

Nota informativă
la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea
Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare este elaborat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite

Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare vizează implementarea prevederilor pct.2.6.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 cu privire la Raportul auditului asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019, referitor la elaborarea și promovarea modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, conform bunelor practici în domeniu.

Necesitatea fortificării controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare este generată de problemele existente pe piața serviciilor de evaluare. Din anul 2017 activitatea de evaluare a bunurilor imobile nu se supune reglementării prin licențiere. În aceste condiții, unicul act permisiv pentru prestarea serviciilor de evaluare servește certificatul evaluatorului bunurilor imobile, deși întreprinderile de evaluare poartă răspundere materială față de beneficiar pentru rezultatele evaluării.

După abrogarea procedurii de licențiere a întreprinderilor de evaluare, statul a pierdut toate pârghiile de control asupra efectuării activității de evaluare a bunurilor imobile. Actualmente, nu se cunoaște care întreprinderi prestează asemenea servicii, care este numărul rapoartelor de evaluare elaborate în cadrul fiecărei întreprinderi, care bunuri sunt obiecte ale evaluării și în ce proporții, pentru care scopuri se efectuează evaluarea bunurilor imobile, cine din specialiștii titulari ai certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile activează real pe piață, în ce domenii de evaluare se specializează, etc.

Totodată, calitatea rapoartelor de evaluare nu în toate cazurile este acceptabilă. Din diferite motive, evaluatorii nu respectă pe deplin prevederile cadrului normativ în domeniul evaluării, fiind înregistrate cazuri când valoarea de piață a obiectului evaluării determinată în raportul de evaluare și cea reală diferă considerabil (este majorată sau diminuată de 2-4 ori în comparație cu valoarea de piață). Prin urmare, se cauzează prejudicii persoanelor terțe care sunt consumatorii finali ai rezultatelor evaluării.

Examinarea practicii internaționale din domeniu demonstrează că controlul de stat al activității de evaluare a bunurilor imobile nu se aplică nici într-o țară europeană. Totodată, pe larg se aplică forme de control indirect cum este monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile.

Conform analizei celei mai bune practici internaționale, monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile se realizează sau de către organul de stat care reglementează activitatea de evaluare sau de asociațiile profesionale ale evaluatorilor (când în țară se aplică autoreglementarea activității de evaluare).

Necesitatea instituirii mecanismului de monitorizare a activității de evaluare a fost discutat în anul 2022 cu conducerea Comisiei Naționale a Pieței Financiare a Republicii Moldova.

De asemenea, în scopul elaborării proiectului de lege, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a organizat o masă rotundă cu genericul: “Elaborarea unui mecanism de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile”, la care au participat reprezentanții Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, precum și membri ai Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile. Participanții la acest eveniment s-au expus pozitiv asupra inițiativei de modificare a legislației în acest sens.

Totodată, prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 19 din 16 martie 2023 a fost creat grupul de lucru privind elaborarea proiectului de modificare a Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, din care fac parte reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, Comisiei Naționale a Pieței Financiare și Asociației Obștești “Societatea Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova”.

<p>Urmare a primei avizări a proiectului de Lege, precum și modificărilor structurii organizaționale din cadrul AGCC, a fost organizată o ședință a reprezentanților grupului de lucru la data de 03 aprilie 2024, unde AGCC a prezentat proiectul Legii. Propunerile și recomandările parvenite la această întrunire au fost luate în considerare la definitivarea acestuia.</p>
<p>3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene</p>
<p>Proiectul nu necesită armonizarea legislației naționale cu legislația UE.</p>
<p>4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi</p>
<p>Proiectul prevede modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Principalele prevederi și elemente noi se referă la următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile; Sistem informațional automatizat „Registrul prețurilor”; Regulament cu privire la procedura de contestare și examinarea a reclamațiilor privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării; Rectificarea terminologiei din metode de evaluare în abordări în evaluare. <p>Instituirea unui mecanism de monitorizare de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile va permite trimestrial organelor de stat să obțină informații mai detaliate despre activitatea evaluatorilor certificați, precum volumul lucrărilor elaborate, tipul obiectelor evaluate, numărul întreprinderilor de evaluare ce prestează astfel de servicii.</p> <p>Crearea unui sistem informațional automatizat „Registrul prețurilor” va permite colectarea datelor de piață privind tranzacțiile care vor fi utilizate la elaborarea, calibrarea și monitorizarea în timp a a calității modelelor de evaluare în scopul impozitării.</p> <p>Elaborarea unui regulament cu privire la procedura de contestare și examinarea a reclamațiilor privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării va asigura organele cadastrale și autoritatea administrativă centrală cu cadrul normativ necesar gestionării efective a petițiilor și reclamațiilor privind valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării.</p> <p>Un alt element de modificare constituie rectificarea teminologiei din metode de evaluare în abordări în evaluare, pentru a corespunde cu standardele internaționale și europene de evaluare, precum și cu standardele de evaluare care urmează a fi elaborate de către AGCC.</p>
<p>5. Fundamentarea economico – financiară</p>
<p>Proiectul nu va necesita cheltuieli financiare și alocarea mijloacelor financiare suplimentare din bugetul de stat.</p>
<p>6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare</p>
<p>Proiectul implică necesitatea modificării Hotărârii Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, elaborarea regulamentului cu privire la procedura de contestare a rezultatelor evaluării în scopul impozitării, elaborarea Conceptului sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor”, elaborarea standardelor de evaluare.</p>
<p>7. Avizarea și consultarea publică a proiectului</p>
<p>Proiectul a fost avizat de către autoritățile de resort, iar obiecțiile și propunerile formulate au fost luate în considerație la definitivarea acestuia.</p> <p>În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii este plasat pentru consultare publică repetată pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe pagina web oficială a AGCC, www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Proiecte de acte legislative și normative</i>.</p>
<p>8. Consultările expertizei anticorupție</p>
<p>Proiectul Hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizei anticorupției conform prevederilor art.36 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.</p>
<p>9. Constatările expertizei de compatibilitate</p>

Proiectul Hotărârii Guvernului nu cade sub incidența de compatibilitate de a fi efectuate, în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la acte normative.

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul Hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizei juridice conform prevederilor art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.

11. Consultările altor expertize

Proiectul Hotărârii Guvernului nu cade sub incidența altor expertize necesare de a fi efectuate, în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la acte normative.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN