

## NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile”

denumirea proiectului actului normativ

### **1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ**

Proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile” este elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în comun cu Instituția Publică ”Cadastrul Bunurilor Imobile”.

### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ**

#### **2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ.**

Proiectul are drept scop aducerea Legii cadastrului bunurilor imobile, în concordanță cu ultimele modificări a cadrului normativ conex (Legea privind accesul la informațiile de interes public nr. 148/2023, Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, precum și Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor).

#### **2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.**

1. Pentru a fi în concordanță cu Legea nr. 148/2023 privind accesul la informațiile de interes public, proiectul prevede completarea art. 6 cu un nou alineat, care să reglementeze căror persoane și autorități le pot fi eliberate planurile de nivel, planurile încăperilor izolate și descrierea acestora, având în vedere că informația dată este o informație sensibilă, care ține de siguranța clădirilor și de viața privată a persoanelor ce locuiesc în ele. Informația dată și actualmente este o informație cu acces limitat, doar că accesul limitat este prevăzut în instrucțiunile departamentale.

2. Potrivit art. 351 al Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, avizul tehnic care atestă gradul de realizare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, se întocmește de către experți tehnici atestați. Iar, reglementările privind executarea lucrărilor de construcții în baza principiului aprobării tacite au fost abrogate. Mai mult ca atât, Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, precum și Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, se abrogă, odată cu intrarea în vigoare a Codului. Respectiv, în acest context se face necesară modificarea art. 28 și art. 40<sup>4</sup> al Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

3. Proiectul completează Legea cadastrului bunurilor imobile, cu un articol nou care prevede notarea în registrul bunurilor imobile a calității de monument al bunului imobil. Această reglementare va spori la protecția patrimoniului cultural al țării. Prin faptul publicității statutului de monument al bunului imobil înregistrat în registrul bunurilor imobile, se va oferi informație deplină despre statutul juridic al bunului și astfel se va contribui la respectarea reglementărilor legale, care au scopul de a ocroti monumentele. Astfel, notarea calității de monument al bunului în registrul bunurilor imobile va oferi pârgii pentru respectarea dreptului de preemțiune al statutului la înstrăinarea bunului proprietate privată ce are calitatea de monument, drept prevăzut de Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, iar în cazul intervențiilor în construcții va contribui la respectarea reglementărilor privind avizarea proiectelor de execuție de către Ministerul Culturii, precum și participarea reprezentantului Ministerului Culturii la recepția lucrărilor de intervenție la clădirile ce au statut de monument.

### **3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse**

#### **3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.**

1. Articolul 6 se completează cu alin. (2<sup>5</sup>) care reglementează că planul de nivel, planul încăperii izolate și fișa rezultatelor lucrării cadastrale la nivel de clădire se eliberează proprietarului, gestionarului bunului, organelor cu atribuții de control, autorităților administrație publice și executorilor lucrărilor cadastrale.”

2. Reieșind din faptul că reglementările privind executarea lucrărilor de construcții în baza principiului aprobării tacite au fost abrogate, la articolul 28 alin. (1) lit. a) textul „, , precum și certificatele constatatoare emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, în procedura de aprobare tacită” se exclude;

3. Ținând cond de faptul că avizul tehnic care atestă gradul de realizare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție, cu documentația de proiect, se întocmește de către experți tehnici atestați, la articolul 40<sup>4</sup> alin. (2), textul „Pentru construcțiile ce nu cad sub incidența Legii nr. 721-XIII din 2 februarie 1996 privind calitatea în construcții, se prezintă actul de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, întocmit de organul cadastral teritorial și coordonat cu autoritatea publică locală” se

substitue cu textul ”Construcțiile nefinalizate se înregistrează în registrul bunurilor imobile dacă în avizului tehnic elaborat de către experți tehnici atestați ce confirmă gradul de executare a construcției, este indicat gradul de executare a construcției nu mai mic de nivelul planșeului la cota 0.000”.

