

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.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 și corectitudinea tranzacțiilor. Aceste dificultăți sunt generate, în principal, de lipsa unei baze de date centralizate și actualizate privind prețurile bunurilor imobile, ceea ce conduce la incertitudine, evaluări inexacte, riscuri de manipulare a pieței și dificultăți în stabilirea corectă a taxelor și impozitelor. Pentru a remedia aceste deficiențe, Guvernul propune crearea Sistemului informațional „Registrul Prețurilor Bunurilor Imobile” (SI RPBI), o soluție digitală destinată centralizării și actualizării datelor privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele imobiliare și rapoartele de evaluare. Acest sistem va contribui la sporirea transparenței, la îmbunătățirea procesului de evaluare și la o monitorizare mai eficientă a pieței imobiliare, reducând riscurile de fraudă și speculație. Totodată, SI RPBI va facilita colectarea datelor de piață necesare pentru elaborarea, calibrarea și monitorizarea continuă a modelelor de evaluare a bunurilor imobile utilizate în scopul impozitării. Conform prevederilor art. 279 alin. (5) din Codul fiscal al Republicii Moldova, reevaluarea bunurilor imobile trebuie efectuată de către organele cadastrale teritoriale o dată la trei ani. Până în prezent, această obligație nu a fost respectată din cauza lipsei unui sistem centralizat de colectare a datelor de piață, proces realizat manual și finanțat sporadic din alocările bugetare ale statului sau prin Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF). Întrucât activitatea PIEF urmează să se finalizeze, este esențial ca procesul de colectare și actualizare a valorilor estimate ale bunurilor imobile să continue fără întrerupere. De asemenea, în conformitate cu modificările recente ale Legii nr. 989/2002 privind activitatea de evaluare, evaluatorii bunurilor imobile vor fi obligați să transmită trimestrial dările de seamă și rapoartele de evaluare printr-un modul dedicat al sistemului, asigurând astfel o monitorizare eficientă a activității de evaluare. Prin implementarea SI RPBI, autoritățile urmăresc uniformizarea și securizarea datelor de piață, sprijinind astfel un mediu imobiliar mai stabil și echitabil pentru cetățeni, investitori și instituțiile publice. În plus, datele colectate prin intermediul SI RPBI vor constitui o sursă esențială pentru calcularea indicelui prețurilor locuințelor, activitate inclusă în procesul de screening bilateral aferent Capitolului 18 „Statistici” din Programul Național de Aderare a Republicii Moldova la Uniunea Europeană pentru perioada 2025-2029. Dezvoltarea SI RPBI este prevăzută la acțiunea 55 din Anexa B a programului și este corelată cu acțiunea 50 privind Regulamentul (UE) 2016/792 al Parlamentului European și al Consiliului referitor la indicii armonizați ai prețurilor de consum și indicele prețurilor locuințelor, precum și cu acțiunea 51 privind

Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1148 al Comisiei Europene, care stabilește specificațiile metodologice și tehnice aferente.

Astfel, prin dezvoltarea și implementarea SI RPBI, Republica Moldova va asigura o gestionare eficientă a pieței imobiliare, va facilita procesul de evaluare și impozitare și va alinia sistemul național de colectare a datelor la cerințele europene, consolidând transparența și eficiența în sectorul imobiliar.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Hotărârii Guvernului prevede aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” (SI RPBI). Acest Concept stabilește un mecanism centralizat pentru colectarea, stocarea și accesarea datelor referitoare la prețurile tranzacțiilor, contractele de locațiune, arendă, suprafață și ofertele imobiliare. Totodată, prevede integrarea și interoperabilitatea SI RPBI cu alte sisteme informaționale existente, în scopul facilitării accesului la date relevante pentru autoritățile publice, profesioniștii din domeniul evaluării și alți utilizatori interesați.

