

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

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Agenția Relații Funciare și Cadastru
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite
<p>Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare vizează implementarea prevederilor pct.2.6.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 cu privire la Raportul auditului asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019, referitor la elaborarea și promovarea modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, conform bunelor practici în domeniu.</p> <p>Necesitatea fortificării controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare este generată de problemele existente pe piața serviciilor de evaluare. Din anul 2017 activitatea de evaluare a bunurilor imobile nu se supune reglementării prin licențiere. În aceste condiții, unicul act permisiv pentru prestarea serviciilor de evaluare servește certificatul evaluatorului bunurilor imobile, deși întreprinderile de evaluare poartă răspundere materială față de beneficiar pentru rezultatele evaluării.</p> <p>După abrogarea procedurii de licențiere a întreprinderilor de evaluare, statul a pierdut toate pârghiile de control asupra efectuării activității de evaluare a bunurilor imobile. Actualmente, nu se cunoaște care întreprinderi prestează asemenea servicii, care este numărul rapoartelor de evaluare elaborate în cadrul fiecărei întreprinderi, care bunuri sunt obiecte ale evaluării și în ce proporții, pentru care scopuri se efectuează evaluarea bunurilor imobile, cine din specialiștii titulari ai certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile activează real pe piață, în ce domenii de evaluare se specializează, etc.</p> <p>Totodată, calitatea rapoartelor de evaluare nu în toate cazurile este acceptabilă. Din diferite motive, evaluatorii nu respectă pe deplin prevederile cadrului normativ în domeniul evaluării, fiind înregistrate cazuri când valoarea de piață a obiectului evaluării determinată în raportul de evaluare și cea reală diferă considerabil (este majorată sau diminuată de 2-4 ori în comparație cu valoarea de piață). Prin urmare, se cauzează prejudicii persoanelor terțe care sunt consumatorii finali ai rezultatelor evaluării.</p> <p>Examinarea practicii internaționale din domeniu demonstrează că controlul de stat al activității de evaluare a bunurilor imobile nu se aplică nici într-o țară europeană. Totodată, pe larg se aplică așa forme de control indirect cum sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">- verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor;- monitorizarea activității de evaluare. <p>În Republica Moldova, activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este efectuată de către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, instituită în baza prevederilor 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 (Monitorul Oficial nr.313-317 art.989), întrucât nu este reglementată o altă structură și nici specialiștii care ar putea efectua aceste lucrări.</p> <p>Reieșind din faptul că, numărul rapoartelor de evaluare trimise spre verificare în adresa Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile de către diferite instituții (organe de ocrotire a normelor de drept, bănci comerciale, etc.) este în continuă creștere, considerăm oportună instituirea unei noi specializări în domeniul evaluării bunurilor imobile, și anume cea de verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.</p> <p>În ceia ce privește monitorizarea activității de evaluare, conform analizei celei mai bune practici internaționale, aceasta procedură se realizează sau de către organul de stat care reglementează activitatea de evaluare sau de asociațiile profesionale ale evaluatorilor (când în țară se aplică autoreglementarea activității de evaluare).</p> <p>Necesitatea instituirii mecanismului de monitorizare a activității de evaluare, precum și aplicarea experienței internaționale privind organizarea verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile au fost discutate în anul 2022 cu conducerea Comisiei Naționale a Pieței Financiare a Republicii Moldova.</p>

De asemenea, în scopul elaborării proiectului de Lege, Agenția Relații Funciare și Cadastru a organizat o masă rotundă cu genericul: “Elaborarea mecanismului de examinare a rapoartelor de evaluare și monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile”, la care au participat reprezentanții Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, precum și membri ai Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile. Participanții la acest eveniment s-au expus pozitiv asupra inițiativei de modificare a legislației în acest sens, cu atât mai mult că modificările respective corespund reglementărilor standardelor internaționale și europene de evaluare, dar și a practicii în domeniu.

Totodată, prin Ordinul ARFC nr. 19 din 16 martie 2023 a fost creat grupul de lucru privind elaborarea proiectului de modificare a Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, din care fac parte reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, Comisiei Naționale a Pieței Financiare și Asociației Obștești “Societatea Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova”. Urmare a întrunirii reprezentanților grupului de lucru, la data de 17 martie 2023, ARFC a prezentat proiectul Legii. Propunerile și recomandările parvenite au fost luate în considerare la definitivarea acestuia. Ulterior, la data de 30 martie 2023, ARFC a organizat o ședință de lucru cu reprezentanții sectorului privat, evaluatori care activează pe piața imobiliară și care s-au expus pozitiv asupra proiectului de lege. Varianta definitivată a proiectului de Lege a fost prezentată membrilor grupului de lucru în cadrul discuțiilor publice pe data de 27 iunie 2023.

Din aceste considerente, Agenția Relații Funciare și Cadastru a inițiat proiectul de Lege respectiv.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul nu necesită armonizarea legislației naționale cu legislația UE.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul prevede modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Principalele prevederi și elemente noi se referă la următoarele:

- a) Introducerea unei noi specializări în domeniul evaluării bunurilor imobile – verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- b) Stabilirea temeiurilor și condițiilor de desfășurare a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- c) Procedura de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- d) Condițiile de certificare a verificatorilor;
- e) Modul de eliberare, suspendare/retragere a certificatului verificatorului;
- f) Drepturile și obligațiile verificatorilor;

Totodată, prin acest proiect de Lege se propune instituirea mecanismului de monitorizare de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. Astfel evaluatorii care desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor imobile și verificatorii rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile vor prezenta trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informații privind rapoartele de evaluare și rapoartele de verificare elaborate.

5. Fundamentarea economico – financiară

Proiectul nu va necesita cheltuieli financiare și alocarea mijloacelor financiare suplimentare din bugetul de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul implică necesitatea modificării Hotărârii Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului și elaborarea Standardului de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile ca parte componentă a Standardelor naționale de evaluare.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul va fi supus avizării și expertizei cu autoritățile de resort, iar propunerile formulate vor fi luate în considerație la definitivarea acestuia.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii va fi plasat pentru consultare publică pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe

pagina web oficială a ARFC, www.arfc.gov.md, la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte de acte legislative și normative*.

8. Consultările expertizei anticorupție

Proiectul Hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizei anticorupției conform prevederilor art.35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

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

10. Constatările expertizei juridice

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

11. Consultările altor expertize

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

Director general

Ivan DANII