

SINTEZA
la proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea
Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare și consultare prealabilă			
Agenția de Guvernare Electronică (nr. scr. 3007-225 din 22.11.2024)	I.	Obiecții și propuneri (recomandări)	
	La proiectul de hotărâre:		
	1.	Pentru a corespunde prevederilor art. 22 lit. d) din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat, denumirea proiectului hotărârii Guvernului urmează a fi modificată și redată după cum urmează: „Pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	2.	Pentru a corespunde prevederilor art. 7 ⁶ alin.(2) lit. a) din Legea nr. 467/2003, din tot pct.1 din proiectul de hotărâre a Guvernului și din textul proiectului de Concept din sintagma „ <i>Conceptul tehnic</i> ” urmează a fi exclus termenul „tehnic”, urmând a fi utilizată expresia „Conceptul Sistemului informațional”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	II.	La proiectul Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor”:	
	1.	Pentru a corespunde pct.2.2.2 din Anexa 3 la RT 38370656-002:2006, pct. 4 din Capitolul I urmează a fi intitulat „ <i>Sarcinile de bază ale SIA RP</i> ”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	2.	La sbp.6.6. , trimiterea la „Hotărârea Guvernului nr. 710/2011 cu privire la aprobarea Programului strategic de modernizare tehnologică a guvernării (e-Transformare)” de substituit cu trimiterea la „Hotărârea Guvernului nr.650/2023 cu privire la aprobarea Strategiei de transformare digitală a Republicii Moldova pentru anii 2023-2030”, prin care a fost aprobat un document de politici nou în domeniu, care se află în proces de realizare.	Se acceptă Au fost operate modificări. A fost introdus în sbp.6.22., respectând ordinea cronologică a actelor normative.
	3.	Considerăm necesar de completat Capitolul II cu trimiteri și la alte acte normative din domeniul e-Transformării guvernării , care reglementează utilizarea în spațiul tehnologic a unui sistem informațional nou a unor sisteme informaționale partajate funcționalitățile cărora, în opinia noastră, ar urma să fie reutilizate la dezvoltarea Sistemului informațional „Registrul Prețurilor”, și anume: 1) Regulamentul privind modul de ținere a Registrului format de Sistemul informațional „Catalogul semantic”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.323/2021;	Se acceptă parțial Hotărârea Guvernului nr. 1123/2010 privind aprobarea Cerințelor față de asigurarea securității datelor cu caracter personal la prelucrarea acestora în cadrul sistemelor informaționale

		2) Hotărârea Guvernului nr. 153/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul resurselor și sistemelor informaționale de stat” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului resurselor și sistemelor informaționale de stat. 3) Cerințele față de asigurarea securității datelor cu caracter personal la prelucrarea acestora în cadrul sistemelor informaționale de date cu caracter personal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1123/2010; 4) Reglementarea tehnică „Procese ciclului de viață al software-ului” RT 38370656-002:2006, aprobată prin Ordin al ministrului dezvoltării informaționale nr.78/2006.	de date cu caracter personal a fost abrogată prin Hotărârea Guvernului nr.678/2024 cu privire la modificarea și abrogarea unor hotărâri ale Guvernului (facilitarea activității mediului de afaceri VI). Astfel, acesta nu a fost inclusă în proiectul Hotărârii Guvernului, însă au fost incluse celelalte acte propuse în aviz.
	4.	Pentru mai multă claritate, sbp. 27.1. – 27.3. urmează să fie perfecționate și să prevadă scopul interacțiunii SIA RP cu sistemele informaționale respective, după următorul exemplu: <i>„Sistemul informațional automatizat Cadastrul bunurilor imobile – pentru consumul informațiilor despre înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora;”.</i>	Se acceptă Au fost operate modificări.
	5.	Subsecvent, cu referire la același subiect, mențiunile despre interacțiunea și integrarea SIA RP cu alte sisteme informaționale (sbp. 27.3.), urmează a fi făcute în modul redat supra prin indicarea denumirii exacte a sistemului informațional și a scopului integrării cu acesta.	Nu se acceptă Pct.27.3 a fost prevăzut pentru a nu limita interoperabilitatea cu alte sisteme și pentru a preveni restricționarea accesului la alte sisteme
	6.	În corelare cu pct.4 din sbp.1) și 2) din Hotărârea Guvernului nr.323/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Catalogul semantic” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului format de Sistemului informațional „Catalogul semantic”, Capitolul VIII se va completa cu următoarea normă: <i>„În scopul asigurării interoperabilității și a schimbului de date cu alte sisteme și resurse informaționale de stat, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” înregistrează activele semantice utilizate în Sistemul informațional „Catalogul semantic.”.</i>	Se acceptă Au fost operate modificări.
Avizare și consultare publică. Scrisoarea Cancelariei de Stat nr.18-69-13514 din 09 decembrie 2024 (nr. unic 1082/AGCC/2024)			
Agencia de Guvernare Electronică (scr. nr. 3007-238 din 10.12.2024)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Din clauza de adoptare a actului normativ necesită a fi exclusă trimiterea la art.16 din Legea nr.71/2007 cu privire la registre, deoarece obiectul de reglementare al proiectului în cauză constă în aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor”, dar nu și în instituirea acestuia, care urmează să se producă juridic prin hotărârea Guvernului prin care va fi aprobat Regulamentul cu privire la modalitatea de ținere a Registrului prețurilor, după crearea, de fapt, a sistemului informațional prin care acesta va fi format.	Se acceptă Au fost operate modificări.