De asemenea, proiectul reglementează intrarea în vigoare a Conceptului SI RPBI la data de 15 februarie 2026, asigurând astfel coerența și sincronizarea efectelor juridice ale acestuia cu modificările aduse prin Legea nr. 202/2024 pentru modificarea Legii nr. 989/2002 privind activitatea de evaluare. Conform noilor prevederi, alineatul (5) stipulează că „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 gestionat de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.” De asemenea, alineatul (6) prevede că „Crearea și funcționarea Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor” se efectuează în conformitate cu Legea nr. 71/2007 cu privire la registre.” Aceste modificări legislative intră în vigoare la aceeași dată, justificând astfel necesitatea elaborării prezentului proiect.

Proiectul Conceptului SI RPBI este structurat în 10 capitole:

Capitolul I „Dispoziții generale” definește obiectivele, scopul și sarcinile sistemului, inclusiv colectarea, stocarea și analiza prețurilor de vânzare, plăților contractuale și ofertelor imobiliare, colectarea și stocarea dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare a bunurilor proprietate publică elaborate de evaluatori, deținători al certificatului evaluatorului bunurilor imobile.

Capitolul II „Cadrul normativ-juridic” enumeră legislația relevantă care reglementează SI RPBI, inclusiv legi și hotărâri de guvern referitoare la informatizare, cadastru și activitatea de evaluare.

Capitolul III „Spațiul funcțional al SI RPBI” descrie funcțiile principale, inclusiv evidența și actualizarea prețurilor, plăților și ofertelor, generarea rapoartelor statistice și monitorizarea activității de evaluare.

Capitolul IV „Structura organizațională” stabilește rolurile și responsabilitățile instituțiilor implicate, inclusiv proprietarul (statul), posesorul (AGCC), deținătorul (Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile) și utilizatorii sistemului.

Capitolul V „Documentele SI RPBI” clasifică documentele gestionate de sistem în documente de intrare (contracte, oferte, rapoarte), documente de ieșire (statistici, hărți tematice) și documente tehnologice (manuale, ghiduri).

Capitolul VI „Spațiul informațional” detaliază tipurile de date gestionate (prețuri, plăți, oferte, dări de seamă, rapoarte de evaluare) și scenariile de bază pentru preluarea și verificarea acestora.

Capitolul VII „Spațiul tehnologic” descrie arhitectura sistemului, principiile de dezvoltare, interoperabilitatea cu alte sisteme și utilizarea platformei guvernamentale MCloud.

Capitolul VIII „Asigurarea securității informaționale” prezintă măsurile de protecție a datelor, inclusiv autentificarea utilizatorilor, criptarea, firewall-uri și backup-uri.

Capitolul XI „Asigurarea controlului intern” stabilește mecanismele de monitorizare și responsabilitățile pentru corectitudinea și securitatea informațiilor din sistem. Capitolul XI „Încheiere” recapitulează beneficiile implementării SI RPBI, subliniind digitalizarea proceselor, interconectarea cu alte sisteme și atragerea investițiilor.
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, din partea Agenției, 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 alocă 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 evaluări mai precise 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 juste 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” poate avea un impact semnificativ asupra datelor cu caracter personal, având în vedere natura informațiilor implicate în tranzacțiile imobiliare și reglementările aplicabile privind protecția acestora. Astfel, gestionarea acestor date va necesita o atenție sporită. Totodată, Agenția Relații Funciare și Cadastru este posesorul mai multor sisteme informaționale, inclusiv Registrul Bunurilor Imobile, și are deja dreptul de a prelucra date cu caracter personal. Deși obiectivul principal al proiectului este creșterea transparenței și eficienței 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 minimizarea riscurilor de abuz și protejarea drepturilor 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. Măsurile 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. Măsurile 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 *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte supuse consultărilor publice*.

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 *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte supuse consultărilor publice*.

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 a fost supus expertizei anticorupție conform prevederilor art.36 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, în scrisoarea nr.06/2/1359 din 28.01.2025.

Proiectul hotărârii Guvernului a fost supus expertizei juridice conform prevederilor art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, în scrisoarea nr.04/1-1037 din 03.02.2025.

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