4. Întru asigurarea posibilității notării în registrul bunurilor imobile a calității de monument al bunului imobil, Legea se completează cu articolul 46<sup>9</sup> și 46<sup>10</sup> care stabilesc modalitatea notării calității de monument al bunului imobil și notarea informației despre amplasarea bunului imobil în zona de protecție a monumentului, în temeiul extrasului din Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat și extrasului din Registrul monumentelor istorice de categorie locală, modul de radiere a notărilor menționate.

### **3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare.**

Nu este aplicabil.

## **4. Analiza impactului de reglementare**

### **4.1. Impactul asupra sectorului public**

Prin securizarea accesului la informația despre planurile de nivel, planurile încăperilor izolate și descrierea acestora, va fi asigurată protecția dreptului de proprietate și a altor drepturi.

De asemenea, prin excluderea posibilității înregistrării construcțiilor executate în baza principiului aprobării tacite, se exclud eventualele litigii legate de caracterul ilegal al construcțiilor, evitarea posibilităților litigii cu coproprietarii/vecinii.

Totodată, prin notarea în registrul bunurilor imobile a calității de monument al bunului imobil, se va asigura protecția patrimoniului cultural al țării prin stoparea demolării/reconstrucția clădirilor incluse în Registrul monumentelor al Republicii Moldova ocrotite de stat. Autoritățile publice vor avea posibilitatea notării calității de monument al bunului imobil incluse în registrul monumentelor.

### **4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative**

Pentru implementarea actului normativ va fi necesar alocarea anuală Ministerului Culturii (în limitele planificate anual de minister), a mijloacelor financiare din bugetul de stat pentru solicitarea efectuării notărilor în registrul bunurilor imobile.

### **4.3 Impactul asupra sectorului privat**

Prin întocmirea avizului tehnic care atestă gradul de realizare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect, se întocmește de către experți tehnici atestați și excluderea eliberării actului de constatare pe teren privind gradul de executare a construcției, de organul cadastral teritorial, se va asigura corectitudinea și calitatea avizului tehnic, reeșind din faptul că inginerii cadastrali nu dispun de cunoștințe în domeniul construcțiilor. De asemenea, prin includerea normei că construcțiile nefinalizate se înregistrează în registrul bunurilor imobile, dacă gradul de executare a construcției este nu mai mic de nivelul planșeului la cota 0.000, se vor exclude situațiile când se solicită înregistrarea a construcțiilor nefinalizate, care de fapt nici nu au început.

Prin securizarea accesului la informația despre planurile de nivel, planurile încăperilor izolate și descrierea acestora, va fi asigurată protecția dreptului de proprietate și a altor drepturi.

De asemenea, prin excluderea posibilității înregistrării construcțiilor executate în baza principiului aprobării tacite, se exclud posibile litigii legate de caracterul ilegal al construcțiilor, evitarea a posibilelor litigii cu coproprietarii/vecinii.

Totodată, prin notarea în registrul bunurilor imobile a calității de monument al bunului imobil, se va asigura stoparea demolării/reconstrucția clădirilor incluse în Registrul monumentelor al Republicii Moldova ocrotite de stat. Proprietarii privați vor cunoaște faptul notării calității de monument al bunului imobil din proprietate și acțiunile care trebuie întreprinse în cazul construirii/reconstruirii.

### **4.4 Impact social**

Crearea cadastrului trebuie să vizeze o armonie între așteptările cetățenilor și interesele statului și astfel apare necesitatea de a consolida siguranța în drepturile asupra bunurilor imobile, de a ocroti aceste drepturi asupra imobilelor, ceea ce va stimula eficacitatea producției și a investițiilor, de a asigura un sistem efectiv de informație în scopul funcționării pieței imobiliare, de a percepe adecvat impozitul pe bunul imobil, de a furniza informații veridice și juridic argumentate despre dreptul asupra imobilului pentru organele administrative, judecată, bănci.

Crearea și implementarea sistemului cadastral nu constituie un scop în sine. El deservește societatea în diverse domenii – de la impozitare până la dezvoltarea pieței imobiliare și amenajarea teritorială în sensul larg al cuvântului.

