

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului
informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” este elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii Guvernului a fost elaborat în temeiul art.16 din Legea nr.71/2007 cu privire la registre, art.18 și art.22 lit. d) din Legea nr.467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat și art. 27 din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Piața imobiliară din Republica Moldova se confruntă cu o serie de probleme structurale care afectează transparența, eficiența și corectitudinea tranzacțiilor imobiliare. Aceste dificultăți sunt în mare parte cauzate de lipsa unei baze de date centralizate, standardizate și actualizate privind prețurile bunurilor imobile, ceea ce generează incertitudine și riscuri atât pentru investitori, cât și pentru autorități și cetățeni. În contextul actual, principalele probleme care impun intervenția autorităților includ: • Lipsa transparenței prețurilor de vânzare și de închiriere. Prețurile tranzacțiilor imobiliare sunt adesea nereglementate și nu există o sursă publică centralizată de informații actualizate, ceea ce conduce la opacitate. În multe cazuri, tranzacțiile se bazează pe informații incomplete sau parțiale, iar prețurile pot varia semnificativ în funcție de locație, negocierea părților implicate sau alte condiții care nu sunt accesibile publicului larg. • Evaluări imprecise ale bunurilor imobile. În absența unei baze de date centralizate și actualizate, evaluatorii bunurilor imobile pot utiliza informații din surse diferite, ceea ce poate duce la estimări incorecte ale valorii de piață. • Riscuri de manipulare a pieței și fraude. Absența unei baze de date centralizate poate favoriza manipularea pieței imobiliare prin speculații ilegale sau înșelătorii. Părțile implicate pot manipula prețurile de vânzare sau de închiriere, ceea ce duce la o concurență neloială și crește riscurile de fraudă. Această situație afectează atât cumpărătorii, care pot plăti prețuri supraevaluate, cât și vânzătorii, care pot fi victime ale unor tranzacții dezavantajoase. • Ineficiența în calcularea impozitelor și taxelor. Lipsa unei baze de date complete și precise privind prețurile tranzacțiilor imobiliare poate aduce la pierderi de venituri la bugetul de stat și la bugetele locale, poate crea inegalități fiscale între cetățeni. Într-un astfel de context, calcularea taxelor și impozitelor devine dificilă și inexactă, iar autoritățile publice riscă să aplice impozite necorespunzătoare. • Fragmentarea informațiilor și a raportărilor. Datele despre tranzacțiile imobiliare sunt dispersate în diferite surse, precum agenții imobiliare, anunțuri publice sau instituții financiare. Accesul la aceste informații actualizate este adesea dificil și consumator de timp, ceea ce limitează capacitatea autorităților, investitorilor și cetățenilor de a lua decizii informate. Această fragmentare a informațiilor împiedică o gestionare eficientă a pieței imobiliare și crește riscul de eroare în evaluarea corectă a valorilor de piață. Pentru a remedia aceste deficiențe, Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” urmărește implementarea unei soluții digitale care să contribuie semnificativ la creșterea transparenței și eficienței pieței imobiliare, având un impact semnificativ asupra multiplelor părți implicate

în tranzacțiile imobiliare. Registrul prețurilor bunurilor imobile va constitui o sursă centralizată și actualizată de informații despre prețurile tranzacțiilor imobiliare, esențială pentru asigurarea corectitudinii și echității pieței. Acest sistem va permite stocarea și analiza în timp real a datelor despre prețurile bunurilor imobile, facilitând un proces mai transparent de evaluare și tranzacționare.

De asemenea, în contextul ultimei modificări la Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, au fost introduse următoarele prevederi la articolul 27, care vor intra în vigoare începând cu 15 februarie 2026:

- *Alineatul (5): „Datele de piață utilizate la elaborarea, calibrarea și monitorizarea în timp a calității modelelor de evaluare sunt acumulate în Sistemul informațional automatizat „Registrul prețurilor”, creat și ținut de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.”*

- *Alineatul (6): Crearea și funcționarea Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor” se efectuează în conformitate cu Legea nr. 71/2007 cu privire la registre.*

Aceste prevederi subliniază importanța unui sistem centralizat pentru gestionarea datelor de piață necesare procesului de evaluare în scopul impozitării. Prin centralizarea datelor înregistrate, se urmărește uniformizarea informațiilor utilizate în evaluare, ceea ce contribuie la reducerea variațiilor și discrepanțelor între evaluări.

