

NOTA INFORMATIVĂ

la proiectul Legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative

Numele autorului proiectului, scopul și obiectivele urmărite prin adoptarea actului normativ

În vederea optimizării procedurilor de înstrăinare și înregistrare a bunurilor imobile urmează a fi abordate măsuri și procedee pentru avansarea Republicii Moldova în clasamentul internațional „Doing Business” sub aspectul amendării cadrului normativ referitor la procedurile de înstrăinare și înregistrare a bunurilor imobile, Ministerul Justiției a elaborat *proiectul Legii pentru modificarea și completarea unor acte legislative (în partea ce ține de optimizarea procedurii de înregistrare a bunurilor imobile)*.

Expunerea problemelor abordate în proiect prin prisma cadrului normativ în vigoare, argumentarea necesității de reglementare, evidențierea elementelor noi

Potrivit metodologiei Doing Business, înregistrarea proprietății în Republica Moldova, pentru persoanele juridice, presupune 5 proceduri, 5,5 zile și costă circa 0,9 % din costul/valoarea proprietății.

Detaliile despre procedurile respective, perfectate în regim normal, conform legislației în vigoare, sunt prezentate în tabelul de mai jos:

N/o	Procedura	Durata	Costul
1.	Obținerea certificatului privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferent bunului supus înstrăinării/gajului (eliberat de Inspectoratul Fiscal Principal de Stat)	2 zile	Gratis
2.	Obținerea extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali (eliberat de Camera Înregistrării de Stat)	3 zile	110 lei
3.	Obținerea extrasului din registrul bunurilor imobile și a informației privind valoarea bunului imobil (eliberat de Î.S. Cadastru)	3 zile	Extrasul din registrul bunurilor imobile – 51 lei; Informația privind valoarea bunului imobil – 48 lei
4.	Autentificarea contractului de înstrăinare a imobilului de către notar	1 zi	Taxa de stat – 0,5% Taxa notarului – în dependență de valoarea bunului
5.	Înregistrarea bunului imobil la Î.S. „Cadastru”	7 zile	În dependență de valoarea bunului

Deși instituțiile menționate în tabelul de mai sus dispun de registre electronice, ce oferă accesul la informația necesară în regim on-line, notarii au obligația actuală, instituită potrivit prevederilor art. 51 al Legii cu privire la notariat, de a solicita de la părțile unui contract de înstrăinare a bunului imobil, documentele justificative și confirmative, menționate în tabelul, ceea ce în consecință implică costuri financiare și de timp nejustificate pentru părțile contractuale.

În acest context, pentru a remedia situația descrisă *mai sus*, proiectul de lege vine să optimizeze aceste proceduri, astfel încât părțile contractuale să fie libere de obligația de a prezenta extrasele din registrele de stat.

Prin proiectul de lege se vor institui mecanisme de acces a notarilor la datele din registrele de stat, ținute în formă electronică, necesare procedurii de autentificare a contractelor de înstrăinare a bunurilor imobile, cu instituirea obligației pentru notari de a obține datele relevante din acestea, după cum urmează:

• Certificatul privind lipsa sau existența restanțelor față de buget aferent bunului supus înstrăinării/gajului.

Inspectoratul Fiscal Principal de Stat duce evidența restanțelor față de buget pe contribuabili și, prin urmare, după înstrăinarea bunului, responsabilitatea achitării restanțelor va rămâne pe seama vânzătorului. În scopul evitării unor riscuri ce țin de existența restanțelor față de buget, la cererea părților informația va fi accesată (on-line) și anexată la contractul autentificat în mod gratuit.

În proiect se instituie următoarele obligații pentru notari:

- de a verifica datele privind lipsa sau existența restanțelor față de buget, din sistemul informațional al Serviciului Fiscal de Stat Registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali, în mod gratuit;
- de a extrage datele respective, prin imprimarea acestora, în mod gratuit;
- de a certifica timpul extragerii datelor, în mod gratuit;
- de a anexa datele extrase, la contractul autentificat.

• Extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali.

Actualmente, **Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali** oferă accesul gratuit la datele din Registrul persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.

Menționăm că Registrul persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, ținut în formă electronică, nu oferă date privind interdicțiile aplicate în privința persoanelor juridice.

În vederea soluționării acestei lacune, Î.S. Camera Înregistrării de Stat și-a exprimat disponibilitatea de a îmbunătăți Registrul persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, ținut în formă electronică prin includerea unei rubrici suplimentare referitoare la interdicțiile aplicate persoanelor juridice, ceea ce nu va implica resurse financiare suplimentare din bugetul de stat pentru implementarea tehnică.

Totuși, implementarea acestei măsuri va necesita timp pentru introducerea în Registrul electronic a datelor referitoare la interdicțiile aplicate.