În mod tradițional, activitatea cadastrală presupune actualizarea informației textuale și grafice despre obiectele imobiliare, aceasta făcându-se de către organele de stat, deoarece procesul de evidență și descriere a obiectelor imobiliare se referă la drepturile de proprietate, fixând modificarea bunurilor imobile, inclusiv a hotarelor sectoarelor de pământ, suprafeței și amplasării lor. Asumarea răspunderii pentru ținerea cadastrului de către organele și organizațiile de stat permite aplicarea unor metode, tehnologii și standarde unice, asigurându-se astfel compatibilitatea tuturor datelor cadastrale, care este atât în interesul persoanelor private, posesorilor de drepturi patrimoniale, cât și al societății în ansamblu.

Concomitent, posesorii de drepturi patrimoniale obțin următoarele avantaje:

*se instituie procedura de efectuare a tranzacțiilor cu bunurile imobile (devine mai sigură, ceea ce contribuie la impulsivitatea pieței imobiliare);*

*este asigurată protecția dreptului de proprietate și a altor drepturi (ceea ce stimulează investițiile și dezvoltarea creditării bancare pe termen lung);*

*se reduce numărul de litigii și acțiuni judiciare, ceea ce va conduce la îmbunătățirea relațiilor sociale și interpersonale.*

La rândul său, ținerea de către stat a cadastrului se soldează cu o serie de momente pozitive și pentru societate în ansamblu:

*informația despre obiectele imobiliare devine fundamentul creării sistemelor cadastrale, acestea constituind surse eficiente de informație cu privire la drepturile de proprietate și alte drepturi, la condițiile de creditare, impozitare etc.;*

*apare posibilitatea de a perfecționa sistemele de gestionare a bunurilor imobile grație faptului că informația despre obiectele imobiliare și posesorii lor contribuie esențial la eficientizarea sistemului de gestiune a obiectelor imobiliare, la planificarea și reglementarea dezvoltării teritoriilor și permite utilizarea mai rațională a pământului, se creează premise pentru exercitarea controlului asupra politicii funciare etc.*

#### **4.4.1 Impactul asupra datelor cu caracter personal**

Nu este aplicabil

#### **4.4.2 Impactul asupra echității și egalității de gen**

Dreptul de proprietate este garantat de Constituția Republicii Moldova (art. 127 alin (1) și alin (2) ), iar înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor asupra lor se efectuează cu respectarea principiului echității sociale, indiferent de naționalitate, etnie, sex, apartenența politică sau la un anumit grup social.

#### **4.5. Impactul asupra mediului**

Nu este aplicabil

#### **4.6. Alte impacturi și informații relevante**

Obiectivul fundamental al sistemului național de cadastru este de a asigura identificarea, înregistrarea și evaluarea tuturor terenurilor și altor bunuri imobile, înregistrarea drepturilor asupra lor, identificarea și înscrierea titularilor de drepturi, precum și furnizarea datelor cadastrale tuturor persoanelor interesate, de drept public sau privat.

### **5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE**

5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.

**Nu este aplicabil**

5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE.

**Nu este aplicabil**

### **6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ**

Anunțul privind inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului ”Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998” a fost plasat pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru:

<https://particip.gov.md/ro/document/stages/anuntprivind-initierea-procesului-de-elaborare-a-proiectului-hotararii-guvernului-cu-privire-la-aprobarea-proiectului-de-lege-pentru-modificarea-legii-cadastrului-bunurilor-imobile-nr-15431998/12961>.

Proiectul este supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, cu expedierea acestuia părților interesate.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional proiectul este plasat pe pagina oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru: [www.agcc.gov.md](http://www.agcc.gov.md), la compartimentul: Transparență decizională/Proiecte de acte normative și pe platforma de participare: [www.particip.gov.md](http://www.particip.gov.md).

**7. Concluziile expertizelor.**

Conform art. 35 și art. 37 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul va fi supus expertizei anticorupție și expertizei juridice.

**8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent**

Proiectul de hotărâre nu va necesita modificarea altor acte normative.

**9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ**

Întreprinderea a careva măsuri pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ nu este necesar.

**Director general**

**Ivan DANII**