	2.	Subsecvent obiecției de mai sus și în baza aceluiași motive, urmează a fi exclus și pct.1 din proiectul de hotărâre.	Se acceptă Au fost operate modificări.
Agencia Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației (scr. nr. 01-DRA/1589 din 13.12.2024)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Atât denumirea proiectului de hotărâre cât și a Conceptului Sistemului informațional „Registru prețurilor” nu exprimă claritatea obiectului acestor acte. În acest sens și având în vedere obiectul acestor acte se propune ca Sistemul informațional să fie denumit „Registru prețurilor bunurilor imobiliare”, astfel cum prevede articolul 42 alin. (2) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.	Se acceptă Se acceptă în redacție nouă „Sistemul informațional „Registru prețurilor bunurilor imobile”” în conformitate cu actele normative din domeniu.
Biroul Național de Statistică (scr. nr. 11-1/52 din 16.12.2024)		Obiecții și propuneri (recomandări) Lipsa obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)	Se ia act
Congresul Autorităților locale din Moldova (scr. nr. 429 din 19.12.2024)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) În „Introducere” (<i>De asemenea, sistemul 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):</i> după cuvântul „certificat” se propune completarea cu cuvintele „de calificare” (cu terminologia „certificat de calificare” operează Regulamentul cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 817/2020). Obiecția este valabilă și pentru cazurile similare din textul proiectului.	Nu se acceptă Conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și 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 se prevede eliberarea certificatului evaluatorului bunurilor imobile. Totodată, anexa 3 a Regulamentului include modelul certificatului al evaluatorului bunurilor imobile.
	2.	În „Introducere” (<i>În esență, sistemul va centraliza: - Dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile: proprietate publică a statului, a autorităților administrațiilor publice centrale și locale):</i>	Se acceptă parțial Sintagma „proprietate publică a statului, a autorităților administrațiilor publice centrale și locale” se substituie cu sintagma

	2.1. sintagma „a autorităților administrațiilor publice centrale și locale” urmează a se substitui cu sintagma „proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale”. Această obiecție este valabilă corespunzător și pentru pct. 3 din proiect – sintagma „autorităților administrațiilor publice centrale și locale” urmează a se substitui cu sintagma „proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale” (<i>Scopul SIA RP este de a centraliza, stoca, analiza și gestiona informațiile privind prețurile de vânzare, prețurile de chirie, ofertele, dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile care dețin certificat al evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil (în continuare – evaluatori) prin intermediul întreprinderilor de evaluare (în continuare – dările de seamă) și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile: proprietate publică a statului, autorităților administrațiilor publice centrale și locale (în continuare – rapoarte de evaluare), precum și în nota de fundamentare la proiect (Dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile: proprietate publică a statului, a autorităților administrațiilor publice centrale și locale). Proprietatea (municipală) nu aparține autorităților administrației publice locale, ci aparține unităților administrativ-teritoriale (a se vedea Legea nr. 523/1999, Legea nr.436/2006, Legea nr. 121/2007, ș.a.);</i> 2.2. se propune completarea la final cu sintagma „proprietate privată”. Sistemul informațional urmează să colecteze toate datele relevante și toate rapoartele de evaluare, inclusiv privind bunurile imobile proprietate privată. În caz contrar, așteptarea de la proiect va fi distorsionată, respectiv, impactul va fi minim pozitiv.	„proprietate publică” în conformitate cu art.1 alin.(1) din Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice, precum și art.2 din Legea 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice unde noțiunea este definită: „<i>proprietate publică – totalitate a bunurilor domeniului public și a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia.</i>” Nu se acceptă Sistemul informațional va avea ca scop principal stocarea rapoartelor de evaluare a proprietății publice. Aceste rapoarte de evaluare sunt de o importanță deosebită, întrucât sunt frecvent înaintate pentru examinare în cadrul comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, conform reglementărilor în vigoare. Rapoartele de evaluare a proprietății publice prezintă un interes considerabil pentru autoritățile publice centrale și locale, dar și pentru organele de drept, având un rol esențial în procesul de gestionare, monitorizare și protecție a patrimoniului public. Totodată,
--	--	---

