anexe:

1. Hotărârea Guvernului privind aprobarea Avizului (în limba română - 1 filă și în limba rusă – 1 filă);
2. Avizul la proiectul de lege (în limba română – 5 file).

Secretar general adjunct
al Guvernului

Roman CAZAN

Ex. Dumitru Celonenco
Tel. 022 250 427



Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 101

Fax:
+ 373 22 242696



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. 226

din 1 aprilie 2020

Chișinău

**Privind aprobarea Avizului la proiectul de lege
pentru modificarea unor acte legislative**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului Avizul la proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative.

Prim-ministru

ION CHICU

Contrasemnează:

Ministrul justiției



Fadei Nagacevschi

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr.

AVIZ
la proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative

Guvernul a examinat proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 78 din 26 februarie 2020) de către un grup de deputați în Parlament, și comunică următoarele.

Potrivit notei informative, scopul proiectului este simplificarea procedurilor de încheiere și înregistrare a unor categorii de acte juridice, care au ca obiect vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate (ipoteca), și micșorarea timpului necesar perfectării și înregistrării acestor tipuri de contracte, precum și diminuarea cheltuielilor conexe acestor acțiuni prin acordarea registratorilor cadastrali a unor împuterniciri deținute în prezent doar de notari.

Atenționăm că proiectul creează pericolul afectării unui sistem unitar, care funcționează de mai mult timp, inclusiv în țările Uniunii Europene, și care asigură siguranța circuitului civil, respectiv durabilitatea relațiilor economice.

Procesul de autentificare a unui contract de înstrăinare a unui bun imobil presupune din partea persoanei care o realizează un grad sporit de cunoștințe juridice în domeniu. În acest sens, menționăm că, în conformitate cu art. 12 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, deținerea licenței în drept de către registratorul cadastral nu este o condiție obligatorie. Astfel, în funcția de registrator în domeniul activității cadastrale în cadrul organului cadastral teritorial este angajată prin concurs, cu încheierea unui contract individual de muncă conform legislației muncii, persoana care este licențiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru și organizarea teritoriului și a îndeplinit timp de un an funcția de registrator stagiar sau a exercitat timp de 3 ani, în cadrul oficiului cadastral teritorial, o funcție corespunzătoare specialității cadastru și organizarea teritoriului.

În acest sens, atenționăm asupra riscului implicit asupra siguranței raporturilor juridice civile. Potrivit art. 374 alin. (2) din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, procura eliberată pentru încheierea de acte juridice în formă autentică trebuie să fie autentificată notarial. Luând în considerare modificările propuse, procurile pentru înstrăinarea bunurilor imobile nu vor fi în mod obligatoriu autentificate notarial, dacă se va apela de către părți la serviciile registratorului cadastral, fiind suficientă procura semnată sub formă de înscris simplu. Prin urmare, se va crea situația când registratorul va fi obligat să înregistreze transferul dreptului de proprietate în temeiul unor înscrisuri simple, sub răspunderea persoanei care se legitimează.

Se va ține cont că statul este obligat să creeze un cadru legislativ care va garanta dreptul de proprietate asupra celor mai valoroase bunuri, care, de regulă, constituie locuința persoanei sau o investiție esențială. Riscul că o simplă procură scrisă va fi folosită pentru înstrăinarea ori grevarea imobilului proprietarului este nejustificat de mare în comparație cu celeritatea tranzacțiilor imobiliare.

Autentificarea reprezintă un proces complex de analiză, stabilire a faptelor și corelare a acestora cu normele legale în vigoare, precum și de asumare a răspunderii pentru datele și faptele înscrise în actul juridic respectiv. În acest proces sunt antrenate nu doar normele legii și competența, dar, în mod special, toate cunoștințele profesionale și experiența în domeniul jurisprudenței.

Abilitățile întocmirii actelor de către notari se formează pe parcursul a cel puțin 18 luni de stagiu profesional, sub îndrumarea unui notar conducător, precum și ulterior ca urmare a exercitării nemijlocite a activității de notar.

Astfel, pe lângă faptul că notarul este obligat anual să participe la cursuri de instruire profesională, în activitatea sa el este obligat să încheie un contract de asigurare de răspundere profesională, care, concomitent cu Fondul de credibilitate, creat de Camera Notarială, conform art. 45 din Legea nr. 69/2016 cu privire la organizarea activității notarilor, oferă o posibilitate mai mare de recuperare a prejudiciului suferit de persoana care a solicitat autentificarea actului. Beneficierea de aceste garanții suplimentare în favoarea solicitantului pe care le oferă notarul în activitatea sa, precum și condițiile mai stricte, instituite de lege, pentru păstrarea arhivei notariale asigură un grad sporit de securitate juridică.

