

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative
(reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile)

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative este elaborat de către 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 de lege este elaborat în temeiul art.15 ² alin. (3), art. 18 alin. (3) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (Republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2021, nr. 88-95, art. 79), cu modificările ulterioare și art. 20 alin. (1) din Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 233-236, art. 999), art. 14 ¹ din Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29/2018, Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989/2002, Legea cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică nr. 778/2001.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.
1. În activitatea cadastrală: În prezent, cadrul normativ aferent activității cadastrale, reglementat prin Legea nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile, nu oferă o structură clară și cuprinzătoare în raport cu cerințele actuale ale practicii din domeniu. Lipsa unor reglementări explicite privind certificarea profesională, executarea lucrărilor cadastrale, supravegherea tehnică și responsabilitatea specialiștilor generează disfuncționalități majore la nivel instituțional și operațional. În prezent, cadrul normativ aferent activității cadastrale este fragmentar, fără a oferi o reglementare comprehensivă care să includă atât exercitarea profesiei de inginer cadastral, cât și mecanismele de monitorizare și control aferente. Această lacună normativă generează incertitudini în aplicarea corectă a procedurilor și drepturilor, atât pentru executanți, cât și pentru beneficiari. Totodată, se constată deficiențe semnificative în ceea ce privește monitorizarea și gestionarea activității cadastrale. Lipsa unor mecanisme eficiente de control și supraveghere împiedică identificarea și sancționarea corespunzătoare a abaterilor de la cadrul normativ. Aceste carențe conduc la acumularea de sesizări din partea beneficiarilor, care adesea nu pot obține remedierea neregulilor apărute în procesul de prestare a serviciilor cadastrale. Metodele actuale de certificare a inginerilor cadastrali, desfășurate fără participarea la cursuri de formare continuă, s-au dovedit a fi inefficiente. Datele statistice relevă o tendință constantă de diminuare a nivelului de pregătire profesională a candidaților, reflectată prin scăderea anuală a ratei de promovare a examenelor de certificare. Astfel, conform datelor raportate lunar de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile (IP CBI), instituția restituie definitiv de la recepție, în mediu câte 150-170 de lucrări cadastrale, lunar. Această situație evidențiază necesitatea introducerii unui sistem integrat de formare profesională continuă, ca parte esențială a procesului de certificare, în vederea asigurării competențelor necesare pentru executarea corectă și legală a lucrărilor cadastrale. În acest sens, pînă la intrarea în vigoare a prevederilor (01 ianuarie 2027), va fi elaborat programul de formare continuă. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în calitate de autoritate responsabilă de certificarea inginerilor cadastrali, a constatat, în urma monitorizării activităților din domeniu, o tendință constantă de specializare a companiilor de cadastru și a inginerilor cadastrali pe anumite tipuri de lucrări. În aceste condiții, conferirea dreptului de a presta întregul spectru de servicii cadastrale, fără a distinge domeniile de competență, se dovedește a fi inadecvată și contrară principiului asigurării calității profesionale. În scopul adaptării cadrului de certificare la realitățile practice, al consolidării responsabilității individuale și al creșterii gradului de conformitate a lucrărilor executate, se impune instituirea unui sistem de categorisire a certificatelor de inginer cadastral, în funcție de tipurile lucrărilor executate. Acest model de reglementare este în concordanță cu bunele practici aplicate în alte state europene, precum România, Lituania, Polonia, unde certificarea profesională se realizează diferențiat, în funcție de competențele, experiența profesională și complexitatea lucrărilor.

Totodată, în cadrul cooperării bilaterale moldo-române în domeniul cadastrului, a fost abordată posibilitatea recunoașterii reciproce a certificatelor de calificare profesională, în vederea facilitării exercitării activității pe teritoriul ambelor state. În acest context, implementarea unui sistem național de certificare diferențiată va contribui la crearea unui cadru compatibil cu standardele europene și la susținerea mobilității profesionale transfrontaliere.

Un alt aspect relevant vizează impactul negativ asupra relațiilor contractuale dintre executanți și beneficiari, precum și lipsa transparenței în furnizarea serviciilor. În absența unui cadru legal clar, raporturile contractuale rămân ambigue, ceea ce afectează calitatea lucrărilor și compromite încrederea publicului în sistemul cadastral național.

De asemenea, se impune consolidarea responsabilității registratorilor în cadrul organelor cadastrale teritoriale, având în vedere numeroasele cazuri în care deciziile de respingere sau refuz de înregistrare au fost emise fără o motivare juridică adecvată. Aceste decizii sunt, în unele situații, rezultatul unor interpretări eronate ale legislației aplicabile sau al neglijenței profesionale.

În acest context, devine necesară instituirea unui mecanism clar de responsabilizare, care să contribuie la protejarea eficientă a drepturilor reale imobiliare și, totodată, la consolidarea responsabilității profesionale a registratorilor, prin asigurarea legalității, corectitudinii și calității actelor emise în procesul de înregistrare a bunurilor imobile și a drepturilor aferente.

Conform recomandării 2.3.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr. 24 din 28 mai 2024, a fost stabilită sarcina de identificare a posibilităților privind evaluarea cadastrală a valorii proprietății publice și excluderea limitării reevaluării bunurilor imobile doar în scop de impozitare de către IP CBI. Scopul acestei măsuri este de a permite reflectarea unei valori juste și actualizate a acestor bunuri în evidențele contabile ale instituțiilor publice, contribuind astfel la o gestiune mai eficientă a patrimoniului public și la evitarea suportării unor cheltuieli suplimentare de la bugetul de stat, generate de sub-evaluarea sau lipsa unei reevaluări corespunzătoare. În acest context, proiectul de modificare legislativă propus prevede eliminarea sintagmei „în scopul impozitării” din Legea nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile. Această modificare va permite efectuarea evaluărilor cadastrale nu doar în vederea stabilirii obligațiilor fiscale, ci și în alte scopuri de interes public, cum ar fi raportarea financiară a autorităților publice.

2. În activitatea de evaluare.

Necesitatea modificării Legii nr. 989/2002, în special a reglementării activității de evaluare a bunurilor mobile, derivă din faptul că aceste bunuri reprezintă o componentă esențială a Standardelor Internaționale de Evaluare, care stabilesc metodologii și principii pentru evaluarea diverselor categorii de bunuri. De-a lungul timpului, Agenția a recepționat multiple solicitări de clarificare din partea inspectoratelor de poliție, autorităților publice și reprezentanților profesiei de avocat. Aceste demersuri au vizat cu precădere aspecte legate de legalitatea efectuării lucrărilor de evaluare a bunurilor mobile de către evaluatorii certificați în domeniul bunurilor imobile, precum și identificarea autorității competente care reglementează domeniul evaluării bunurilor mobile. În contextul procesului de aprobare a Standardelor de Evaluare, Banca Națională a Moldovei a formulat o propunere concretă de completare a Legii nr. 989/2002 cu un capitol distinct care să conțină cerințe clare de certificare pentru o nouă specializare în evaluare – evaluarea bunurilor mobile. Această recomandare subliniază importanța reglementării corespunzătoare a domeniului din perspectiva instituției care supervizează sistemul financiar național. Suplimentar, în cadrul consultărilor publice desfășurate pentru aprobarea Standardelor de Evaluare, evaluatorii certificați ai bunurilor imobile au susținut necesitatea reglementării domeniului evaluării bunurilor mobile. Fundamentarea acestei solicitări rezidă în imperativul creării unui cadru legal adecvat care să permită aplicarea efectivă a Standardelor de Evaluare în activitatea practică.

În procesul de fundamentare a necesității reglementării distincte a evaluării bunurilor mobile, au fost analizate bunele practici din statele Europei Centrale și de Est, unde sistemele de autorizare a profesiei de evaluator sunt structurate pe domenii de specializare. Astfel, în România, certificarea pentru evaluarea bunurilor mobile este reglementată prin calificarea EBM (Evaluator de Bunuri Mobile), administrată de ANEVAR, în baza unor cerințe profesionale și etice clare, aplicabile distinct de cele pentru evaluarea imobilelor. Modelul este urmat și de Bulgaria, unde Camera Evaluatorilor Independenți acordă certificate separate pentru diverse domenii, inclusiv pentru evaluarea mașinilor și echipamentelor, dar și de alte țări precum Ucraina, Serbia sau Croația, care prevăd formalizarea calificărilor în funcție de categoria bunurilor evaluate. Aceste exemple sunt

relevante pentru Republica Moldova nu doar prin proximitate geografică, ci și prin structura comparabilă a instituțiilor, dimensiunea pieței și stadiul de dezvoltare a cadrului normativ.