Totodată, modificările recente la Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare au introdus obligația de monitorizare a activității de evaluare de către autoritățile statului, prin introducerea art. 20¹ „Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile”. Astfel, evaluatorii bunurilor imobile sunt obligați să transmită trimestrial autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, dările de seamă și rapoartele de evaluare întocmite. Aceste documente vor fi prezentate prin intermediul unui modul special din cadrul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”. Astfel, sistemul va putea stoca și analiza dările de seamă și rapoartele de evaluare depuse, facilitând o monitorizare eficientă a activității de evaluare.

Prin instituirea acestui sistem, autoritățile doresc să rezolve problema fragmentării informațiilor și să adopte soluții digitale moderne care să permită crearea unei surse informaționale centralizate. Aceasta va contribui la o reglementare mai eficientă a pieței imobiliare și va sprijini autoritățile în procesul de monitorizare, prevenind riscurile de manipulare a pieței și de fraudă. Astfel, se va facilita un mediu economic mai stabil, iar cetățenii și investitorii vor avea acces la informații clare și corecte, esențiale pentru luarea unor decizii fundamentate în domeniul imobiliar.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, cu scopul de a crea un sistem care să îmbunătățească transparența și eficiența pieței imobiliare din Republica Moldova. Prin centralizarea și gestionarea informațiilor privind prețurile tranzacțiilor, contractele de locațiune și ofertele imobiliare, sistemul va colecta date detaliate despre prețurile de vânzare, chirie/arendă, ofertele imobiliare și rapoartele de evaluare întocmite de evaluatori certificați. Astfel, sistemul va contribui la stabilirea corectă a prețurilor/valorilor proprietăților și va facilita calcularea impozitelor și taxelor aferente acestora.

Proiectul reglementează statutul și integrarea Sistemului informațional în ansamblul resurselor și sistemelor informaționale ale statului, oferind o bază solidă pentru crearea și implementarea acestuia. În același timp, proiectul definește principiile de funcționare, cadrul normativ-juridic, structura organizatorică, precum și specificațiile tehnice și informaționale necesare pentru operarea sistemului. Totodată, proiectul abordează aspectele legate de asigurarea securității informaționale și protecția datelor, garantând controlul intern al acestora.

Sistemul va înregistra date referitoare la prețurile de vânzare, chirie/arendă și de ofertă ale bunurilor imobile. De asemenea, va gestiona dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, și va stoca rapoartele de evaluare a bunurilor imobile elaborate de evaluatori, care dețin certificat al evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil.

În esență, sistemul va centraliza și stoca următoarele tipuri de date:

- Prețurile tranzacțiilor imobiliare. Va integra informații detaliate privind prețurile de vânzare a bunurilor imobile.
- Plățile contractuale din contractele de locațiune, de arendă, de suprafață.
- Ofertele de bunuri imobile expuse pe piață. Vor fi colectate doar ofertele pentru bunurile imobile identificate prin numărul cadastral.
- Dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile proprietate publică.

Conceptul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” stabilește scopul, sarcinile și funcțiile sistemului, structura organizațională și baza normativă, necesară pentru crearea, implementarea, exploatarea și menținerea acestuia. De asemenea, sunt definite obiectele informaționale și lista datelor care se păstrează în sistem, iar interacțiunea cu alte sisteme informaționale va asigura schimbul eficient de date. Totodată, sunt prevăzute măsuri tehnologice pentru protecția și securitatea informațiilor prelucrate, asigurându-se astfel confidențialitatea și integritatea acestora pe întreg parcursul utilizării sistemului.

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

Implementarea proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va avea un impact semnificativ asupra transparenței și eficienței în domeniul imobiliar. Acest sistem va centraliza informațiile despre tranzacțiile imobiliare, punând la dispoziția autorităților publice și a cetățenilor date precise și actualizate referitoare la prețurile și valorile bunurilor imobile. De asemenea, datele colectate în Registru vor fi utilizate pentru dezvoltarea și calibrarea continuă a modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, cu scopul de a asigura o impozitare corectă și echitabilă. Astfel, sistemul va contribui la creșterea transparenței pieței imobiliare și va sprijini autoritățile publice în administrarea mai eficientă a resurselor publice.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Proiectul va fi realizat din resursele financiare aprobate prin legea bugetului de stat pentru anul corespunzător, precum și din alte surse permise de legislație. Având în vedere existența altor sisteme informaționale gestionate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, costurile estimative pentru dezvoltarea și implementarea Sistemului Informațional „Registrul Prețurilor bunurilor imobile” sunt de aproximativ 4,0 milioane lei.

În prezent, se depun eforturi pentru identificarea surselor financiare externe, în vederea obținerii suportului tehnic și financiar necesar elaborării specificațiilor tehnice și dezvoltării software-ului.