			este important de menționat că aceste rapoarte sunt reglementate de lege și au un impact direct asupra administrării și gestionării corecte a bunurilor publice.
	3.	În „Introducere” (<i>Sistemul informațional „Registrul prețurilor” va permite utilizatorilor să acceseze, în mod eficient și transparent, informațiile actualizate referitoare la prețurile tranzacțiilor imobiliare, prețurile de chirie/arendă, ofertele disponibile pe piață):</i> referitor la sintagma „prețurile de chirie/arendă”, menționăm, aceasta este una inadecvată, pe motiv că normele pertinente din Codul civil operează cu terminologia „plata chiriei”, respectiv „plata pentru arendă”, iar termenul de „preț” este caracteristic doar pentru „vânzare-cumpărare”. Totodată, menționăm, că proiectul nu conține referința la „redevența” pentru dreptul de suprafață. Or, o parte esențială din terenurile proprietate publică se transmit pentru construcție capitală, anume cu drept de suprafață, iar reieșind din prevederile art. 323 lit. a), coroborate cu prevederile art. 454 alin. (2) lit. d) din Codul civil, pentru contractele de suprafață se impune obligativitatea autentificării notariale similare vânzării-cumpărării, iar conform prevederilor art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006, reieșind din natura actului (de dispoziție), redevențele în contractele de suprafață se supun evaluării obligatorii. Prin urmare, este necesară substituirea sintagmei „prețurile de chirie/arendă” cu textul cu următorul cuprins: „plățile chiriei, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea suprafețelor”. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. în pct. 1: „prețurile chirie/arendă/locățiune”).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	4.	În pct. 1 (<i>Sistemul informațional „Registrul prețurilor” (în continuare – SIA RP) reprezintă un sistem informațional destinat următoarelor activități: 1.2. evidența datelor referitoare la prețurile chirie/arendă/locățiune din contractele de locățiune (chirie/arendă) (în continuare – prețuri de chirie):</i>	
	4.1.	referitor la sintagma „prețurile chirie/arendă/locățiune” a se vedea obiecția supra;	Se acceptă Au fost operate modificări.
	4.2.	textul „(chirie/arendă) (în continuare – prețuri de chirie)” este necesar a se expune cu următorul cuprins: „, de arendă, de suprafață (în continuare – plăți periodice)” . În orice caz, sintagma actuală din proiect este una inadecvată și urmează a fi reformulată. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. pct. 20. <i>Documentele de intrare ale SIA RP sunt: 20.2. contracte de locățiune (chirie/arendă).</i>	Se acceptă parțial Sintagma „în continuare – prețuri de chirie” se înlocuiește cu „în continuare – plăți contractuale”, deoarece termenul „contractual” este definit în Dicționarul Explicativ al Limbii Române ca

			referindu-se la un contract, fiind prevăzut sau condiționat prin acesta. În schimb, termenul „periodic” indică doar o repetiție la intervale regulate, fără a implica o obligație contractuală specifică. Plățile descrise în acest concept sunt stabilite prin contracte de locațiune, arendă sau suprafață, fiind obligații contractuale independente de frecvența achitării lor. Spre deosebire de „plăți periodice”, care presupun o regularitate strictă, „plăți contractuale” reflectă mai exact caracterul juridic al obligației asumate prin contract. Potrivit cadrului normativ: 1) Plata chiriei – Conform art.1251 din Codul civil al Republicii Moldova (CC al RM), contractul de locațiune obligă locatarul la plata chiriei pentru folosirea unui bun determinat. art.1262 din CC al RM prevede că plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii, ceea ce demonstrează că nu este obligatoriu să fie periodică. De asemenea, art.37 alin.(7) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe stabilește că plata pentru închirierea locuinței se efectuează conform termenelor stabilite în contract. 2) Plata pentru arendă – Potrivit art.1288 din CC al RM, contractul de arendă presupune obligația
--	--	--	--

			arendaşului de a achita plata de arendă pentru bunurile agricole primite în posesie și folosință. Art.1300 din CC al RM și art.17 din Legea nr.198/2003 privind arenda în agricultură stabilesc că această plată poate fi efectuată în bani, în natură sau în altă formă, conform acordului dintre părți, fără a fi neapărat periodică. 3) Redevențele pentru constituirea suprafețelor – conform art.659 din CC al RM și pct.19 din Regulamentul privind constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat (Anexa nr.2 la HG nr.91/2019), suprafețarii care dețin un drept de locațiune, concesiune sau folosință asupra terenului plătesc pentru utilizarea acestuia în conformitate cu prevederile contractuale existente. Astfel, utilizarea termenului „plăți contractuale” reflectă mai fidel natura juridică a acestor obligații financiare, în conformitate cu legislația națională aplicabilă.
5.	În pct. 9.5. („Analiza statistică a datelor”, care asigură realizarea următoarelor funcții: 9.5.2. generarea de rapoarte statistice pentru utilizatori și autorități): după cuvântul „autorități” este necesar a se completa cu cuvântul „publice”.		Se acceptă Au fost operate modificări.
6.	În pct. 18. (În SIA RP se introduc datele privind prețurile de vânzare, prețurile de chirie, ofertele, dările de seamă și rapoartele de evaluare elaborate de furnizori în conformitate cu Legea 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare):		Se acceptă Argumentarea se regăsește la pct. 4.2. a sintezei.