Totodată, în Europa de Vest, unde profesia este frecvent reglementată prin organisme profesionale cu autoritate recunoscută, se menține același principiu al diferențierii pe categorii de bunuri. Organizații precum RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) sau TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) aplică scheme de acreditare care presupun delimitarea specializărilor, cerințe diferențiate de instruire și obligația de a demonstra competențe tehnice pentru fiecare domeniu în parte. În cadrul acestor organizații, evaluatorii sunt supuși periodic unor procese de reevaluare profesională, inclusiv prin auditul activității, actualizarea cunoștințelor și formarea continuă. Astfel, chiar și în sistemele bazate pe autoreglementare, se aplică un control strict al calificărilor, ceea ce confirmă că reglementarea distinctă a evaluării bunurilor mobile reprezintă o practică standardizată la nivel european, esențială pentru menținerea calității, credibilității și integrității profesiei.

Subsidiar, proiectul are la bază necesitatea instituirii unui Consiliu de verificare a rapoartelor de evaluare ca răspuns la disfuncționalitățile actuale identificate în sistemul de certificare și supraveghere a activității evaluatorilor. Dublul rol al Comisiei de Certificare – eliberarea actelor permissive și verificarea rapoartelor de evaluare, compromite transparența și obiectivitatea procesului de supraveghere, întrucât aceeași entitate care autorizează evaluatorii este responsabilă și de validarea calității activității acestora, fără a dispune însă de mecanisme eficiente de sancționare în cazul neconformităților. În cadrul screening-ului bilateral pentru Capitolul 6 – Dreptul societăților comerciale, cu Comisia Națională a Pieței Financiare în calitate de instituție raportoare, a fost identificată nevoia consolidării cadrului instituțional în domeniul evaluării. Printre recomandările formulate în cadrul acestui proces, s-a evidențiat necesitatea instituirii unei autorități sau entități specializate, cu un mandat clar de supraveghere și verificare a rapoartelor de evaluare, în vederea creșterii gradului de acuratețe, transparență și fiabilitate a acestor documente, în consonanță cu bunele practici europene.

În prezent, activitatea de evaluare a bunurilor în Republica Moldova este reglementată parțial, fără o delimitare clară a competențelor între diferite autorități. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru este desemnată ca autoritate administrativă centrală responsabilă de elaborarea politicii de stat în domeniul evaluării și reevaluării bunurilor, precum și reglementarea domeniului evaluării bunurilor imobile. Subsidiar, Comisia Națională a Pieței Financiare reglementează evaluarea valorilor mobiliare și a altor instrumente financiare, iar Agenția de Stat pentru Proprietate Intelectuală are atribuții în domeniul evaluării activelor necorporale, inclusiv a drepturilor de proprietate intelectuală. Fragmentarea competențelor și lipsa unui mecanism de supraveghere interinstituțional au condus la discrepante în aplicarea metodologiei în evaluare și la dificultăți în asigurarea calității serviciilor prestate de evaluatori.

În special, absența unui cadru normativ clar pentru evaluarea bunurilor mobile și lipsa unei autorități care să reglementeze această activitate au determinat apariția unor practici neuniforme și a unor riscuri semnificative pentru securitatea juridică a tranzacțiilor care implică astfel de bunuri. Deși, art. 3 lit. a) stabilește că evaluării se supun bunurile mobile, imobile și drepturile asupra acestora, cadrul normativ nu prevede dispoziții specifice privind evaluarea bunurilor mobile, astfel în ultimele două decenii, evaluarea acestor bunuri s-a desfășurat fără un cadru normativ clar și fără o autoritate responsabilă de reglementarea acestui sector. Lipsa unei entități care să coordoneze acest domeniu a dus la dezvoltarea unui sector necontrolat, unde lipsa standardizării și a reglementării unitare afectează fiabilitatea evaluatorilor și evaluărilor realizate.

Potrivit art. 15 din Legea nr.989/2002, certificarea evaluatorilor este o condiție obligatorie pentru exercitarea profesiei, însă acest mecanism se aplică în prezent doar pentru anumite categorii de evaluatori. Lipsa unui sistem de certificare a evaluatorilor de bunuri mobile a permis practicarea acestei activități de către persoane fără o calificare adecvată, ceea ce a afectat calitatea rapoartelor de evaluare. Spre deosebire de evaluatorii de bunuri imobile, proprietate intelectuală și valori mobiliare, care trebuie să parcurgă proceduri de certificare, cei care evaluează bunuri mobile nu sunt supuși unui proces de verificare a competențelor profesionale. Această situație a generat incertitudine în utilizarea rapoartelor de evaluare, afectând în special domenii precum creditele garantate, leasingul și executarea silită.

Proiectul de lege propune o repartizare clară a competențelor între Guvern, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, Comisia Națională a Pieței Financiare și Agenția de Stat pentru Proprietate Intelectuală pentru reglementarea activității de evaluare, prevenind suprapunerile și lacunele normative. Această clarificare va permite un control mai riguros al evaluatorilor printr-un cadru metodologic unitar și mecanisme clare de supraveghere și sancționare. Măsura va contribui la sporirea transparenței, încrederii și utilizării corecte a evaluărilor în scopuri juridice, fiscale și economice, asigurând armonizarea standardelor de evaluare cu cerințele pieței și reducerea riscurilor asociate unor evaluări neconforme. Totodată, prin atribuirea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru a competențelor privind reglementarea evaluării bunurilor mobile, se instituie un cadru normativ unitar și coerent, aliniat la standardele internaționale. Această modificare va permite elaborarea unor metodologii clare, astfel evaluatorii vor dispune de instrumente adecvate pentru evaluări obiective, iar utilizatorii rapoartelor vor beneficia de un cadru previzibil și transparent. Introducerea unui sistem obligatoriu de certificare pentru evaluatorii de bunuri mobile, va asigura competență profesională, va îmbunătăți calitatea rapoartelor de evaluare, precum și va permite supravegherea eficientă a evaluatorilor și aplicarea unor sancțiuni în cazul abaterilor.

Pe plan internațional, sistemele de certificare profesională impun evaluatorilor obligația de a participa la cursuri de perfecționare periodică, astfel încât aceștia să își mențină nivelul de competență și să fie la curent cu evoluțiile din domeniu. În Republica Moldova, legea cu privire la activitatea de evaluare nu prevede obligația evaluatorilor de a urma programe de formare profesională continuă. Această situație generează multiple probleme, inclusiv dificultăți în adaptarea evaluatorilor la schimbările normative și la noile standarde internaționale în domeniu. Prin introducerea obligativității ca evaluatorii să urmeze programe de formare profesională la fiecare cinci ani, se urmărește îmbunătățirea calității evaluărilor și alinierea la bunele practici internaționale. Această măsură va permite actualizarea periodică a competențelor evaluatorilor, în special în ceea ce privește modificările cadrului normativ, noile metodologii de evaluare și utilizarea tehnologiilor moderne în procesul de evaluare. De asemenea, formarea continuă va contribui la reducerea erorilor profesionale și va crește gradul de încredere în rapoartele de evaluare elaborate pe piață.

O altă deficiență care a impus elaborarea prezentului proiect este lipsa unui mecanism formalizat și eficient de verificare și control al calității rapoartelor de evaluare. În prezent, verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile se realizează indirect prin Comisia de certificare din cadrul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, care are atribuții limitate și nu poate impune sancțiuni directe. Conform datelor Comisiei de certificare a evaluatorilor de bunuri imobile, în perioada 2014-2024, 54% dintre cele circa 280 de rapoarte examinate au prezentat deficiențe metodologice sau abateri de la cadrul normativ. Lipsa unui sistem de sancționare a evaluatorilor care întocmesc rapoarte neconforme afectează securitatea juridică a tranzacțiilor, iar instituțiile publice și băncile comerciale întâmpină dificultăți în utilizarea acestor evaluări. Subsidiar, Comisia de certificare nu se poate pronunța pe rapoartele de evaluare a altor categorii de bunuri, precum valorile mobiliare sau proprietatea intelectuală. În lipsa unui organism dedicat supravegherii calității evaluărilor, numeroase abateri rămân nesancționate, afectând transparența și corectitudinea procesului de evaluare.