Colaborarea cu Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF): Au fost inițiate discuții cu reprezentanții proiectului pentru alocarea resurselor financiare în cadrul componentei B: „Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile”. Aceasta are ca obiectiv asigurarea continuității și sustenabilității acțiunilor planificate privind evaluarea și reevaluarea periodică a bunurilor imobile. Ca urmare, în planificarea bugetară a proiectului

PIEF pentru anul 2025, a fost alocată suma de 1,0 milion lei pentru demararea activităților legate de implementarea Sistemului informațional „Registrul Prețurilor bunurilor imobile”. Posesorul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” urmează să estimeze și să prezinte Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică” resursele TI necesare pentru găzduirea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud), în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 128/2014 privind platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud). În baza estimărilor se vor planifica și se vor aloca resursele TI necesare. Urmare a dării în exploatare a Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, Posesorul va încheia cu Administratorul tehnic Acordul privind administrarea tehnică și menținerea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, care va include activitățile minime privind administrarea tehnică și menținerea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, precum și volumul acestora. În baza Acordului vor fi estimate cheltuielile pentru administrarea tehnică a Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” care urmează a fi acoperite din bugetul de stat, prin intermediul granturilor oferite Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică”, de către fondator.
4.3. Impactul asupra sectorului privat Implementarea proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va spori transparență pe piața imobiliară, oferind tuturor actorilor implicați acces la date clare și actualizate. Astfel, va facilita stabilirea unor prețuri corecte și va contribui la evitarea supraevaluării sau subevaluării proprietăților.
4.4. Impactul social Impactul social al proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va fi semnificativ, aducând beneficii importante pentru societatea din Republica Moldova. Prin centralizarea și publicarea datelor privind prețurile tranzacțiilor imobiliare, ofertele de vânzare și închiriere, sistemul va facilita accesul publicului la informații clare și actualizate, contribuind astfel la creșterea transparenței pe piața imobiliară. Stabilirea unor prețuri corecte și transparente va proteja interesele consumatorilor și va oferi un mecanism eficient pentru prevenirea manipulării pieței, promovând totodată un comportament echitabil atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători. Un alt beneficiu al acestui proiect va fi atragerea unor investiții suplimentare în sectorul imobiliar. Sistemul transparent va oferi investitorilor o imagine clară asupra valorii proprietăților și riscurilor implicate, stimulând astfel dezvoltarea proiectelor imobiliare. Totodată, datele exacte despre valoarea proprietăților vor contribui la elaborarea unor modele de evaluare în scopul impozitării mai precise, facilitând calcularea corectă a impozitelor și taxelor. Impactul social al acestui proiect va avea efecte pozitive asupra transparenței pieței imobiliare, protecției consumatorilor, accesibilității locuințelor și dezvoltării economice, consolidând astfel o economie mai stabilă și echitabilă pentru toți cetățenii.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal: Implementarea proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” ar putea avea un impact semnificativ asupra datelor cu caracter personal, în special având în vedere natura informațiilor implicate în tranzacțiile imobiliare și reglementările privind protecția acestora. Astfel, gestionarea datelor cu caracter personal va necesita o atenție deosebită. Deși scopul principal al proiectului este de a spori transparența și eficiența pieței imobiliare, protecția datelor cu caracter personal trebuie să rămână o prioritate, iar respectarea reglementărilor în vigoare este esențială. Măsurile de securitate, controlul accesului și transparența în procesarea

datelor vor fi fundamentale pentru a minimiza riscurile de abuzuri și pentru a proteja drepturile persoanelor vizate.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen:
Nu este aplicabil.
4.5. Impactul asupra mediului
Nu este aplicabil.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
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, proiectul de hotărâre nu prevede transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil, proiectul de hotărâre nu prevede crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În conformitate cu art.20 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a publicat anunțul privind inițierea elaborării proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” pe pagina web www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-privind-initierea-procesului-de-elaborare-a-proiectului-hotararii-guvernului-cu-privire-la-aprobarea-conceptului-tehnic-al-sistemului-informational-automatizat-registrul-preturilor/13494, precum și pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Proiecte supuse consultărilor publice</i>. Totodată, Proiectul a fost supus avizării prealabile cu Agenția de Guvernare Electronică, fiind avizat pozitiv cu unele recomandări de care s-a ținut cont la redactarea proiectului. În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii Guvernului a fost plasat pentru consultări publice pe pagina web www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-guvernului-pentru-aprobarea-conceptului-sistemului-informational-registrul-preturilor-nr-unic-1082agcc2024/13494, precum și pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Proiecte supuse consultărilor publice</i>. Proiectul a fost înregistrat de către Cancelaria de Stat cu nr. unic 1082/AGCC/2024. Conform prevederilor Regulamentului Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.610/2018, proiectul a fost avizat de următoarele instituții: Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerul Finanțelor, Agenția de Guvernare Electronică, Agenția Națională de Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației, Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică, Biroul Național de Statistică, Banca Națională a Moldovei, Congresul Autorităților Locale din Moldova. Toate instituțiile au emis avize pozitive, cu unele obiecții și propuneri care au fost analizate și integrate în forma finală a proiectului.