• Extrasul din registrul bunurilor imobile

Conform *proiectului de Lege nr. 180 din 02 martie 2016 cu privire la modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998 (votat în două lecturi în data de 27.05.2016 și 21.07.2017)*, Î.S. Cadastru va implementa sistemul informațional automatizat al arhivei electronice și registrului bunurilor imobile, în format electronic, nu mai târziu de 1 ianuarie 2020.

În acest context, până la implementarea sistemului informațional automatizat registrul bunurilor imobile (dar nu mai târziu de anul 2020), Î.S. Cadastru nu garantează completivitatea și actualizarea tuturor înregistrărilor bunurilor imobile, de pe întreg teritoriul republicii, în Registrul bunurilor imobile ținut în format electronic.

Respectiv, până în anul 2020, în cazul în care sistemul informațional nu va conține înregistrări ale drepturilor de proprietate și/sau drepturilor reale și/sau drepturilor de creanțe, notarul va solicita extrasul din registrul bunurilor imobile sub formă de document electronic de la Î.S. Cadastru, în cazul în care persoanele fizice și juridice nu vor prezenta notarilor documentele justificative pe suport de hârtie.

Pentru implementarea mecanismului de transmitere a documentului electronic, printr-un acord dintre Ministerul Justiției și Agenția Relații Funciare și Cadastru se va stabili mecanismul de interacțiune cu notarii în vederea eliberării extraselor, sub formă de documente electronice. Notarii urmează să dispună de semnătură electronică pentru a putea implementa mecanismul de solicitare a documentelor electronice.

De asemenea, în proiect s-a instituit accesul gratuit al notarilor la baza centrală de date a Î.S. Cadastru, precum și obligația corelativă a Î.S. Cadastru de a prezenta extrasul, sub formă de document electronic (până la data de 1 ianuarie 2020), la solicitarea notarului, în termen de o zi.

În consecință: în proiect se instituie următoarele obligații pentru notari:

Până la data de 1 ianuarie 2020:

- de a verifica și extrage datele din Registrul populației, Registrul persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, Registrul organizațiilor necomerciale, Registrul garanțiilor reale mobiliare, ținute în formă electronică și din sistemul informațional al Serviciului Fiscal de Stat.
- de a solicita extrasul (sub formă de document electronic) de la Î.S. „Cadastru”, în cazul în care părțile contractuale nu dispun de extras, pe suport de hârtie, emis de Î.S. „Cadastru”;
- de a anexa documentul electronic la contractul autentificat.

Din data de 1 ianuarie 2020:

- de a verifica și de a extrage datele din Registrul bunurilor imobile, ținut în formă electronică;
- de a certifica timpul extragerii datelor;
- de a anexa datele extrase, la contractul autentificat.

• ***Informația privind valoarea bunului imobil:***

Notarul va obține informația necesară despre valoarea bunului imobil on-line, din registrul bunurilor imobile, ținut în formă electronică.

Dacă va lipsi valoarea bunului imobil în registrul bunurilor imobile, ținut în formă electronică, notarul va aplica valoarea de bilanț a bunului sau valoarea stabilită de către evaluatori, după cum este practicat la moment.

În vederea creării capacității pentru implementarea proiectului Legii cu privire la modificarea și completarea unor acte legislative, Ministerul Justiției, Inspectoratul Fiscal Principal de Stat, Î.S. „Cadastru” și Î.S. „Camera Înregistrării de Stat” vor semna un acord de colaborare în care vor prevedea:

- condițiile și măsurile necesare pentru acces la Registrele de stat, ținute în formă electronică;

- condițiile, măsurile și procedeele tehnice de solicitare și transmitere a datelor conținute în Registrele de stat, ținute în formă electronică, sub formă de document electronic – în cazul Î.S. „Cadastru” (procedeu, ce va fi prelungit până la 1 ianuarie 2020 potrivit proiectului de lege).

Optimizările propuse în proiectul de lege vor contribui la avansarea Moldovei în clasamentul indicatorului internațional „Înregistrarea bunurilor imobile”, la reducerea semnificativă a costurilor administrative pentru părțile, care participă la tranzacțiile cu bunurile imobile și la creșterea securității raporturilor juridice în cadrul acestor tranzacții.

Fundamentarea economico-financiară

Implementarea prezentului proiect de lege nu implică cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.

Modul de încorporare în sistemul actelor normative în vigoare

Pentru implementarea prevederilor prezentului proiect, este necesară modificarea altor acte normative în partea ce ține de modificarea regulilor referitoare la condițiile de formă a girului.

Respectarea transparenței în procesul decizional

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239 din 13 noiembrie 2008 privind transparența în procesul decizional, Proiectul a fost plasat pe paginile web ale Ministerului Justiției (directorul „Transparența decizională”, compartimentul „Consultații publice”) și pe portalul guvernamental particip.gov.md.

Ministru

Vladimir CEBOTARI