Instituirea unui consiliu de verificare a rapoartelor de evaluare, cu competențe clare de analiză și constatare a abaterilor, va consolida supravegherea activității evaluatorilor și va asigura respectarea cadrului normativ și metodologic. Acest consiliu va evalua calitatea rapoartelor, va identifica și sancționa abaterile profesionale și va emite recomandări pentru îmbunătățirea metodologiei utilizate, contribuind astfel la transparența și fiabilitatea procesului de evaluare.

Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării este un proces esențial pentru stabilirea corectă a obligațiilor fiscale ale contribuabililor. În prezent, însă, acest proces nu prevede o etapă de consultare publică a rezultatelor intermediare ale evaluărilor, ceea ce duce la situații în care contribuabilii sunt puși în fața unor decizii fiscale fără posibilitatea de a verifica și contesta valorile stabilite anterior aplicării acestora. Lipsa unui mecanism de consultare publică afectează transparența procesului de evaluare și poate genera neîncredere în corectitudinea valorilor utilizate pentru impozitare. În unele cazuri, contribuabilii au contestat în instanță valorile estimate în scopul impozitării, ceea ce a generat litigii și a complicat procesul de administrare fiscală. Prin introducerea unei etape de consultare publică a rezultatelor intermediare ale evaluărilor, se urmărește sporirea transparenței și corectitudinii procesului de stabilire a valorilor impozabile. Această măsură va

permite persoanelor vizate să analizeze și să formuleze obiecții asupra valorilor estimate, înainte de aplicarea efectivă a acestora. În plus, această etapă va contribui la reducerea numărului de litigii fiscale, întrucât eventualele neconcordanțe vor putea fi soluționate în faza de consultare, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată.

3. În activitatea geodeziei, cartografiei și geoinformaticii:

Situația actuală în domeniul geodeziei, cartografiei și geoinformaticii relevă o serie de deficiențe și lacune normative care afectează eficiența reglementării și aplicării prevederilor legale. În acest context, Legea nr. 778/2001 necesită ajustări pentru a asigura un cadru normativ coerent, adaptat realităților actuale și cerințelor internaționale.

În primul rând, se constată lipsa uniformității terminologice, ceea ce generează dificultăți de interpretare și aplicare a legii. Prin urmare, este necesară substituirea termenului „topografo-geodezice” cu „topogeodezice” pentru asigurarea clarității și evitarea ambiguităților.

De asemenea, definițiile unor termeni tehnici sunt incomplete sau inadecvate, fapt ce impune revizuirea și completarea acestora. Spre exemplu, noțiunea de „ridicare topografică de execuție” necesită o reformulare pentru a include toate aspectele tehnice esențiale în procesul de determinare a coordonatelor și cotelor obiectelor executate.

O altă problemă semnificativă este absența unui document cartografic oficial de referință. În lipsa Atlasului Național al Republicii Moldova, informațiile geografice esențiale pentru planificarea teritorială, cercetare și luarea deciziilor nu sunt structurate și actualizate în mod unitar. Se propune, astfel, instituirea acestui document ca instrument oficial în domeniu.

În ceea ce privește certificarea specialiștilor, deși Hotărârea Guvernului nr. 817/2020 reglementează certificarea profesioniștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, Legea nr. 778/2001 nu conține prevederi corespunzătoare în acest sens. Se impune introducerea Certificatului de competență profesională, ca document obligatoriu pentru exercitarea activităților din domeniu, valabil pe o perioadă de cinci ani, emis de o instituție acreditată conform Legii nr. 235/2011 privind activitățile de acreditare și evaluare a conformității.

Totodată, legislația actuală impune restricții nejustificate privind accesul la profesie, prin limitarea dreptului de exercitare a activităților geodezice și cartografice doar la cetățenii Republicii Moldova. Se propune modificarea prevederilor legale în sensul extinderii dreptului de exercitare și pentru persoanele care dețin permis de ședere legală pe teritoriul Republicii Moldova, în vederea alinierii la standardele internaționale privind mobilitatea forței de muncă.

În plus, se constată insuficiența prevederilor referitoare la controlul și sancționarea activităților neconforme. Normele actuale nu reglementează clar suspendarea și retragerea actelor permissive, ceea ce creează dificultăți în aplicarea măsurilor de supraveghere și sancționare. Se propune completarea legii pentru a introduce criterii și proceduri clare privind suspendarea și retragerea certificatelor, inclusiv în cazul constatării unor abateri de către Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică.

Un alt aspect necesar de ajustat este restructurarea instituțională, prin modificarea denumirii Agenției Relații Funciare și Cadastru în Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, astfel încât să reflecte mai fidel domeniul de competență al instituției.

În concluzie, modificările propuse urmăresc modernizarea cadrului legislativ prin îmbunătățirea reglementărilor privind certificarea specialiștilor, asigurarea accesului la informații geografice oficiale, clarificarea terminologiei utilizate, eliminarea restricțiilor nejustificate și consolidarea mecanismelor de control și sancționare. Aceste intervenții vor contribui la creșterea calității serviciilor geodezice, cartografice și cadastrale în Republica Moldova și la eficientizarea activităților desfășurate în acest domeniu strategic.

4. În cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară se constată multiple cazuri când din conturul terenului agricol (*din fondul de privatizare a unității administrativ teritoriale de nivelul întâi*), au rămas suprafețe de teren neînregistrate (neatribuite în proprietate sau creat ca urmare a erorii de măsurare). Astfel, în condițiile în care aceste suprafețe de teren sînt proprietatea unității administrativ teritoriale de nivelul întâi, pentru înregistrarea lor nu este relevantă aplicarea procedurii de delimitare.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

1. Modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile:

1) Reglementarea lucrării cadastrale ca activitate distinctă, cu conținut, tipologie și procedură de recepție clar stabilite

Proiectul introduce în mod expres noțiunea de lucrare cadastrală, definită ca totalitatea operațiunilor de teren și de birou, efectuate în vederea identificării și măsurării bunului imobil, întocmirii documentației tehnice și asumării răspunderii asupra acesteia. Sunt stabilite tipurile de lucrări cadastrale, conținutul acestora, precum și scopurile pentru care sunt executate. De asemenea, proiectul prevede condițiile de recepție a lucrărilor de către instituția de implementare, în vederea asigurării calității, legalității și coerenței informațiilor înscrise în baza de date cadastrală.

2) Introducerea certificării profesionale obligatorii pentru inginerii cadastrali

Proiectul instituie procedura de certificare prin introducerea: certificatului de competență profesională și certificatului inginerului cadastral. Certificatul de competență profesională este emis de o instituție acreditată și atestă formarea tehnică a specialistului în domeniul cadastrului, în timp ce certificatul inginerului cadastral, emis de Comisia de certificare, constituie actul permisiv pentru exercitarea activității. Se instituie condiții clare de eligibilitate, procedura de evaluare, durata valabilității certificatelor (5 ani) și obligativitatea participării la programe de formare profesională continuă.

3) Stabilirea responsabilității și a obligațiilor inginerului cadastral

Pentru prima dată, proiectul reglementează în mod detaliat statutul profesional al inginerului cadastral, stabilind atât drepturile acestuia (de acces, de refuz, de contestare, de independență profesională), cât și obligațiile (respectarea normelor tehnice, corectitudinea datelor, protejarea informațiilor, colaborarea instituțională). Aceste prevederi au ca scop consolidarea profesionalismului în domeniu și garantarea interesului public.

4) Instituirea procedurii de supraveghere tehnică și de sancționare disciplinară

Prin proiect se conferă Inspectoratului Național de Supraveghere Tehnică atribuții de monitorizare, coordonare și control al activităților cadastrale, precum și competența de a constata abateri profesionale. În funcție de gravitatea situației, Comisia de certificare va putea decide suspendarea temporară sau retragerea certificatului inginerului cadastral. Sunt reglementate clar condițiile de suspendare, durata aplicabilă și procedura de contestare. Această măsură vizează prevenirea erorilor profesionale și protejarea drepturilor beneficiarilor.

5) Introducerea reatestării obligatorii a registratorilor în caz de abateri repetate

În vederea responsabilizării registratorilor, proiectul prevede că, în cazul emiterii a două respingeri neîntemeiate sau a două decizii anulate definitiv de instanță într-o perioadă de șase luni, registratorul va fi supus unei proceduri de reatestare, dacă mai rămân peste șase luni până la reatestarea planificată. Această intervenție legislativă este menită să corecteze comportamente neprofesioniste și să întărească încrederea în legalitatea actului de înregistrare.

6) Clarificarea calității de executant și condițiile de exercitare a activității cadastrale

Se reglementează clar categoriile de entități care pot executa lucrări cadastrale (instituția de implementare, întreprinderi publice și private), precum și condiția obligatorie ca acestea să dispună de personal calificat, inclusiv ingineri cadastrali certificați. Se introduce obligația ca inginerul cadastral să semneze documentația cadastrală și să își asume responsabilitatea pentru corectitudinea acesteia, în conformitate cu reglementările în vigoare.

7) Reglementarea contractului de prestare a lucrării cadastrale și a raporturilor dintre executant și beneficiar

Proiectul prevede că lucrarea cadastrală se execută în temeiul unui contract, care poate include obligația expresă de depunere a documentației de către executant. Sunt reglementate și situațiile în care lucrarea poate fi dispusă prin hotărâre judecătorească. Aceste dispoziții contribuie la transparentizarea relației prestator-beneficiar și la prevenirea conflictelor de competență.

8) Instituirea evidenței electronice a certificatelor și a trasabilității documentelor permissive

Proiectul stabilește că certificatul inginerului cadastral va fi emis în format electronic, prin Sistemul informațional de gestionare a documentelor permissive (SIA GEAP), cu identificare prin cod QR. Această măsură facilitează verificarea autenticității documentului, reduce riscul de falsificare și permite un control eficient al activității desfășurate.

2. Modificarea Legii privind delimitarea proprietății publice.

Conform datelor Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară, în Republica Moldova urmare implementării proiectului în circa 275 de UAT nu o să fie asigurate lucrările masive.

Astfel, autoritățile menționate o să aplice procedura selectivă de înregistrare primară a terenurilor publice. Prin urmare, întru buna colaborare și asigurarea unui proces participativ la optimizarea utilizării resurselor și crearea unui cadru unic, stabilirea unor reguli clare pentru administrarea eficientă a proprietății publice, s-a decis modificarea cadrului normativ privind delimitarea proprietății publice, prin includerea la art. 21 alin. 9¹ a suprafețelor de terenuri agricole din hotarele unui contur, din fondul de privatizare a unității administrativ-teritoriale, neatribuite în proprietate. De asemenea, autoritățile publice locale semnalează multiple cazuri când este necesar urgent de înregistrat un teren proprietate publică, pentru participarea în cadrul unui proiect investițional de infrastructură (stație de epurare, de pompare, instalarea turnului de apă potabilă, etc), iar lucrările de delimitare durează o perioadă mai lungă. În acest context, pentru a asigura pentru aceste terenuri o procedură mai operativă de întocmire a documentației cadastrale, de asemenea se propun completarea art. 21 alin. 9¹ cu acest tip de teren pentru care se va executa lucrarea cadastrală.

Modificările propuse urmează să asigure APL cu posibilitatea întocmirii pentru aceste terenuri proprietate publică, a documentației cadastrale prin metodă simplificată, care la rândul său va asigura diminuarea costurilor și timpului pentru înregistrarea acestora.

3. Modificarea Legii privind evaluarea bunurilor imobile:

Prin modificările propuse în proiectul de lege se urmăresc următoarele obiective:

1) Stabilirea competențelor autorităților implicate în activitatea de evaluare

Proiectul urmărește clarificarea și consolidarea atribuțiilor instituțiilor implicate în domeniul evaluării, precum Guvernul, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, Comisia Națională a Pieței Financiare și Agenția de Stat pentru Proprietate Intelectuală. Prin această reglementare, se dorește o delimitare clară a responsabilităților fiecărei instituții, evitarea suprapunerilor de competențe și asigurarea unei coordonări eficiente între diferitele autorități implicate în procesul de evaluare și reevaluare a bunurilor.

2) Reglementarea activității de evaluare a bunurilor mobile

Modificarea legislativă propune extinderea competențelor autorității administrative centrale în domeniul evaluării bunurilor imobile și asupra bunurilor mobile, un sector nereglementat de peste 20 de ani. Această schimbare este necesară pentru uniformizarea standardelor de evaluare, impunerea unor cerințe clare pentru evaluatorii de bunuri mobile și alinierea la bunele practici internaționale. Prin această reglementare, se urmărește crearea unui cadru legislativ coerent, care să permită recunoașterea și certificarea evaluatorilor, precum și dezvoltarea unor metodologii clare pentru evaluarea bunurilor mobile. Totodată, autoritatea administrativă centrală va avea responsabilitatea de a elabora ghiduri specifice, de a implementa reglementări metodologice și de a asigura coordonarea activităților de evaluare și reevaluare a bunurilor mobile, contribuind astfel la creșterea transparenței și fiabilității rapoartelor de evaluare.

Un element esențial al noii reglementări este introducerea unui sistem clar și riguros de certificare pentru evaluatorii de bunuri mobile, destinat profesionalizării domeniului și asigurării unui nivel înalt de competență. Certificarea devine obligatorie și va fi acordată de autoritatea administrativă centrală, în baza unor criterii precum deținerea unei diplome de studii superioare relevante, experiența practică în domeniu, lipsa antecedentelor penale și promovarea unui examen de certificare. Certificatul va avea o valabilitate de cinci ani, cu posibilitatea reînnoirii printr-o procedură specifică. Aceste măsuri vor contribui la consolidarea pieței evaluatorilor de bunuri mobile, la creșterea profesionalismului în domeniu și la sporirea încrederii beneficiarilor în rapoartele de evaluare.

3) Introducerea programelor de formare profesională pentru evaluatori

Această modificare are drept obiectiv asigurarea unui nivel ridicat de competență profesională în rândul evaluatorilor prin impunerea unor programe de formare continuă. Introducerea obligativității parcurgerii unor cursuri de formare profesională o dată la 5 ani înainte de procedura de certificare are menirea de a actualiza cunoștințele evaluatorilor în funcție de schimbările legislative, metodologice și tehnologice din domeniu. Prin această măsură, se urmărește atât creșterea calității evaluărilor, cât și adaptarea continuă a evaluatorilor la cerințele pieței. Proiectul prevede ca aceste programe să fie organizate în coordonare cu Ministerul Educației și Cercetării și să includă atât aspecte teoretice, cât și aplicații practice din domeniul evaluării bunurilor mobile și

imobile. Programele de formare vor fi desfășurate de instituții acreditate, iar absolvirea acestora va constitui o condiție obligatorie pentru obținerea certificării.

4) Instituirea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare

Prin această modificare se urmărește consolidarea mecanismelor de supraveghere și control asupra activităților de evaluare prin crearea unui consiliu specializat pentru verificarea rapoartelor de evaluare. Scopul acestui consiliu este de a analiza conformitatea rapoartelor cu prevederile normative și metodologice și de a identifica eventualele abateri. Instituirea acestui organism este necesară pentru a spori acuratețea și fiabilitatea evaluărilor, reducând riscul erorilor sau al manipulărilor de preț. Consiliul de verificare va fi format din specialiști din domeniul evaluării și va avea atribuții de analiză și sancționare a abaterilor. Acesta va putea constata necesitatea de a suspenda sau chiar retrage certificatele evaluatorilor care nu respectă normele legale, având un rol esențial în asigurarea calității rapoartelor de evaluare. Implementarea acestui mecanism va contribui la creșterea transparenței procesului de evaluare și la protejarea intereselor beneficiarilor de evaluări.

5) Introducerea etapei de consultare publică a rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării

Această măsură are drept scop sporirea transparenței și corectitudinii procesului de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Prin introducerea unei etape de consultare publică a rezultatelor intermediare, proprietarii bunurilor vor avea posibilitatea de a analiza și, dacă este cazul, de a contesta valoarea stabilită. Această modificare vine ca răspuns la necesitatea unei mai mari implicări a contribuabililor în procesul de evaluare a proprietăților lor și la reducerea litigiilor generate de discrepanțele dintre valorile de evaluare și așteptările proprietarilor. Conform noii reglementări, rezultatele evaluării vor fi publicate pe Geoportalul tematic pentru datele spațiale al Agenției de Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru o perioadă de trei luni. În acest interval, proprietarii pot depune contestații, care vor fi analizate conform regulamentului aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024. Această măsură va asigura o mai mare corectitudine în evaluarea bunurilor imobile și va permite ajustarea valorilor în funcție de observațiile și argumentele proprietarilor.

4. Modificarea Legii geodeziei, cartografiei și geoinformaticii:

Prin modificările propuse în proiectul de lege se urmăresc următoarele obiective:

Proiectul urmărește clarificarea și uniformizarea terminologiei în domeniul geodeziei, cartografiei și geoinformaticii, pentru a asigura coerența și precizia reglementărilor. De asemenea, se intenționează îmbunătățirea cadrului normativ referitor la certificarea specialiștilor din domeniu, prin introducerea Certificatului de competență profesională și reglementarea procesului de formare profesională. Un alt obiectiv este creșterea accesibilității profesiilor din domeniul geodeziei și cartografiei, extinzând dreptul de exercitare a acestora și pentru persoanele care dețin permis de ședere legală în Republica Moldova. Se urmărește și consolidarea mecanismelor de control și supraveghere a activităților geodezice și cartografice, prin stabilirea unor norme clare pentru suspendarea și retragerea actelor permissive. Un alt obiectiv al proiectului este modernizarea instituțională, prin schimbarea denumirii „Agenției Relații Funciare și Cadastru” în „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru”, pentru a reflecta mai corect competențele acesteia. În plus, se dorește promovarea unui sistem informațional unitar prin instituirea și reglementarea utilizării Atlasului Național al Republicii Moldova.

Aceste obiective vizează sprijinirea dezvoltării domeniului geodeziei, cartografiei și geoinformaticii, asigurând un cadru legislativ mai eficient și adaptat cerințelor actuale.

5. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354/2004.

Prin modificările propuse în proiectul de lege se urmăresc următoarele obiective:

1) excluderea articolului 5¹ din lege, în contextul că prevederile acestuia se includ în legea cadastrului.

2) pentru aducerea în concordanță cu Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică, cuvintele ”actul de expropriere” se substitute cu cuvintele ”actul de declarare a utilității publice”.

3) Articolul 17 prevede formarea bunului imobil proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale. Astfel, pentru a aduce în concordanță alin. 5) din articol, după cuvintele ”a statului” se completează cu cuvintele ”sau a unității administrativ-teritoriale.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Opțiuni alternative nu au fost identificate.
4. Analiza impactului de reglementare
4.1. Impactul asupra sectorului public
Modificările propuse Legii nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile vor avea un impact semnificativ asupra sectorului public, în special asupra organizării instituționale, eficienței administrative și calității serviciilor prestate în domeniul cadastrului bunurilor imobile. În primul rând, proiectul determină o clarificare și consolidare a atribuțiilor instituțiilor implicate în implementarea politicii statului în domeniul cadastrului, prin stabilirea expresă a funcției de instituție de implementare și a rolului acesteia, inclusiv prin definirea structurilor sale teritoriale. Această măsură contribuie la eliminarea ambiguităților privind competențele instituționale și la asigurarea unei guvernante unitare și eficiente la nivel național. Totodată, prin reglementarea activității inginerilor cadastrali și instituirea unui mecanism formal de certificare profesională, proiectul creează premisele pentru creșterea capacității instituționale a sectorului public în ceea ce privește supravegherea și controlul calității lucrărilor cadastrale. Atribuirea unui rol activ Inspectoratului Național de Supraveghere Tehnică în procesul de monitorizare tehnică va permite identificarea mai eficientă a abaterilor și aplicarea unor măsuri corective proporționale, contribuind la protecția drepturilor beneficiarilor și la creșterea gradului de conformitate în sistem. Pe termen scurt, implementarea modificărilor propuse va permite aplicarea eficientă a noilor prevederi legislative, întrucât cadrul instituțional, normativ și tehnic necesar este deja existent și funcțional. Nu se impun investiții suplimentare în infrastructura informațională sau în elaborarea de noi acte normative de bază. Cadrul normativ existent poate fi revizuit și adaptat într-un termen scurt, prin efectuarea doar a unor ajustări punctate, necesare alinierii la noile cerințe legale. Nu este necesară elaborarea unui cadru normativ complet nou, întrucât actele existente – inclusiv regulamentul privind certificarea specialiștilor, instrucțiunile tehnice și reglementările procedurale – pot fi modificate în baza competențelor deja stabilite ale autorității administrative centrale în domeniul cadastrului. Având în vedere că sistemul informațional destinat gestionării și eliberării certificatelor este deja funcțional, emiterea documentelor permissive în format electronic poate fi implementată imediat, fără necesitatea modificării platformei sau a dezvoltării unor noi module. În ansamblu, aceste condiții favorabile permit punerea în aplicare rapidă și eficientă a legii, cu un efort administrativ redus, dar cu impact pozitiv imediat asupra calității, trasabilității și responsabilității în domeniul cadastrului. Tot pe termen scurt, proiectul va permite creșterea capacității de reacție a autorităților, prin introducerea unor mecanisme clare de responsabilizare, cum este reatestarea registratorilor sau suspendarea certificatelor în caz de abateri. Aceste prevederi vor contribui la diminuarea practicilor neconforme, vor facilita soluționarea rapidă a cazurilor problematice și vor reduce presiunea asupra instanțelor de judecată. În plus, clarificarea rolurilor și a procedurilor va genera predictibilitate administrativă și o creștere a încrederii beneficiarilor în activitatea autorităților cadastrale, încă din primele luni de la intrarea în vigoare a legii. Pe termen mediu, se preconizează consolidarea capacității operaționale a instituției de implementare și a structurilor sale teritoriale, precum și creșterea gradului de profesionalizare a specialiștilor din sectorul public și privat, prin instituirea formării profesionale continue. Implementarea evidenței electronice a certificatelor și a recepțiilor cadastrale va permite o trasabilitate completă a documentației tehnice, reducând birocrăția și îmbunătățind eficiența instituțională. Pe termen lung, se anticipează o creștere a încrederii publicului în sistemul de evidență și înregistrare a bunurilor imobile, prin garantarea calității serviciilor prestate, transparența procedurilor și responsabilizarea actorilor implicați. De asemenea, instituirea unor mecanisme clare de reatestare și sancționare va contribui la asigurarea unei administrații cadastrale orientate spre performanță și integritate. Modificările aduse Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare au un impact semnificativ asupra sectorului public, atât din perspectiva structurii instituționale, cât și a eficienței administrative. În primul rând, acestea determină o redistribuire clară a competențelor între

autoritățile administrației publice. Extinderea atribuțiilor Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru asupra evaluării bunurilor mobile contribuie la consolidarea unei structuri instituționale mai coerente, eliminând ambiguitățile și fragmentarea existentă anterior. Totodată, prin instituirea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare și impunerea unor standarde unitare pentru certificarea evaluatorilor, se creează mecanisme suplimentare de supraveghere și control, menite să crească transparența și profesionalismul în domeniu. Aceste modificări determină și o integrare mai clară a funcțiilor de reglementare și supraveghere a implementării standardelor profesionale în domeniul evaluării.

Pe termen scurt, aceste modificări vor necesita eforturi administrative pentru ajustarea cadrului normativ secundar, precum și elaborarea metodologiilor. Pe termen mediu, se anticipează o creștere a capacității administrative prin profesionalizarea evaluatorilor și implementarea unor sisteme informatice de evidență și transparență, cum este Registrul prețurilor bunurilor imobile. În perspectivă lungă, se estimează că integrarea procesului de consultare publică va crește nivelul de încredere în autoritățile publice, oferind cetățenilor un mecanism clar de contestație și ajustare a valorilor de evaluare înainte de stabilirea impozitelor.

Legea nr. 778/2001 privind geodezia, cartografia și geoinformatică are un impact semnificativ asupra sectorului public prin stabilirea unui cadru normativ clar și eficient în domeniul geodeziei și cartografiei. Aceasta reglementează activitățile din acest sector, esențiale pentru planificarea și gestionarea teritoriului național, infrastructurii publice și resurselor naturale.

Prin crearea unui sistem național de date geospatiale, legea facilitează accesul autorităților publice la informații precise, care sunt utilizate în procesul decizional pentru dezvoltarea urbanistică, protecția mediului și gestionarea resurselor. Astfel, se asigură o planificare mai eficientă a proiectelor publice, contribuind la dezvoltarea durabilă a teritoriului.

Un alt aspect important al legii este reglementarea certificării profesionale a specialiștilor în geodezie, cartografie și geoinformatică, garantând competența acestora în realizarea lucrărilor publice. Certificarea acestora asigură că activitățile desfășurate respectă standardele de calitate și cerințele tehnice necesare.

De asemenea, legea reglementează controlul și supravegherea activităților geodezice, stabilind responsabilitățile autorităților competente, precum Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, care monitorizează respectarea normelor legale și tehnice. Aceasta previne posibilele nereguli și garantează calitatea lucrărilor din domeniu.

În final, Legea nr. 778/2001 contribuie la transparența și accesibilitatea datelor geospatiale, facilitând integrarea acestora în procesul de planificare și luare a deciziilor publice. Astfel, sectorul public beneficiază de un cadru reglementar eficient, care susține gestionarea resurselor, infrastructurii și teritoriului național, promovând dezvoltarea sustenabilă și utilizarea rațională a acestora.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Implementarea modificărilor propuse Legii nr. 1543/1998, nu presupune costuri semnificative din bugetul de stat, întrucât majoritatea elementelor necesare pentru aplicarea noilor prevederi legislative – atât la nivel instituțional, cât și tehnic – sunt deja existente și funcționale. În consecință, impactul financiar este minim și vizează exclusiv ajustări administrative punctuale, realizabile în limita bugetelor aprobate ale autorităților publice implicate.

Instituirea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare reprezintă o măsură necesară pentru îmbunătățirea calității și transparenței procesului de evaluare a bunurilor mobile și imobile. Impactul financiar al acestei inițiative trebuie analizat în raport cu beneficiile anticipate, care includ creșterea conformității rapoartelor de evaluare cu normele legale, reducerea riscului de fraude și sporirea credibilității acestui sector. Din punct de vedere bugetar, cheltuielile aferente funcționării Consiliului sunt estimate la aproximativ 1,30 milioane lei anual, sumă ce acoperă remunerațiile membrilor, costurile logistice pentru organizarea ședințelor și cheltuielile administrative necesare. Finanțarea acestor cheltuieli se va realiza din resursele aprobate prin legea bugetului de stat, precum și din alte surse permise de legislație, ceea ce va permite o distribuie echilibrată a costurilor fără a pune presiune excesivă asupra bugetului public.

Costurile principale sunt generate de remunerațiile membrilor Consiliului, care vor desfășura 12 ședințe anuale, fiecare membru având un onorariu echivalent cu salariul mediu lunar pe economie, estimat la 16.100 lei pentru anul 2025. Acest lucru duce la un total anual de 966.000 lei (5 membri

x 12 ședințe x 16.100 lei). În plus, pentru asigurarea funcționării optime a Consiliului, este prevăzută angajarea unui secretar cu un salariu de 9.950 lei lunar (salariul de funcție al specialistului principal), ceea ce duce la un cost anual suplimentar de 119.400 lei (1 x 12 ședințe x 9.950 lei). Aceste cheltuieli reflectă necesitatea de a asigura resurse umane specializate pentru analiza și validarea rapoartelor de evaluare, un proces esențial pentru buna funcționare a sectorului evaluărilor.

Pe lângă costurile salariale, trebuie luate în considerare cheltuielile logistice și administrative asociate organizării ședințelor Consiliului. Acestea includ costurile pentru spațiile de desfășurare a ședințelor, materialele de lucru, infrastructura IT necesară pentru analiza și arhivarea rapoartelor, precum și eventualele cheltuieli pentru instruirea membrilor. De asemenea, activitatea Consiliului poate implica deplasări pentru verificarea în teren a unor evaluări, ceea ce generează cheltuieli suplimentare. Estimativ, aceste costuri logistice pot varia între 150.000 și 200.000 lei anual, în funcție de complexitatea activităților desfășurate și de necesitățile operaționale ale Consiliului.

Pe termen lung, instituirea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare va genera beneficii economice prin sporirea calității rapoartelor de evaluare și reducerea riscului de erori sau abuzuri în procesul de evaluare a bunurilor. Astfel, deși cheltuielile inițiale pot părea semnificative, beneficiile pe termen mediu și lung, atât pentru administrația publică, cât și pentru sectorul privat, justifică pe deplin această investiție. Astfel, cheltuieli financiare planificate din contul bugetului de stat sau din alte surse legale, vor fi necesare din data 01.01.2027.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Modificările propuse Legii nr. 1543/1998 vor avea un impact direct asupra sectorului privat care desfășoară activități în domeniul cadastrului, în special asupra întreprinderilor ce execută lucrări cadastrale și a specialiștilor persoane fizice – ingineri cadastrali.

Prin instituirea certificatului inginerului cadastral ca act permisiv necesar pentru exercitarea activității cadastrale, proiectul contribuie la profesionalizarea domeniului. Această măsură va conduce la creșterea calității serviciilor oferite, va reduce incertitudinea juridică legată de lucrările cadastrale și va crea condiții egale de acces și concurență în piața serviciilor cadastrale.

De asemenea, introducerea obligației de formare profesională continuă va stimula menținerea unui nivel înalt de competență în rândul specialiștilor din sectorul privat. Participarea la cursurile organizate de instituții acreditate va reprezenta o investiție în consolidarea cunoștințelor tehnice și juridice, adaptate la standardele actuale. Această cerință nu implică costuri excesive pentru profesioniști, întrucât programele de formare vor fi organizate periodic, cu acoperire națională, iar accesul va fi facilitat prin intermediul rețelelor de instituții deja existente.

Clarificarea temeiurilor legale de executare a lucrărilor cadastrale și reglementarea raporturilor contractuale dintre executant și beneficiar va contribui la reducerea disputelor comerciale și la o mai bună delimitare a responsabilităților în relațiile de prestări servicii.

În ceea ce privește sancțiunile, proiectul instituie un mecanism de suspendare sau retragere a certificatului inginerului cadastral în caz de abateri profesionale grave. Deși poate fi perceput ca un element restrictiv, acest sistem este menit să protejeze reputația profesiei și să creeze o cultură a responsabilității, având ca efect consolidarea încrederii pieței în activitatea desfășurată de sectorul privat.

În ansamblu, proiectul creează un cadru normativ stabil și previzibil, care oferă sectorului privat garanții de reglementare clară, proceduri standardizate și oportunități de dezvoltare profesională, încurajând performanța, competitivitatea și încrederea beneficiarilor în serviciile cadastrale prestate de companiile private.

Modificările aduse Legii nr.989/2002 vor avea un impact semnificativ asupra sectorului privat, în special asupra evaluatorilor și beneficiarilor serviciilor de evaluare. Reglementarea și certificarea activității de evaluare a bunurilor mobile va introduce un cadru normativ clar, eliminând incertitudinile normative și practicile neconforme. Pe termen scurt, această măsură va impune evaluatorilor cerințe suplimentare pentru obținerea certificării, ceea ce poate duce la o perioadă de ajustare pentru profesioniștii din domeniu. În același timp, cetățenii și instituțiile care solicită evaluări vor beneficia de o mai mare predictibilitate și standardizare a rapoartelor de evaluare, reducând astfel riscurile asociate unor evaluări neconforme sau subiective.

Pe termen mediu, introducerea programelor de formare profesională pentru evaluatori va avea un impact pozitiv asupra calității serviciilor de evaluare. Evaluatorii vor fi obligați să urmeze cursuri de perfecționare o dată la 5 ani, ceea ce va asigura o actualizare constantă a cunoștințelor și

alinieră la cele mai recente standarde și metodologii internaționale. Acest aspect va contribui la creșterea competitivității evaluatorilor certificați și la îmbunătățirea preciziei și fiabilității rapoartelor. În plus, creșterea nivelului de pregătire profesională va facilita accesul evaluatorilor pe piețele internaționale, consolidând reputația profesiei în mediul de afaceri.

Instituirea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare va avea un impact direct asupra transparenței și credibilității evaluărilor realizate în sectorul privat. Pe termen scurt, această măsură ar putea întâmpina rezistență din partea unor evaluatori, care ar percepe-o ca pe o creștere a controlului administrativ asupra activității lor. Totuși, pe termen mediu, mecanismul de verificare va contribui la eliminarea practicilor incorecte, la prevenirea conflictelor de interese și la crearea unui mediu concurențial echitabil. Beneficiarii rapoartelor de evaluare – inclusiv instituțiile financiare și autoritățile publice – vor avea mai multă încredere în datele furnizate, ceea ce va îmbunătăți predictibilitatea pieței și va facilita procesul de luare a deciziilor economice.

Pe termen lung, aceste modificări vor duce la o maturizare a pieței evaluărilor, creând un ecosistem mai stabil și mai profesionist. Creșterea calității și transparenței în activitatea de evaluare va spori atractivitatea pieței, iar beneficiarii se vor baza pe rapoarte de evaluare riguroase și conforme cu normele internaționale. De asemenea, certificarea și formarea continuă vor contribui la recunoașterea și integrarea evaluatorilor din Republica Moldova în rețele internaționale de experți. În ansamblu, măsurile adoptate vor duce la o standardizare a proceselor, o reducere a riscurilor pentru întreprinderi și o îmbunătățire a climatului investițional, având un impact pozitiv asupra economiei pe termen lung.

Implementarea modificărilor propuse Legii nr. 778/2001, va avea un impact pozitiv asupra sectorului privat, prin simplificarea accesului la informații geospațiale actualizate și precise. Întreprinderile din domenii precum construcțiile, ingineria, agricultura și dezvoltarea imobiliară vor beneficia de un acces rapid și eficient la datele topografo-geodezice, ceea ce va facilita luarea deciziilor și planificarea proiectelor.

De asemenea, standardizarea și centralizarea datelor vor reduce riscurile asociate erorilor și neconcordanțelor informaționale, contribuind astfel la o mai bună predictibilitate și reducerea costurilor pentru companiile din sectorul privat. Totodată, companiile care furnizează servicii de topografie și geodezie vor fi obligate să respecte noile cerințe de înregistrare, ceea ce poate necesita investiții în tehnologii și formarea personalului, dar va crește și calitatea și transparența activităților lor.

4.4. Impactul social

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil.

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Proiectul nu generează impact negativ asupra echității sociale sau egalității de gen. Dimpotrivă, reglementările propuse promovează accesul egal la exercitarea profesiei de inginer cadastral, în baza unor criterii obiective de competență profesională, experiență și formare continuă, aplicabile în mod uniform, fără discriminare pe criterii de sex, vârstă, rasă, religie, dizabilitate sau statut social.

Mecanismul de certificare a inginerilor cadastrali/geodezi, evaluatori, precum și accesul la programele de formare profesională continuă, sunt deschise tuturor persoanelor care îndeplinesc condițiile legale, iar selecția și evaluarea sunt bazate exclusiv pe merit, în conformitate cu principiile transparenței și nediscriminării. De asemenea, componența Comisiei de certificare, precum și atribuțiile acesteia, vor respecta principiile reprezentării echilibrate și diversității, în măsura în care acest lucru este posibil în limitele competenței profesionale.

4.5. Impactul asupra mediului

Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Nu au fost identificate.

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.

5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE.

Nu este aplicabil.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, și în conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, www.agcc.gov.md, la directoriul Transparența decizională, secțiunea Anunțuri, link-ul de acces: <https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bierea-procesului-de-elaborare-proiectului-de-lege-pentru-modificarea-unor>

În conformitate cu prevederile Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de modificare este plasat pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, www.agcc.gov.md, la directoriul Transparența decizională, secțiunea Proiecte supuse consultărilor publice și pe platforma guvernamentală www.particip.gov.md. Link-ul de acces:

<https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-privind-initierea-procesului-de-elaborare-a-proiectului-de-lege-pentru-modificarea-unor-acte-normative/14018>

Proiectul a fost expediat spre consultare prealabilă instituțiilor în care Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru are calitatea de fondator, mediului academic, organizațiilor necomerciale din domeniile vizate.

În cadrul consultării prealabile, în domeniul evaluării, au fost recepționate propuneri și recomandări de la Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, Universitatea Tehnică a Moldovei, Asociația Obștească „Societatea Evaluatoarelor Profesioniști din Republica Moldova”, Asociația Experților și Evaluatoarelor din Republica Moldova, Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, Uniunea Geodezilor din Moldova.

Astfel, propunerile parvenite de la societatea civilă, la modificarea legii cadastrului au fost luate în considerare la definitivarea proiectului.

De asemenea, răspunsurile participanților la definitivarea legii evaluării, au vizat, în principal, aspecte legate de reglementarea și certificarea activității evaluatorilor de bunuri mobile, instituirea consiliului de verificare a activității profesionale, precum și necesitatea consolidării procesului de formare profesională continuă a evaluatorilor. În vederea examinării detaliate a propunerilor recepționate și armonizării pozițiilor, Agenția a organizat, la data de 12 martie 2025, o ședință de consultare cu participarea reprezentanților Universității Tehnice a Moldovei, Asociației Obștești „Societatea Evaluatoarelor Profesioniști din Republica Moldova” și Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova. De asemenea, la data de 18 martie 2025, a avut loc o ședință separată cu reprezentanții Camerei de Comerț și Industrie.

În cadrul ședinței dedicate domeniului evaluării bunurilor mobile, reprezentanții Camerei de Comerț și Industrie au prezentat poziția instituției, subliniind faptul că aceasta prestează servicii în domeniu și certifică, la nivel intern, propriii experți-evaluatori. A fost exprimată opinia privind posibilitatea ca certificarea profesională în acest domeniu să fie realizată de Cameră. Totuși, această propunere nu poate fi acceptată, întrucât implicarea Camerei atât în prestarea serviciilor, cât și în certificarea specialiștilor ar genera un evident conflict de interese, creând premisele unui control unilateral asupra pieței. Această situație ar putea conduce la favorizarea propriilor angajați în defavoarea altor specialiști, precum și la limitarea accesului altor entități pe piață. Mai mult, o asemenea configurație instituțională ar încălca principiile concurenței loiale, afectând în mod direct șansele specialiștilor independenți de a obține certificarea în condiții egale cu cei care activează sub egida Camerei de Comerț și Industrie.

Recomandările formulate și concluziile consultării prealabile au fost analizate și, în măsura în care au fost considerate relevante și compatibile cu obiectivele urmărite, au fost reflectate în textul proiectului de act normativ.

În cadrul consultării prealabile, proiectul a fost prezentat Grupului de lucru pentru modificarea Legii nr. 778/2001 cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică. Grupul de lucru a fost convocat la data de 28.02.2025. Principalele subiecte au fost:

1. Retrageră certificatului de competență profesională în domeniul topogeodezic și cartografic să fie prin judecată, iar suspendare, de către comisia de certificare;

2. Comisia de certificare să fie formată din 5 membri;
3. La articolului 63, aliniatului 11, litera e) se va completa cu și înregistrate în „Registrul de stat al lucrărilor topografo-geodezice”

4. La retragere certificatul de competență profesională în domeniul topogeodezic și cartografic să se adauge litera e) la încălcările repetate într-un termen de 1 an.

Recomandările și propunerile parvenite au fost reflectate în proiect.

Urmare a definitivării proiectului în baza avizelor recepționate, la data de 12 mai 2025 a fost organizată o ședință interinstituțională cu participarea reprezentanților Ministerului Agriculturii și Industriei Alimentare și ai Congresului Autorităților Locale din Moldova, în cadrul căreia au fost examinate prevederile art. 5 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, precum și propunerile formulate de Congresul Autorităților Locale din Moldova referitoare la Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. În urma consultărilor, modificările agreeate au fost introduse în proiectul de lege, în vederea asigurării coerenței reglementărilor și reflectării echilibrate a intereselor autorităților administrației publice locale.

La data de 19.05.2025 a fost organizată o ședință interinstituțională la care au participat reprezentanții Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, în cadrul căreia au fost discutate în mod detaliat opțiunile privind reglementarea activității de evaluare a bunurilor mobile. Reprezentanții Ministerului au exprimat rezerve față de instituirea unui nou act permisiv. În cadrul ședinței au fost discutate alternative, precum certificarea prin organizații necomerciale, constituirea unei asociații a acestor organizații, sau instituirea unui mecanism de evidență electronică, fără caracter permisiv, similar registrului administratorilor autorizați.

Cu toate acestea, în lipsa identificării unei soluții de compromis care să răspundă cumulativ exigențelor de transparență, calitate profesională, responsabilitate și control administrativ, și având în vedere caracterul specializat al activității de evaluare a bunurilor mobile, cu implicații directe asupra patrimoniului public și privat, precum și asupra procedurilor judiciare, fiscale sau de executare, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a menținut opțiunea instituirii unui certificat cu statut de act permisiv.

Această soluție este justificată în mod expres de imposibilitatea gestionării riscurilor prin mijloace mai puțin restrictive, întrucât nu există în prezent mecanisme eficiente de supraveghere a pregătirii profesionale, a eticii și a calității prestațiilor în acest domeniu, iar autoreglementarea nu poate asigura uniformitate și garanții suficiente pentru protejarea interesului public.