7. Concluziile expertizelor
Proiectul hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizei anticorupție de către Centrul Național Anticorupție conform prevederilor art. 36 din Legea nr.100/2017 cu privire la acte normative. Totodată, proiectul hotărârii urmează a fi supus expertizei juridice de către Ministerul Justiției conform prevederilor art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la acte normative.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Urmare a adoptării Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, nu este necesară aducerea în concordanță a actelor normative. Potrivit prevederilor art. 7⁶ din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și resursele informaționale de stat, sistemele și resursele informaționale de stat se supun documentării în mod obligatoriu. Astfel, pentru dezvoltarea și punerea în aplicare a unui sistem informațional în calitate de resursă informațională de stat, este obligatorie elaborarea și aprobarea unui șir de documente aferente acestui sistem informațional, conform cadrului normativ metodologic privind crearea, administrarea, mentenanța, dezvoltarea și scoaterea din exploatare a sistemelor informaționale de stat. Documentele sistemelor și resurselor informaționale de stat sunt: 1) conceptul sistemului informațional, în care să fie definite: spațiul funcțional, structura organizatorică, spațiul informațional, spațiul tehnologic, securitatea sistemului informațional și protecția informației; 2) caietul de sarcini al sistemului informațional, care include cerințele funcționale și tehnice în conformitate cu care se creează sistemul informațional; 3) regulamentul resursei informaționale, care să cuprindă: reglementări privind drepturile și obligațiile subiecților raporturilor juridice aferente creării și ținerii resursei informaționale; modalitatea de ținere a resursei informaționale; procedura de înregistrare, modificare, completare și radiere a datelor; procedura de interacțiune cu furnizorii de date; măsuri privind asigurarea securității resursei informaționale. Prin urmare, după adoptarea proiectului de Concept al Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, urmează a fi aprobate de către posesor cerințele tehnice ale sistemului și, după elaborarea nemijlocită a sistemului, până la punerea acestuia în exploatare, Guvernul urmează să aprobe Regulamentul resursei informaționale formată de Sistemul Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
Implementarea Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” presupune adoptarea unui set de măsuri organizatorice, tehnice și legislative esențiale pentru asigurarea funcționării eficiente și sigure a sistemului. Aceste măsuri pot fi detaliate după cum urmează: 1.Dezvoltarea cadrului legislativ secundar menționat în punctul 8 al prezentei note de fundamentare. 2.Crearea arhitecturii tehnice a sistemului informațional, care va include: • structura bazei de date și tehnologiile utilizate (ex: platforme software, servere, baze de date); • proiectarea unei interfețe intuitive și ușor de utilizat pentru toți utilizatorii; • stabilirea protocoalelor de comunicație și integrarea sistemului cu alte platforme relevante; • implementarea măsurilor de securitate pentru protecția datelor conform reglementărilor în vigoare. 3.Dezvoltarea și testarea aplicației informatice, care va sprijini activitățile de colectare, gestionare și publicare a datelor referitoare la prețurile și valorile bunurilor imobile.

4. Formarea utilizatorilor și implementarea procedurilor de utilizare prin organizarea sesiunilor de instruire pentru utilizatorii sistemului, elaborarea unui ghid detaliat pentru utilizatori, asigurarea unui serviciu de suport tehnic pentru utilizatori.
5. Crearea unui mecanism de monitorizare continuă a performanței sistemului. Implementarea unui sistem de monitorizare a funcționării platformei, care să asigure disponibilitatea constantă, performanța optimă și corectitudinea datelor. Aceasta va permite identificarea rapidă a eventualelor deficiențe și remedierea acestora în timp real.
6. Asigurarea transparenței și accesibilității publicului prin crearea unui portal public accesibil, în care să fie publicate informațiile actualizate privind prețurile bunurilor imobile.
7. Stabilirea de parteneriate între instituțiile publice relevante pentru facilitarea schimbului de informații și pentru a asigura un proces eficient de colectare și validare a datelor, pentru a garanta acuratețea și actualizarea constantă a informațiilor din sistem.

Director general

Ivan DANII