Se va ține cont că procedura de autentificare a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor cu destinație agricolă, ridică probleme de drept, a căror omitere poate duce la prejudicierea intereselor persoanelor, afectarea circuitului economic, creșterea numărului de litigii și prejudicierea statului, prin atragerea acestuia în diverse litigii investiționale, inclusiv în cadrul arbitrajelor internaționale.

În conformitate cu art. 127 alin. (1) din Constituția Republicii Moldova, statul ocrotește proprietatea. În acest sens, statul este obligat să creeze mecanisme de protecție a dreptului de proprietate, inclusiv de organizare a activității organelor de stat, care vor realiza funcțiile puterii de stat. Conform art. 8 alin. (1) din Legea nr. 69/2016 cu privire la organizarea activității notarilor, notarul este exponentul puterii de stat, împuternicit în modul stabilit de lege în baza licenței și a ordinului de investire cu împuterniciri. Instituția notarului vine să exercite o parte din sarcinile statului, fiind investit cu competența exercitării unui serviciu de interes public prin îndeplinirea actelor și procedurilor notariale, dar beneficiind de un statut autonom, caracteristic profesiilor liberale. Astfel, deși este un liber-profesionist, notarul, ca purtător al sigiliului de stat, îndeplinește acte de autoritate publică, care, fiind însoțite de ștampila și semnătura notarului, se prezumă legale, veridice și cu forță probantă, ce nu necesită a fi demonstrate în fața altor autorități și instituții. Prin urmare, rolul

notarului în vederea asigurării securității raporturilor juridice și ocrotirii drepturilor și intereselor tuturor părților actelor juridice nu poate fi desconsiderat. Activitatea notarului se concentrează, în cea mai mare măsură, pe relația dintre clienți, unde notarul se comportă ca un adevărat judecător al cauzelor deduse în fața sa, fiind obligat prin lege „să supravegheze” aplicarea corectă a prevederilor legale în actele pe care le instrumentează.

Această cerință se impune pentru a proteja mai eficient *voința proprietarilor* de imobile care înstrăinează sau grevează dreptul lor, *voință* exprimată în momentul autentificării actului. De asemenea, forma autentică este impusă și pentru a apăra autorul actului contra propriei sale porniri, atrăgându-i atenția asupra importanței actului ce s-a făcut, sau de a-l apăra contra influenței negative a terților care l-ar putea determina să își micșoreze patrimoniul chiar contrar propriilor interese.

În cazul încheierii actului juridic, notarul discută cu părțile contractante pentru a stabili *voința* lor reală și condițiile actului juridic solicitat (tipul și conținutul), acordă consultații juridice privind forma și conținutul contractului, efectele juridice ale acestuia. De asemenea, în cazul încheierii actului juridic prin reprezentare, notarul explică participanților actului despre consecințele încheierii actului în baza unor împuterniciri nevalabile (reprezentatul nu este în viață, declarat dispărut fără veste, pus sub ocrotire, mandatul este revocat), precum și importanța cunoașterii de către persoana reprezentată a condițiilor încheierii actului juridic solicitat.

Registratorul cadastral nu va prezenta explicații în acest sens, deoarece nu are obligația legală respectivă.

Deși în proiectul actului normativ analizat se încearcă acoperirea aspectului privind cunoștințele net inferioare ale registratorilor cadastrali privind conținutul contractelor de vânzare-cumpărare și încadrarea acestora în prevederile legislative, prin aprobarea de către Guvern a modelelor de contracte, art. 411 alin. (6) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 admite că „în cazul în care părțile semnatare doresc să introducă modificări în contractul-model, acesta se va prezenta registratorului anticipat, versiunea contractului”.

Rezultă că registratorul cadastral va fi pus în situația de a analiza *voința* reală a părților contractante și de a o încadra juridic corect, ceea ce necesită o bună pregătire teoretică, ce nu poate fi garantată doar prin desfășurarea unor cursuri de perfecționare pentru registratori.

Din cauza lipsei calificării necesare, majoritatea registratorilor nu sunt competenți să analizeze în fapt și în drept raportul juridic civil, să acorde sfatul necesar și informațiile cu privire la efectele juridice părților ce solicită înregistrarea contractelor.

Ca urmare, actele juridice privind înstrăinarea sau grevarea bunurilor imobile efectuate în formă simplă scrisă vor pune în dificultate ori vor face imposibilă îndeplinirea altor acte juridice/operațiuni/proceduri subsecvente. Din motivul lipsei cunoștințelor necesare, există probabilitatea omiterii unor cerințe,

reguli de încheiere a tranzacțiilor sau comiterii erorilor de drept, fapt ce va împovăra procedurile ulterioare, cetățeanul solicitant fiind pus în situația unor cheltuieli suplimentare de bani și de timp sau chiar pus în situația să se adreseze pe cale judiciară pentru remedierea greșelilor și omiterilor create în urma încheierii actelor juridice fără autentificarea notarială.

De asemenea, atenționăm că proiectul nu conține reglementări aferente modului de realizare a voinței juridice și ocrotirii drepturilor persoanelor surde, mute, surdomute, analfabete de către registratori. În acest sens, la semnarea actelor notariale de persoanele enunțate, notarii se conduc de reguli stricte stabilite la art. 15 din Legea nr. 246/2018 privind procedura notarială, după cum urmează: actul notarial, inclusiv anexele care sunt parte integrantă din actul respectiv, se semnează în fața notarului de către părți sau reprezentanții lor și, după caz, de cei chemați a încuviința actele pe care părțile le întocmesc, de martori, traducători autorizați, interpreți autorizați și alte persoane, dacă este cerută prezența lor.

Suplimentar, aducem la cunoștință că, în scopul prevenirii evaziunii fiscale și al prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului, informația despre contractele autentificate este raportată de către notari Serviciului Fiscal de Stat (art. 226¹¹ alin. (2) pct. 8) lit. a) din Codul fiscal nr. 1163/1997) și Serviciului Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor (art. 4 alin (1) lit. g) din Legea nr. 308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului), obligații care nu sunt instituite pentru registratorul cadastral.

În cadrul cercetărilor efectuate privind identificarea tranzacțiilor complexe și neordinare, notarul solicită de la clienți îndeplinirea chestionarelor și a declarațiilor de cunoaștere a solicitanților, obligativitate ce derivă din art. 5 alin. (5) din Legea nr. 308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, care stabilește că clienții sunt obligați să prezinte, la cererea entității raportoare, toată informația, documentele și copiile de pe acestea necesare implementării măsurilor de precauție, iar în cazul survenirii circumstanțelor noi legate de beneficiarii efectivi, să actualizeze, din propria inițiativă, datele deja prezentate. Corectitudinea și veridicitatea documentelor prezentate sunt certificate de către clienți în mod obligatoriu. Concomitent, notarii au obligativitatea întocmirii Programului intern privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, sub sancțiune contravențională, care trebuie să conțină: măsuri de precauție privind solicitanții și identificarea beneficiarilor efectivi; monitorizarea relațiilor cu solicitantul; evaluarea riscurilor de spălare a banilor și finanțare a terorismului și abordarea bazată pe risc; identificarea activităților și tranzacțiilor suspecte și raportarea.

Astfel, în sarcina notarilor este pusă îndeplinirea unui șir complex de măsuri de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului, care nu se regăsesc în proiectul nominalizat, fapt ce va duce la diminuarea eforturilor depuse în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului.

În acest context, remarcăm că politica statului în domeniul reglementării proprietății imobiliare trebuie să fie una responsabilă și să protejeze interesele pe termen lung ale cetățenilor, și nu simpla rapiditate a tranzacțiilor pe termen scurt.

În concluzie, ținând cont de situația economico-socială, culturală și educațională în care se află Republica Moldova și, în mod special, de nivelul general de cultură juridică și nivelul de infracționalitate economică, propunerile de modificare a legislației expuse în proiectul examinat nu vor eficientiza și/sau îmbunătăți situația actuală pentru cetățeni, ci, din contra, o vor înrăutăți, de aceea proiectul nu poate fi susținut.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 226

от 01. 04. 2020 г.

Кишинэу

Об утверждении Заключения по проекту закона о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить и представить Парламенту Заключение по проекту закона
о внесении изменений в некоторые законодательные акты.

Премьер-министр

ИОН КИКУ

Контрасигнует:

Министр юстиции

Фадей Нагачевски