		cuvintele „prețurile de chirie” este necesar a se substitui cu cuvintele „plățile periodice”. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. pct. 23.2. prețurile de chirie din contractele de locațiune (chirie/arendă), pct. 24.2.1., 25.2. ș.a.).	
	7.	În pct: 23. (SIA RP <i>se bazează pe un obiect informațional constituit din următoarele componente: 23.3. ofertele a bunurilor imobile expuse pe piață</i>) după cuvântul „ofertele” urmează a se exclude litera „a”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	8.	În pct. 24. (SIA RP <i>este compus din următoarele componente, care formează obiectul informațional al SIA RP: 24.1. prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare, care trebuie să conțină: 24.1.3. modul de folosință a bunului imobil</i>): după sintagma „modul de folosință a bunului imobil” este necesar a se completa cu textul cu următorul cuprins: „iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație”. Art. 2 alin. (2) din Codul funciar nou (va intra în vigoare din 07.03.2025) prevede că „Terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitatea solului (denumite în continuare <i>caracteristicile terenului</i>)”. Categorie de destinație este una din caracteristicile esențiale ale terenului și conform Codului funciar actual. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. pct. 24.2.3.).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	9.	În nota de fundamentare la proiect (<i>Ineficiența în calcularea impozitelor și taxelor. Lipsa unei baze de date complete și precise privind prețurile tranzacțiilor imobiliare poate aduce la pierderi de venituri pentru stat și poate crea inegalități fiscale între cetățeni. Într-un astfel de context, calcularea taxelor și impozitelor devine dificilă și inexactă, iar autoritățile fiscale riscă să aplice impozite necorespunzătoare</i>): cuvintele „pentru stat” este necesar a se substitui cu cuvintele „la bugetul de stat și la bugetele locale”, iar cuvântul „fiscale” este necesar a se substitui cu cuvintele „publice” (impozitele pe bunurile imobiliare se aprobă de către autoritățile publice locale, iar impozitul privat se determină de către autoritățile publice respective care aprobă vânzarea bunurilor (statului sau a unităților administrativ-teritoriale).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	10.	În nota de fundamentare la proiect (<i>Colaborarea cu Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF): Au fost inițiate discuții cu reprezentanții proiectului PIEF 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 „Registrul Prețurilor”</i>):	Precizare Orice realocare de mijloace financiare este subiectul deciziei Consiliului de administrare al PIEF, ceea ce restricționează flexibilitatea în această privință.

		propunem ca suma necesară pentru implementarea Sistemului informațional „Registrul prețurilor” (4 milioane de lei) care se instituie prin proiect să fie propusă a se redistribui din componentele Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară și anume, suma de 3 (trei) milioane de lei care la ultima ședință a Consiliului de administrare a PIEF s-a propunea spre aprobare de către managementul proiectului ca să fie „alocată în anul 2025 pentru evaluarea individuală a 1000 de bunuri comerciale și industriale” (această propunere a managementului proiectului deocamdată nu a fost aprobată). În acest sens, poate fi completată corespunzător și nota de fundamentare la proiect.	
Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică (scr. nr. 1.4/1809/24 din 19.12.2024)	1. 2. 2.1. 2.2. 2.3. 3. 3.1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Utilizarea literei „A” în abrevierea „SIA RP” poate crea confuzie deoarece nu reflectă exact denumirea „Sistemul Informațional Registrul Prețurilor”. Propunem utilizarea abrevierii „SI RP” pentru a asigura claritatea și coerența terminologică. Cu referire la Concept: Pentru a reflecta specificațiile tehnice exacte ale sistemului informațional, punctul 34 va fi expus în următoarea redacție „SI RP va fi găzduit pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud) și va fi compatibil cu platforma de găzduire bazată pe tehnologii de tip container.” La pct. 35 se va exclude ultima propoziție, deoarece prezentul proiect nu poate institui cerințe pentru „infrastructura existentă”. Punctul 43 subpct. 43.3 va avea următorul cuprins „Antivirus/antispam – soluții suplimentare care verifică și blochează fișierele malițioase încărcate în sistem, adăugând un nivel suplimentar de securitate la măsurile generale oferite de platforma MCloud.”. Această clarificare subliniază că soluțiile antivirus și antispam sunt complementare măsurilor de securitate ale MCloud, care asigură securitatea infrastructurii, dar nu verifică direct fișierele încărcate. Cu referire la Nota de fundamentare: <i>Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative</i> urmează a fi completat cu următoarele “Posesorul SI RP urmează să estimeze și să prezinte Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică” resursele TI necesare pentru găzduirea SI RP 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 SI RP, Posesorul va încheia cu Administratorul tehnic Acordul privind administrarea tehnică și menținerea SI RP, care va include activitățile minime privind administrarea tehnică și menținerea SI RP, precum și volumul acestora. În baza Acordului vor	Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă Au fost operate modificări.

	3.2	fi estimate cheltuielile pentru administrarea tehnică a SI RP care urmează a fi acoperite din bugetul de stat, prin intermediul granturilor oferite Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică”, de către fondator.” Pentru a menține un limbaj uniform și pentru a reflecta corect funcționalitatea sistemului, la pct. 2 din Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ, termenul „informatic” va fi înlocuit cu termenul „informațional”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
Bancă Națională a Moldovei (scr. nr. 31-002/142/6280 din 20.12.2024)	1. 2.	Obiecții și propuneri (recomandări) La art. 4 al proiectului hotărârii de Guvern, recomandăm substituirea cuvintelor „legea bugetară anuală” cu cuvintele „legea bugetului de stat pentru anul corespunzător”. În cuprinsul Notei de fundamentare a proiectului de act normativ, la secțiunea 2 aferentă condițiilor ce au impus elaborarea proiectului actului normativ, recomandăm revizuirea referinței la dispozițiile art. 27 alin. (5) și (6) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, luând în considerare faptul că actul normativ menționat nu conține asemenea dispoziții legale.	Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă parțial Au fost introduse modificări în Nota de fundamentare a proiectului de act normativ la pct. 2.2. „Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative”.
Ministerul Finanțelor (scr. nr. 15/4-06/174 din 02.01.2025)	1. 2.	Obiecții și propuneri (recomandări) Pe tot parcursul proiectului urmează de revizuit utilizarea textului „prețurile de chirie/arendă/locățiune” și „contractele de locățiune (chirie/arendă)”, or potrivit <i>Codului civil nr1107/2002</i> (în continuare -,<i>Cod</i>”), contractul de arendă și contractul de locățiune sunt contracte distincte. Mai mult ca atât, în corespundere cu art.1251 din <i>Cod</i>, în cazul contractului de locățiune, locatarul se obligă să plătească chirie, iar potrivit art.1288 alin. (1) din <i>Cod</i>, în cazul contractului de arendă, arendașul se obligă să efectueze plata de arendă. Astfel, operarea în proiect cu textul „preț de chirie/arendă/locățiune și contractele de locățiune (chirie/arendă)”, contravine prevederilor <i>Codului</i>. Concomitent, propunem reexaminarea redacției textului din proiect „SIA RP”, în condițiile în care abrevierea este utilizată pentru Sistemul informațional „Registrul prețurilor”, și urmează de substituit cu textul „SI RP”.	Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă Au fost operate modificări.

	3.	Suplimentar, în partea ce ține de pct.25.2.1. din proiect, notăm că în temeiul art.90¹ alin. (3⁴) din <i>Codul fiscal 1163/1997</i>, subiecții impunerii persoane fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) proprietate imobiliară, achită impozit în mărime de 7% din valoarea lunară a contractului. Persoanele menționate sunt obligate, în termen de 7 zile de la data încheierii contractului, să înregistreze contractul încheiat la Serviciul Fiscal de Stat. Prin urmare, menționăm că Serviciul Fiscal de Stat deține informația aferent contractelor încheiate (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) de către persoanele fizice care nu desfășoară activitate de întreprinzător, nu și informația privind contractele încheiate de către agenții economici care transmit în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) proprietate imobiliară. În contextul celor expuse, se consideră oportun expunerea pct.25.2.1. din proiect în următoarea redacție: „25.2.1. sistemul informațional „Registrul prețurilor” va prelua din SI al Serviciului Fiscal de Stat informațiile din contractele încheiate de către persoanele fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 din <i>Codul fiscal 1163/1997</i>, în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) proprietate imobiliară”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (scr. nr. 13/2-30 din 06.01.2025)	1. 2.	Obiecții și propuneri (recomandări) Deoarece SI servește ca instrument care asigură formarea resursei informaționale departamentale de stat, pct. 1 și 2. propunem să fie expuse în următoarea redacție: „1. Registrul prețurilor (în continuare - RP) reprezintă o totalitate sistematizată de date privind: 1.1 prețurile tranzacțiilor cu bunuri imobile stipulate în contractele de vânzare-cumpărare (în continuare – prețuri de vânzare); 1.2. prețurile chirie/arendă/locațiune din contractele de locațiune (chirie/arendă) (în continuare – prețuri de chirie); 1.3. ofertele de bunuri imobile expuse pe piață: de vânzare și chirie (în continuare oferte); 1.4. dările de seamă și rapoartele de evaluare elaborate de furnizori, cu referire la monitorizarea de stat a activității de evaluare conform art. 20¹ din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. 2. Sistemul informațional „Registrul prețurilor” (în continuare - SI RP) asigură formarea resursei informaționale RP, în scopul gestionării ulterioare și furnizării informației către utilizatorii autorizați, oferind o procedură simplificată de raportare.” Totodată, pe tot parcursul Regulamentului sintagma „(în continuare – SIA RP)” urmează a fi substituită cu sintagma „(în continuare – SI RP)”.	Se acceptă Prevederile propuse au fost formulate pentru Regulamentul de funcționare a sistemului, însă acestea sunt deja regăsite în mod similar în Conceptul sistemului informațional, la Capitolul I, pct. 1. Se acceptă Au fost operate modificări.

	3.	La pct. 8, în scopul aducerii proiectului în concordanță cu cerințele Anexei nr.3 la Reglementarea tehnică „Procese ciclului de viață al software-ului” RT 38370656-002:2006, aprobată prin Ordinul MDI nr. 78/2006 și art. 7 ⁶ , alin. (2), lit. c) al Legii nr. 467/2003, în scopul includerii sarcinilor de bază a SI, se recomandă introducerea unui aliniat nou: alin. 8.1. în următoarea redacție: „8.1. formarea bazei de date a PR: a) luarea în evidență primară, care constă în atribuirea identificatorului unic obiectului de evidență și introducerea în baza de date a volumului stabilit de date; b) actualizarea datelor; c) scoaterea din evidență, care nu presupune excluderea fizică a datelor din registru, ci doar schimbarea statutului acestora.”	Se acceptă parțial Proiectul a fost completat cu un punct suplimentar privind formarea bazei de date: ”9.1. formarea bazei de date a SI RPBI ”.
	4.	Totodată, pentru un spor de precizie normativă:	Se acceptă Au fost operate modificări.
	4.1.	la pct. 8, recomandăm utilizarea sintagmei „evidență” în locul sintagmelor „stocare” și „introducere”.	
	4.2.	la pct. 15 propunem substituirea cuvântului „deținătorul” cu sintagma „Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile”.	Se ia act Prevederea este deja descrisă în pct. 13 din proiectul hotărârii.
	4.3.	alin. 16.4. se propune în următoarea redacție: „platformele online” cu referire la prețurile listate în perioada de gestiune.	Se acceptă Au fost operate modificări.
Expertizare			
Agencia Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației (scr. nr.01-DRA/95 din 22.01.2025)		Obiecții și propuneri (recomandări) Lipsa obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)	Se ia act
Ministerul Finanțelor (scr.nr.06/2/1359 din 28.01.2025)		Obiecții și propuneri (recomandări) Lipsa obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)	Se ia act
Centrul Național Anticorupție (scr.36/01-06/57 din 17.01.2025)		Obiecții și propuneri (recomandări) Conform art. 28 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 82/2017, „Agenții publici și entitățile publice cu drept de inițiativă legislativă, alte entități publice care elaborează și promovează proiecte de acte legislative și normative [...], precum și Secretariatul Parlamentului, în cazul inițiativelor	Se ia act

		<i>legislative ale deputaților, au obligația de a supune expertizei anticorupție proiectele de acte, cu excepția actelor prin care se aprobă conceptele sistemelor informaționale”.</i> Potrivit art. 7/6 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat, <i>conceptul sistemului informațional care definește spațiul funcțional, structura organizatorică, spațiul informațional, spațiul tehnologic, securitatea sistemului informațional și protecția informației, reprezintă documentul sistemelor și resurselor informaționale de stat.</i> Prin urmare, subliniem că, potrivit prevederilor art. 28 alin. (2) lit. g) din Legea integrității nr. 82/2017, corelat cu art. 36 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul prenotat este exceptat de la realizarea expertizei anticorupție.	
Ministerul Justiției (scr. nr.04/1-1037 din 03.02.2025)	I. 1 II. 1.	Obiecții și propuneri (recomandări) <i>La proiectul hotărârii:</i> În conformitate cu art. 44 alin. (1) din <i>Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative</i>, clauza de adoptare a actului normativ poate conține, după caz, și temeiul legal de adoptare a actului normativ respectiv. În calitate de temei legal se indică doar prevederile legale ce stabilesc competența autorității să emită actul normativ respectiv, pornind de la limitele de reglementare prevăzute de obiectul juridic al actului normativ. La indicarea temeiului juridic se va face referință la norma juridică concretă care stabilește competența autorității emitente să adopte/aprobe actul normativ respectiv. Astfel, clauza de adoptare necesită a fi revizuită, fiind indicate doar normele juridice relevante temeiului juridic de aprobare a actului normativ în cauză. Adicional, în clauza de adoptare, la indicarea sursei de publicare a <i>Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>, cuvintele „publicată în” se vor exclude ca fiind excedente. <i>Cu referire la proiectul Conceptului:</i> Capitolul „Introducere” se va numerota corespunzător. În același capitol, cu referire la prevederile „Sistemul va facilita determinarea <u>corectă</u> a nivelului valoric al proprietăților” și „evaluarea <u>corectă</u> a proprietăților”, ținem să menționăm că folosirea termenului „corect” în actele normative induce o marjă de incertitudine la interpretarea și aplicarea acestora. În contextul în care informația publicată în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” așa cum prevede al doilea alineat din acest capitol, cât și pct. 26, „SI RPBI este o sursă oficială”, constatăm că impactul informațional al acesteia pentru societate ar putea fi comparat cu „Ratele de schimb (curs valutar)” publicate de Banca Națională a Moldovei. În context menționăm că art. 126 din <i>Constituție</i> consfințește că economia Republicii Moldova este economie de piață, bazată pe proprietate privată și proprietate publică, antrenate în concurență liberă. Art. 9 alin. (3) din <i>Constituție</i> stabilește elementele pe care se fundamentează economia Republicii Moldova, și anume: piața, libera inițiativă economică și concurența loială. În privința	Se acceptă Au fost operate modificări. Se acceptă parțial 1) În ceea ce privește numerotarea capitolului „Introducere”, precizăm că, potrivit Anexei 3 a Reglementării tehnice „Procesele ciclului de viață al software-ului” RT 38370656-002:2006 aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării informaționale nr.78/2006, „<i>Introducerea trebuie să conțină informație despre domeniul de activitate în care va</i>

		cele din urmă, art. 126 alin. (2) lit. b) din <i>Constituție</i> prevede că statul trebuie să asigure libertatea comerțului și a activității de întreprinzător și protecția concurenței loiale. Totodată, în jurisprudența sa, Curtea Constituțională a subliniat că concurența reprezintă un element <i>sine qua non</i> al existenței economiei de piață, o adevărată forță regulatorie a acesteia. Ea poate fi definită ca fiind confruntarea dintre agenții economici cu aceleași activități sau activități similare, exercitată în domeniile deschise pieței, pentru câștigarea și conservarea clientelei, în scopul rentabilizării propriiei întreprinderi. De asemenea, Curtea a menționat că, în desfășurarea relațiilor comerciale, concurența îndeplinește următoarele funcții importante: de garanție a economiei de piață; de facilitare a liberei circulații a mărfurilor și serviciilor; de stimulare a inițiativei de participare pe piață (a se vedea Hotărârile Curții Constituționale nr. 11 din 28 mai 2013, §§ 31 și 32; nr. 9 din 8 aprilie 2019, § 37; nr. 8 din 11 martie 2021, § 33). Economia de piață este un sistem economic în care resursele, bunurile și serviciile sunt distribuite și alocate, în principal, pe baza interacțiunii libere a pieței, adică a cererii și ofertei. Unul dintre pilonii economiei de piață este proprietatea privată. În acest sistem, indivizii, companiile și alte entități private dețin și controlează resursele, mijloacele de producție și bunurile. Aceasta le oferă libertatea de a lua decizii cu privire la cum să folosească aceste resurse și cum să le aloce în mod eficient. Proprietatea privată stimulează interesul indivizilor de a gestiona resursele într-un mod care să le aducă beneficii personale și profituri, fapt care ar trebui să ducă la o utilizare mai eficientă a acestor resurse. În contextul celor menționate, recomandăm autorului să reformuleze reglementările normative propuse, întru prevenirea unei situații de ingerință asupra dreptul de proprietate privată. Potrivit art. 54 alin. (2) din <i>Constituție</i>, ingerințele într-un drept fundamental trebuie să urmărească realizarea unuia sau mai multor din următoarele scopuri legitime: protecția securității naționale, asigurarea bunăstării economice a țării, asigurarea ordinii publice, în vederea prevenirii tulburărilor în masă și infracțiunilor, protecția drepturilor, libertăților și demnității altor persoane, împiedicarea divulgării informațiilor confidențiale și garantarea autorității și imparțialității justiției.	<i>funcționa sistemul, analiza nivelului de informatizare al domeniului respectiv, precum și cauzele creării sau modificării sistemului.</i>” Această prevedere nu impune obligativitatea numerotării capitolului, ci are un caracter descriptiv și conceptual, oferind un context general al Registrului. Prin urmare, acest capitol nu constituie o normă imperativă, spre deosebire de celelalte capitole ale documentului. Totodată, conform reglementărilor tehnice menționate, „la expunerea capitolelor concepției, se admite referința la concepțiile aprobate anterior.” Analizând multiple concepte ale sistemelor informaționale aprobate, inclusiv prevederile Hotărârii Guvernului nr.148/2024 cu privire la aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Platforma integrată a profesiilor juridice”, rezultă că niciunul dintre acestea capitolul „Introducere” nu a fost numerotat. Aceasta confirmă caracterul său distinct față de celelalte capitole și justifică menținerea practicii de a nu-l numerota. 2) Al doilea alineat al capitolului „Introducere” a fost modificat în conformitate cu obiecțiile formulate în cadrul expertizei.
--	--	---	--

			3) În prezent, transmiterea rapoartelor de evaluare către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din cadrul AGCC pentru verificare se realizează în mod regulat de către persoanele fizice și juridice de drept privat, precum și de către autoritățile publice, în conformitate cu pct. 52 al Regulamentului aprobat prin Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 817/2020. Această practică nu afectează activitatea de întreprinzător, întrucât nu impune restricții asupra liberei inițiative economice și nu limitează concurența pe piața serviciilor de evaluare. În ceea ce privește respectarea drepturilor constituționale, inclusiv protecția proprietății private și a concurenței loiale, menționăm că obligația de transmitere a rapoartelor de evaluare nu constituie o ingerință în dreptul de proprietate, întrucât are ca scop verificarea conformității metodologice și asigurarea calității procesului de evaluare. În acest sens, prin modificările aduse Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, a fost introdus un mecanism de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile, care impune evaluatorilor obligația de a prezenta trimestrial
--	--	--	---

			dări de seamă și rapoarte de evaluare elaborate. Totodată, transmiterea acestor rapoarte nu contravine principiilor economiei de piață consacrate de art. 126 din Constituția Republicii Moldova, deoarece nu distorsionează mecanismele cererii și ofertei și nu creează privilegii sau restricții nejustificate pentru evaluatorii privați. Totodată, comunicăm că AGCC este posesor, în unele cazuri deținător, și administrator a mai multor sisteme informaționale, printre care și Registrul Bunurilor Imobile, pentru care are dreptul de prelucrare a datelor cu caracter personal.
	2.	La sbp. 8.9 se va explica sensul termenului „permisiunilor” în context.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	3.	La pct. 17, întru respectarea unei terminologii constante, sugerăm substituirea cuvântului „Destinatari” cu cuvântul „utilizatori” (a se vedea pct. 2, sbp. 5.11, sbp. 8.9, sbp. 9.5.2 etc. din proiectul Conceptului).	Se acceptă Au fost operate modificări
	4.	La capitolul VI: Cu referire la soluția normativă propusă la sbp. 24.3, în contextul în care platformele online îmbracă o mare varietate de forme, care cuprind servicii precum rețele de comunicare socială, piețe online, magazine de aplicații, motoare de căutare, sisteme de plată, puncte de difuzare a conținutului creativ, platforme de comparare a prețurilor, recomandăm ca autorul să clarifice care anume platforme online. De altfel există pericolul ca dominația anumitor platforme să le ofere acestora un avantaj și să împiedice intrarea pe piață a unor noi jucători. Or, utilizarea informației anumitor platforme ar conduce la creșterea unei influențe nejustificate pe piață a acestora. Totodată, având în vedere rolul de furnizor atribuit la pct. 16 platformelor online, atenționăm despre faptul că acestea ar putea fi folosite ca instrumente de manipulare a pieței imobiliare.	Se acceptă parțial În sbp.1.3., sintagma „<i>platformele online</i>” este completată cu o clarificare suplimentară: „<i>pe care sunt expuse bunurile imobile spre tranzacționare, locațiune, arendă sau suprafață (în continuare – platforme online)</i>”. Este important de menționat că nu este posibilă clarificarea tipului

			specific de platforme online, având în vedere că, pe viitor, pot apărea noi platforme după aprobarea conceptului. De asemenea, Conceptul prevede că vor fi colectate exclusiv doar ofertele de bunuri imobile care se vor identifica prin număr cadastral.
	5.	La sbp. 25.1.1, întru asigurarea normei cu conținut clar și fără echivoc, cuvântul „sistemul” se va substitui cu abrevierea „SI RPBI”, prevăzută la pct. 1 din proiectul Conceptului (obiecție valabilă și pentru sbp. 25.2.1, 25.2.2 și 25.3.1).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	6.	La pct. 29 subpunctele se vor renumera în conformitate cu art. 52 alin. (3) din <i>Legea nr. 100/2017</i> .	Se acceptă Au fost operate modificări.
	7.	La pct. 44, având în vedere dispoziția normativă de la pct. 15 din proiect, cuvântul „Registratorii” se va substitui cu cuvântul „Registratorul” (obiecție valabilă și pentru pct. 50).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	8.	La pct. 50 a se revizui incidența cuvântului „utilizatorii”, având în vedere prevederile Capitolului IV din proiect.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	9.	Reieșind din faptul că, în Registrul prețurilor bunurilor imobile pot fi incluse informații aferente bunurilor imobile aflate în proprietate publică sau privată, astfel având un potențial impact asupra activității de întreprinzător, potrivit art. 32 alin. (2 ²) din <i>Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative</i> , proiectul în cauză și nota de fundamentare la acesta urmează a fi avizat de către grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.	Nu se acceptă Necesitatea elaborării proiectului actului normativ a fost analizată în contextul modificărilor aduse Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, aprobate prin Legea nr. 202 din 25.07.2024. Proiectul de modificare a Legii nr.989/2002 fost avizat de grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.
	10.	Subsecvent, menționăm că din conținutul proiectului, cât și din nota de fundamentare anexată nu este clar care va fi caracterul informației reflectate în Registrul prețurilor bunurilor imobile.	Se ia act Au fost operate modificări.

		În acest sens, este necesară completarea proiectului Conceptului și a notei de fundamentare cu precizări.	
--	--	---	--

Director general

Ivan DANII

*Ex: Nadejda Josanu, tel. (022) 881-269, e-mail: nadejda.josanu@aqcc.gov.md
Ecaterina Ursu, tel. (022) 881-269, e-mail: sebi@aqcc.gov.md*