În conformitate cu pct. 236 din Hotărârea Guvernului nr. 610/2018 privind cerințele față de documentația de elaborare a proiectelor de acte normative, versiunea finală a proiectului reflectă punctul de vedere al autorității responsabile – Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

7. Concluziile expertizelor

În conformitate cu prevederile art. 34, 36 și 37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, proiectul a fost supus expertizei anticorupție și expertizei juridice după finalizarea procedurii de avizare, iar constatările și concluziile sunt expuse în sinteza actului normativ.

Concluzia expertizei anticorupție:

Proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile) a fost elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru în vederea modernizării cadrului legislativ vizat, creșterii calității serviciilor geodezice, cartografice și cadastrale în Republica Moldova și la eficientizarea activităților desfășurate în acest domeniu.

Autorul a prezentat Sinteza avizelor parvenite în cadrul procesului de consultare publică a proiectului de către autoritățile responsabile de implementarea prevederilor conținute în proiect/instituțiilor interesate, fapt ce denotă aspectul definitiv al acestuia și întrunirea condițiilor stabilite de prevederile art.36 al Legii nr.100/2017, coroborat art.28 al Legii nr.82/2017 - pentru efectuarea expertizei anticorupție.

În procesul de promovare a proiectului, au fost respectate rigorile de asigurare a transparenței decizionale statuate de prevederile art.8 lit.a)-d) al Legii nr. 239-XVI din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional.

Nota de fundamentare a proiectului a fost întocmită cu respectarea exigențelor de tehnică legislativă statuate de prevederile art.30 lit.a)-f) al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017.

Prevederile proiectului conțin factori de risc precum: - Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive; - Utilizarea neuniformă a termenilor - Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive; - Introducerea termenilor noi care nu au o definiție în legislație sau în proiect.

Implementarea prevederilor propuse, poate contribui la realizarea interesului public vizat de proiect, fapt care nu este detrimentul interesului public general (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017), sub rezerva implementării recomandărilor expuse la capitolul III ale raportului de expertiză anticorupție.

Concluzia expertizei juridice:

Ministerul Justiției a recomandat revizuirea proiectului de lege atât sub aspectul clarității și coerenței soluțiilor normative propuse, cât și din perspectiva compatibilității acestora cu cadrul legislativ în vigoare. Observațiile formulate vizează, în principal, necesitatea clarificării terminologiei utilizate, delimitarea exactă a competențelor instituțiilor implicate, precum și evitarea ambiguităților care ar putea afecta aplicarea practică a reglementărilor. Totodată, a fost subliniată importanța distingerii corecte între actele de studii și cele permissive, precum și a stabilirii unor proceduri clare privind certificarea, suspendarea sau retragerea dreptului de exercitare a activităților reglementate. Pe lângă aspectele de conținut, Ministerul Justiției a atras atenția asupra respectării normelor de tehnică legislativă, precum și corelarea logică și sistematică a dispozițiilor pentru a evita incoerențele și dificultățile de interpretare.

Recomandările formulate de Centrul Național Anticorupție și Ministerul Justiției au fost acceptate și reflectate corespunzător în versiunea finală a proiectului de lege, prin ajustarea soluțiilor normative și a redactării textului în conformitate cu observațiile comunicate.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Implementarea prevederilor prezentului proiect implică modificarea următoarelor acte normative:

1. Hotărârea Guvernului nr. 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului.

2. Hotărârea Guvernului nr. 853/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la atestarea registratorilor în domeniul activității cadastrale.

3. Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Implementarea prevederilor proiectului de modificare a Legii nr. 1543/1998 va necesita o serie de măsuri administrative, normative și organizatorice pentru a asigura aplicarea coerentă și eficientă a noilor reglementări.

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în calitate de autoritate administrativă centrală în domeniul cadastrului, va trebui să revizuiască și să adapteze cadrul normativ secundar la noile prevederi ale legii.

Un alt aspect esențial îl constituie instituirea Comisiei de certificare a inginerilor cadastrali, care va fi responsabilă de evaluarea candidaților, eliberarea certificatelor și aplicarea măsurilor disciplinare. În acest sens, va fi necesară revizuire componenței comisiei, a regulamentului de funcționare și a procedurilor aferente.

De asemenea, se impune organizarea și validarea programelor de formare profesională pentru inginerii cadastrali, în colaborare cu instituții de învățământ sau centre de instruire acreditate. Aceste programe trebuie să fie structurate astfel încât să asigure atât actualizarea cunoștințelor teoretice, cât și consolidarea abilităților practice, în conformitate cu standardele tehnice naționale.

În paralel, autoritatea administrativă va trebui să desfășoare campanii de informare și îndrumare profesională privind noile cerințe pentru certificare, responsabilitățile profesionale ale inginerilor cadastrali, precum și obligațiile ce revin executanților lucrărilor cadastrale și beneficiarilor acestora.

Pe termen scurt, măsurile necesare pot fi realizate cu resurse instituționale existente, întrucât sistemul informațional destinat emiterii certificatelor este deja funcțional, iar baza normativă este structurată și poate fi adaptată prin modificări punctuale.

Pe termen mediu și lung, va fi esențială monitorizarea continuă a procesului de implementare, identificarea eventualelor disfuncționalități și ajustarea graduală a practicilor instituționale și profesionale, în vederea asigurării eficacității și durabilității reformei cadrului normativ cadastral.

Implementarea prevederilor proiectului de modificare a Legii nr. 989/2002 va necesita o serie de măsuri administrative, normative și logistice pentru a asigura aplicarea eficientă a noilor reglementări. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru trebuie să elaboreze actele normative secundare necesare pentru operaționalizarea noilor structuri și mecanisme, inclusiv regulamentul de funcționare al Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare și procedurile detaliate privind certificarea evaluatorilor de bunuri mobile. De asemenea, este necesar să elaboreze ghidurile pentru evaluarea bunurilor mobile și să elaboreze indicații metodologice aplicabile în domeniu.

Un alt aspect important este organizarea programelor de formare profesională pentru evaluatorii de bunuri mobile și imobile, care trebuie dezvoltate în colaborare cu instituțiile acreditate. Aceste programe trebuie să fie structurate astfel încât să acopere atât aspectele teoretice, cât și aplicabilitatea practică a noilor reglementări. În paralel, autoritățile trebuie să desfășoare campanii de informare și consultare publică privind noile cerințe impuse evaluatorilor și beneficiarii serviciilor de evaluare. Pe termen scurt, va fi necesară alocarea resurselor financiare și logistice pentru operaționalizarea noilor structuri și desfășurarea instruirilor, iar pe termen mediu și lung, monitorizarea și ajustarea continuă a mecanismelor implementate va fi crucială pentru asigurarea eficacității și sustenabilității modificărilor.

Implementarea prevederilor proiectului de modificare a Legii nr. 778/2001 va necesita o serie de măsuri administrative, normative și logistice, pentru a elabora reglementări detaliate și proceduri specifice care să completeze cadrul legislativ existent și să asigure aplicarea corectă a prevederilor legii. În paralel, va fi instituit un sistem de formare continuă și certificare a specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei și geoinformaticii, pentru a asigura înaltă calitate în activitățile desfășurate.

De asemenea, se va dezvolta o infrastructură IT modernă, care să permită gestionarea și actualizarea continuă a datelor geospatiale, facilitând accesul autorităților publice la informații precise. Personalul instituțiilor implicate în aplicarea legii va beneficia de instruire specifică, asigurându-se astfel utilizarea eficientă a noilor tehnologii și a reglementărilor în vigoare.

Un alt punct important îl reprezintă implementarea unui sistem de supraveghere și control al activităților geodezice, pentru a verifica conformitatea cu reglementările legale și tehnice. Totodată, vor fi organizate campanii de informare și educare a sectorului public și privat, pentru o utilizare corectă și eficientă a datelor geospatiale.

În scopul asigurării resurselor necesare, se vor alocă fonduri pentru susținerea formării profesionale, dezvoltarea infrastructurii IT și implementarea măsurilor prevăzute în proiectul de lege. În final, se va crea un mecanism de monitorizare și evaluare periodică a implementării, cu scopul de a identifica deficiențele și de a face ajustările necesare.

Aceste măsuri sunt esențiale pentru realizarea unei implementări eficiente și corecte a modificărilor legii și pentru dezvoltarea sustenabilă a sectorului geodezic și cartografic în Republica Moldova.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN