



Parlamentul  
Republicii Moldova

VR nr. 93/02-16

26 februarie, 2020

## Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

### Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În conformitate cu prevederile art.73 din Constituția Republicii Moldova și art.47 din Regulamentul Parlamentului adoptat prin Legea nr.797/1996, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege pentru modificarea unor acte legislative.

#### Anexă:

1. Proiectul de lege;
2. Nota informativă.

Deputați în Parlamentul Republicii Moldova

*Șosca Veronica*  
*Bolea Vladimir*

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	78
"26"	02
Ora	2020

## PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

### LEGE

#### pentru modificarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I.** - Articolul 3 din Legea taxei de stat nr.1216/1992 (Republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr.53-55, art.302), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. alineatul 9) va avea următorul cuprins:

„9) pentru actele îndeplinite de notari, de registratorii cadastrali și de alte persoane abilitate prin lege:”

2. la alineatul 9) subpunctele a), b), c), c<sup>1</sup>), e), e<sup>1</sup>), e<sup>2</sup>), f), după cuvântul „autentificarea” se completează cu cuvintele „sau înregistrarea în formă scrisă de către registratorii cadastrali a”.

**Art. II.** - Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308/1997 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr.147-149, art.1161), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. la articolul 3 alineatul (5), se completează cu textul „și cu alte excepții prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.”

2. la articolul 4 alineatul (5), litera d) se completează cu textul „cu excepția cazurilor prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.”

3. la articolul 5 alineatul (3), litera c) se completează cu textul „și cu alte excepții prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.”

4. la articolul 7 alineatul (7) se completează cu textul „după caz.”

**Art. III.** - Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. articolul 26 se completează cu alineatul (3<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„(3<sup>2</sup>) Modul de depunere a cererilor de înregistrare și a documentelor necesare în formă de document electronic se stabilește de Guvern”.

2. articolul 29 se completează cu alineatul (2<sup>2</sup>) cu următorul cuprins:

„(2<sup>2</sup>) Exigențele față de documentele electronice prezentate pentru înregistrarea drepturilor se stabilesc de Guvern.”

3. articolul 34 se completează cu alineatul (6) cu următorul cuprins:

„(6) Notarea privind autentificarea unui act juridic care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, se efectuează de notari, la cererea unei părți a actului, prin acces în regim de timp real la registrul

bunurilor imobile. Înscrierile în registrul bunurilor imobile, precum și actele justificative expediate organului cadastral teritorial sânt autentificate prin semnătura electronică aplicată de notar. Modalitatea de efectuare a înscrierilor de către notari se aprobă de organul central de specialitate în domeniul cadastrului în coordonare cu organul central de specialitate în domeniul profesiilor și serviciilor juridice.

Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se acordă notarilor de către Agenția Servicii Publice în condițiile Legii nr.142/2018 cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.”

4. articolul 41<sup>1</sup> va avea următorul cuprins:

„Articolul 41<sup>1</sup>. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă

(1) Pot fi prezentate spre înregistrare contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile încheiate în formă scrisă în fața registratorului, care întrunesc cumulativ următoarele condiții:

- a) părțile contractului nu sunt soți;
- b) obiectul contractului îl constituie bunurile imobile care anterior au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile și au constituit obiectul unui contract autentificat notarial;
- c) obiectul contractului nu reprezintă o cotă-parte din bunul imobil;
- d) toate părțile contractante au refuzat în scris în fața registratorului forma autentică.

(2) Pentru înregistrarea contractelor încheiate în formă scrisă toți semnatarii se prezintă în fața registratorului și depun cererea de înregistrare. Semnatarii trebuie să confirme în scris, prin declarații pe propria răspundere:

- a) că cunosc, dar au refuzat de dreptul de a cere forma autentică a contractului;
- b) cei care înstrăinează bunul imobil - ca sunt unici proprietari ai acestuia;
- c) că dispun de capacitate de exercițiu sau juridică necesară pentru semnarea contractului.

(3) Se acceptă pentru înregistrare doar contractele întocmite ca un singur document. Dacă contractul este expus pe mai multe file, fiecare dintre acestea este semnată de părțile contractate, iar filele sunt cusute sau capsate, numerotate și sigilate cu sigiliul registratorului.

(4) Înregistrarea drepturilor în temeiul contractelor prevăzute de prezentul articol poate fi refuzată dacă:

- a) în contract este indicat un preț mai mic decât valoarea cadastrală a bunului;
- b) persoana nu dispune de capacitate de exercițiu și discernământ;
- c) lipsește dovada achitării taxei de stat.

(5) În vederea stabilirii capacității de exercițiu și a discernământului, suplimentar criteriului de vârstă și cazurilor de emancipare, registratorul este obligat să verifice în registrul de publicitate respectiv informația despre existența în privința părților contractului a măsurilor de ocrotire contractuale sau judiciare, și să verifice necesitatea autorizării cerute de lege pentru încheierea contractului. În cazul în care registratorul constată lipsa unei astfel de autorizări sau condițiile măsurilor de ocrotire nu permit întocmirea contractului, acesta emite o încheiere de refuz în înregistrarea drepturilor.

(6) Contractele - model de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în formă scrisă se aprobă de Guvern. În cazul în care părțile semnatare doresc să introducă modificări în contractul-model, acestea vor prezenta registratorului anticipat, versiunea contractului.

5. articolul 44 se completează cu alineatul (1<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(1<sup>1</sup>) Contractele de ipotecă a bunurilor imobile pot avea formă scrisă sau formă autentică. Pentru înregistrarea contractelor de ipotecă încheiate în formă scrisă ca temei de refuz, se vor aplica prevederile articolului 41<sup>1</sup>.”

**Art. IV.** - Articolul 684 alineatul (1) al Codului civil al Republicii Moldova nr.1107/2002 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr.66-75, art.661) după cuvintele „în formă autentică.” se completează cu cuvintele „, sau în scris”.

**Art. V.** - (1) Prezenta lege intră în vigoare la 3 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 3 luni de la data publicării prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

**Președintele Parlamentului**

## Notă informativă

### la proiectul Legii pentru modificarea unor acte legislative

#### *Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite*

Necesitatea revizuirii și ajustării cadrului normativ prin prisma implementării principiilor europene de administrare, consolidare a responsabilității autorităților administrației publice și instituțiilor publice, prin îmbunătățirea gestionării acestora și asigurarea prestării serviciilor publice de calitate, constituie un deziderat indispensabil unei societăți progresive.

Întru realizarea obiectivului asigurării prestării serviciilor publice de calitate a fost inițiată elaborarea prezentului proiect de act legislativ, care constituie rezultatul unor ședințe repetate organizate în perioada cuprinsă dintre iunie-noiembrie 2020, cu participarea și suportul Consiliului Economic pe lângă Prim-ministru, reprezentanților Congresului Autorităților Locale din Moldova, ai Agenției Servicii Publice.

Finalitățile urmărite prin adoptarea actului legislativ și rezultatele scontate:

- drept consecință, se dispune simplificarea procedurilor de încheiere și înregistrare a unor categorii de acte juridice, care au ca obiect vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate (ipoteka);

- micșorarea timpului necesar perfectării și înregistrării acestor tipuri de contracte, precum și diminuarea cheltuielilor conexe acestor acțiuni.

1. Actualmente, procedurile respective sunt următoarele:

- este necesară obținerea inclusiv contra cost, a mai multor acte confirmative de la autorități, inclusiv de la Agenția Servicii Publice (în continuare ASP) (extrase, certificate etc.), în situația în care accesul la toată informația din aceste acte este disponibil ASP;

- autentificarea notarială a actului juridic, concomitent cu achitarea taxei de stat și a serviciilor notariale;

- înregistrarea la ASP și obținerea documentului confirmativ de la aceeași autoritate care a fost implicată în proceduri de la prima etapă.

Or, drept consecință a implementării actului normativ propus, se va oferi posibilitatea ca toate procedurile să se execute în cadrul unei singure autorități - ASP, timpul și costul pentru inițierea și finalizarea procedurilor reducându-se considerabil. Astfel, în aceste cazuri, pentru persoanele fizice procedurile vor fi reduse de la 6 la 3 acțiuni, iar pentru business - de la 10 la 3, timpul de așteptare pentru persoanele fizice va fi redus cu 6 zile, iar pentru business - cu 3 zile.

Totodată, se menține principiul opționalității - forma autentică va fi obligatorie dacă măcar o parte contractuală o va solicita, astfel creându-se opțiunea de alegere liberă pentru participanții la raportul juridic.

Din numărul total de acte juridice care au ca obiect bunurile imobile, doar pentru o parte din respectivele se propune forma scrisă. Astfel, se propune introducerea caracterului opțional al formei scrise pentru următoarele cazuri: contractele de

vânzare-cumpărare a bunurilor imobile și cele de ipotecă, care se propun a fi perfectate în fața registratorului cadastral, cu condiția întrunirii cumulative a următoarele condiții:

- a) părțile contractului nu sunt soți;
- b) obiectul contractului în constituie bunurile imobile care anterior au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile și au constituit obiectul unui contract autentificat notarial;
- c) obiectul contractului nu reprezintă o cotă-parte din bunul imobil;
- d) toate părțile contractante au refuzat în scris în fața registratorului forma autentică.

În consecință, pentru contractele de vânzare-cumpărare care nu se încadrează în condițiile cumulative expuse anterior, precum și pentru actele de succesiune prin moștenire și testament a imobilelor, contractele de donație, de schimb, de înstrăinare cu condiția întreținerii pe viață, autentificarea notarială va rămâne în continuare obligatorie.

Proiectul propus va aduce beneficii în special mediului de afaceri și instituțiilor bancare, dat fiind că respectivii sunt afectați negativ de termenul îndelungat al perfectării actelor juridice cu bunuri imobile. Totodată, mediul de afaceri și instituțiile bancare, având la dispoziție expertiza juridică necesară, pot evita anumite cheltuieli de timp legate de serviciile obligatorii oferite de notar, dacă acestea sunt considerate a nu fi necesare în procesul de încheiere a unei tranzacții care are ca obiect bunurile imobile.

2. Aplicarea proiectului va contribui și la implementarea procedurilor conexe utilizării documentelor electronice și semnăturilor electronice, conform prevederilor Legii nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile. Astfel, odată cu implementarea normelor propuse, va deveni posibilă încheierea unor asemenea contracte de la distanță, cu aplicarea semnăturii electronice.

3. La elaborarea proiectului actului normativ au fost luate în considerare informațiile statistice prezentate de ASP, privind numărul tranzacțiilor înregistrate anual, precum și costul aferent eliberării informației din registrele de publicitate, solicitate de notari, precum și unele date oferite de Ministerul Justiției și Serviciul Fiscal de Stat cu privire la activitatea notarilor.

Impactul aplicării pentru unele acte juridice a formei scrise nu va avea consecințe negative, inclusiv din următoarele motive:

- cerințele față de studiile candidaților la funcția de notar și cea de registrator cadastral sunt, în parte, identice (registratorii licențiați în drept.);
- cerințele individuale pentru persoanele care doresc să dețină respectivele calități sunt în mare parte similare:

Notarii	Registratorii cadastrali
(3) Notar poate fi persoana care: a) este cetățean al Republicii Moldova cu domiciliul în această țară; b) are capacitatea de exercițiu deplină; c) deține o diplomă de studii	(3) În funcția de registrator cadastral în cadrul organului cadastral teritorial este angajată prin concurs, persoana care îndeplinește următoarele condiții: a) este cetățean al Republicii

<p>superioare de licență în drept sau un act de studii echivalent;</p> <p>d) a efectuat stagiul profesional în condițiile prezentei legi;</p> <p>e) a susținut examenul de calificare pentru admiterea în profesia de notar;</p> <p>f) posedă limba de stat;</p> <p>g) a promovat concursul pentru suplinirea locurilor vacante de notar;</p> <p>h) este apt din punct de vedere medical;</p> <p>i) are o reputație ireproșabilă.</p>	<p>Moldova;</p> <p>b) este licențiată în drept sau are studii superioare la specialitatea cadastru și organizarea teritoriului și a îndeplinit timp de un an funcția de registrator stagiar sau a exercitat timp de 3 ani, în cadrul organului cadastral teritorial, o funcție corespunzătoare specialității cadastru și organizarea teritoriului;</p> <p>c) a susținut examenul de calificare.</p> <p>d) este aptă din punct de vedere medical pentru exercitarea funcției;</p> <p>e) nu are antecedente penale nestinse.</p>
---	--

- pentru a activa notarii obțin licența care poate fi anulată sau retrasă în condiții concrete (de încălcare a legii), registratorii cadastrali sunt supuși atestării cel puțin o dată la 3 ani;

- competența notarilor și a registratorilor în partea ce ține de tranzacțiile cu bunuri imobile coincid, mai multe aspecte chiar se suprapun:

Notarii	Registratorii cadastrali
<p>(1) Notarul este exponentul puterii de stat, împuternicit în modul stabilit de lege în baza licenței și a ordinului de investire cu împuterniciri.</p> <p>(2) Notarul nu este funcționar public, activitatea acestuia nu este activitate de întreprinzător și nici nu poate fi raportată la o astfel de activitate.</p> <p>Notarii poartă răspundere materială pentru prejudiciul cauzat titularilor de drepturi, din greșeala lor.</p>	<p>Registrator - persoană cu funcții de răspundere, care este în drept să examineze documentele ce confirmă drepturile și să decidă asupra înregistrării bunului imobil și a drepturilor asupra lui, să efectueze și să rectifice înscrieri în registrul bunurilor imobile în modul stabilit;</p> <p>Registratorii cadastrali poartă răspundere materială pentru prejudiciul cauzat titularilor de drepturi, din greșeala lor. Este instituit Fondul de garanție, format din contribuțiile organelor cadastrale, din care sunt despăgubiți titularii în caz de prejudicii.</p>

Adițional remarcăm că, deja cadrul normativ reglementează situațiile de atribuire a competenței notarilor altor categorii de funcționari publici, în context a se vedea art.36 al Legii nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a

întreprinzătorilor individuali, potrivit căruia registratorul în domeniul înregistrării de stat are și următoarele competențe:

- verifică identitatea persoanelor fizice, în conformitate cu baza de date a Registrului de stat al populației;
- autentifică actele de constituire ale persoanelor juridice, precum și modificările operate în actele de constituire și în datele înscrise în Registrul de stat;
- legalizează copiile și extrasele din actele de constituire păstrate în dosarul de evidență al persoanei juridice;
- certifică specimenul semnăturii ce va fi folosită în actele persoanei juridice, dacă legea prevede depunerea acestuia.

În context, expunem că, proiectul propus nu vine să transfere atribuțiile de bază ale notarilor către registratorii cadastrali, ci oferă părților posibilitatea de a opta pentru forma simplă a unor categorii de acte juridice, fără obligațiunea autentificării notariale. Astfel, se menține valabilă obligativitatea respectării formei autentice pentru contractele de vânzare-cumpărare încheiate între soți, contractele de donație și contractele de înstrăinare a bunurilor imobile cu condiția întreținerii pe viață.

La fel, registratorii vor fi în drept să înregistreze doar contractele în formă scrisă ale căror obiect reglementează vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile care anterior au fost înregistrate în registrul bunurilor imobile și au fost obiectul unui contract autentificat notarial; obiectul contractului nu reprezintă o cotă-parte din bunul imobil, și doar în cazul în care toate părțile contractante au refuzat prin declarație scrisă forma autentică.

Eficiența procedurilor descrise *supra* se va asigura și datorită faptului extinderii numărului de prestatori de servicii: la numărul de cca. 300 de notari se va adăuga registratorii calificați care activează în oficiile centralizate ale ASP din întreaga țară. După necesitate, ASP va angaja personal suplimentar, atunci când practica de acordare a noilor servicii o va impune.

Este de menționat că, drept garanție a legalității tranzacțiilor cu imobile va servi și faptul că, contractele care vor avea formă scrisă vor fi perfectate după modele aprobate de Guvern pentru diverse situații posibile. În cazul în care părțile semnatare doresc să introducă modificări în contractul-model, acestea vor prezenta registratorului anticipat, versiunea contractului.

### ***Descrierea gradului de compatibilitate a prevederilor proiectului cu legislația Uniunii Europene***

Prezentul proiect de act normativ nu contravine legislației Uniunii Europene, mai mult, acesta se circumscrie principiilor și valorilor promovate de Uniunea Europeană.

În context reliefăm că, urmare a analizei datelor din 31 țări din zona europeană, pe subiectul în speță, s-au constatat următoarele date generalizate:

- au fost identificate proceduri, care practic în toate cazurile se finalizează cu înregistrarea actului juridic cu bunuri imobile la autoritățile competente;
- se aplică autentificare notarială obligatorie: Letonia, Belgia, Lituania; Bulgaria, Luxembourg, Malta, Olanda, Estonia, Polonia, Franța, Germania, România, Grecia, Italia, Spania, Cipru, Ucraina 58% - (17 țări).

- se aplică doar legalizarea semnăturilor (de către notari, avocați, registratori, alte autorități): Austria, Croația, Republica Cehă, Slovacia, Ungaria, Slovenia, Danemarca, Portugalia, Marea Britanie, Finlanda, Norvegia, Tailanda, Belarus, Rusia 42% - (14 țări).

### ***Principalele prevederi, locul actului în sistemul de acte normative, evidențierea elementelor noi***

Stipulările proiectului vin să reglementeze următoarele aspecte:

1. Se supune amendării Legea taxei de stat nr.1216/1992 - drept efect al modificării articolului 3, alineatul 9) subpunctele a), b), c), c<sup>1</sup>), e), e<sup>1</sup>), e<sup>2</sup>), f), taxa de stat se va percepe și în cazurile implicării în procedurile descrise *supra* a registratorilor cadastrali.

2. Se modifică Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prin inserarea expresă în textul legii a excepțiilor privind obligarea autentificării notariale a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor - se inserează referința la excepțiile prevăzute de Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998.

3. Prin modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 se reglementează următoarele aspecte:

- prin modificarea art.26 și 29 Guvernul va fi obligat să reglementeze modul de depunere a cererilor de înregistrare și a documentelor necesare în formă de document electronic, precum și exigențele față de documentele electronice prezentate pentru înregistrarea drepturilor.

- prin modificarea art.34 este reglementată procedura de notare privind autentificarea unui act juridic care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile sau grevarea acestora cu drepturi reale limitate, de către notari.

De menționat că, modalitatea de efectuare a înscrierilor de către notari se va aproba de organul central de specialitate în domeniul cadastrului în coordonare cu organul central de specialitate în domeniul profesiilor și serviciilor juridice.

Accesul în regim de timp real la registrul bunurilor imobile se acordă notarilor de către Agenția Servicii Publice în condițiile Legii nr.142/2018 cu privire la schimbul de date și interoperabilitate.

- art.41<sup>1</sup> reglementează procedura de înregistrare a dreptului de proprietate în temeiul unor contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă.

Sunt descrise condițiile cumulative ce necesită a fi întrunite de contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile încheiate în formă scrisă, pentru a fi prezentate spre înregistrare:

- a) părțile contractului nu sunt soți;
- b) obiectul contractului în constituie bunurile imobile care anterior au fost înregistrate în Registrul bunurilor imobile și au constituit obiectul unui contract autentificat notarial;
- c) obiectul contractului nu reprezintă o cotă-parte din bunul imobil;
- d) toate părțile contractante au refuzat în scris în fața registratorului forma autentică.

Potrivit normelor propuse, se instituie obligația potrivit căreia, pentru înregistrarea contractelor încheiate în formă scrisă toți semnatarii se prezintă în fața registratorului și depun cererea de înregistrare. La fel, semnatarii trebuie să confirme în scris, prin declarații pe propria răspundere:

- a) că cunosc, dar au refuzat de dreptul de a cere forma autentică a contractului;
- b) cei care înstrăinează bunul imobil - ca sânt uniciii proprietari ai acestuia;
- c) că dispun de capacitatea de exercițiu sau juridică necesară pentru semnarea contractului.

La fel, proiectul reglementează situațiile în care înregistrarea drepturilor în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile întocmite în formă scrisă poate fi refuzată.

4. Se propune modificarea articolului 684 alineatul (1) al Codului civil al Republicii Moldova nr.1107/2002, prin instituirea normei potrivit căreia contractul de ipotecă poate fi încheiat și în scris.

5. Pentru a asigura implementarea adecvată a normelor proiectului, se propune intrarea în vigoare a acestuia la 3 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, în condițiile art.56 alin.(1) al Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative.

Concomitent, se impune în sarcina Guvernului, aducerea actelor sale normative în concordanță cu prezenta lege, în termen de 3 luni de la data publicării prezentei legi

### ***Fundamentarea economico-financiară***

Conform datelor Ministerului Justiției, pe parcursul anului 2018 notarii au întocmit 118353 contracte de înstrăinare a bunurilor imobile. Din păcate, nu este ținută evidența după tipul contractelor, iar sub categoria de înstrăinare cad contracte de vânzare-cumpărare și de donație. Pentru a estima numărul contractelor de vânzare-cumpărare, au fost utilizate datele ASP cu privire la înregistrarea unor astfel de contracte.

Conform datelor ASP, în anul 2018 au fost înregistrate 197689 de bunuri imobile care cad sub categoria de înstrăinare în temeiul contractelor (donație și vânzare-cumpărare). Numărul total este mai mare ca în cazul contractelor autentificate de notari, deoarece o parte din tranzacții nu sunt obligate să fie perfectate la notar (terenuri agricole de până la 0,25 ha). Din numărul acestor contracte, cele de vânzare-cumpărare au fost 68%. Aplicând această pondere asupra numărului de acte întocmite de notari, obținem cca. 80000 de acte de vânzare-cumpărare.

În cazul opțiunii propuse de proiect, vor exista doar 3 proceduri pentru persoanele fizice și juridice.

Soluția propusă va semnifica maximum 3 deplasări până la 1 oră, într-o perfectare a contractului, pentru fiecare din părți, 30 min pentru interacțiune la depunere și obținerea documentelor înregistrate, tipul de așteptare de 1 zi pentru perfectare. Durata ar fi de 8 zile, în raport cu 14 zile în cazul agenților economici la moment, și 11 zile în cazul persoanelor fizice.

Astfel, în cazul agenților economici vor fi economisite 4,25 ore, iar în cazul persoanelor fizice - 1,75 ore. Per tranzacție, pentru agenții economici economiile din efort ar valora 229,5 lei, iar pentru cetățeni - 67,2 lei. Per total, pentru agenții

economic ar putea fi economisiți 2,229 milioane lei, iar pentru persoanele fizice - 1,3 mln. lei. Tipul economisit de agenții economici ar fi de 58269 zile, iar de către persoanele fizice- de 58452 zile.

Aplicând aceleași proceduri pentru contractele de ipotecă, obținem următoarele rezultate de impact: folosind o distribuție similară cu cazul vânzării-cumpărării dintre persoane fizice și persoane juridice (33% business și 67% persoane fizice = 3729 contracte business și 7571 contracte persoane fizice), agenții economici vor putea economisi prin reducerea birocrăției cca. 856 mii lei, iar persoanele fizice - 45 mii lei anual. Adicional, timpul de așteptare pentru agenții economic se va reduce cu 22374 zile, iar pentru persoanele fizice- cu 22713 zile.

Economii adiționale vor fi din plățile notariale care nu vor fi efectuate și care au fost estimate la cca. 900 lei per tranzacție sau în total cca. 37 milioane lei.

Impactul asupra notarilor va fi sub forma diminuării veniturilor acestora, o parte din serviciile prestate la moment de notari fiind preluate de ASP. Estimăm că gradual, pe parcursul de până la 3 ani, numărul contractelor întocmite de ASP ar putea ajunge la 29200 în cazurile de vânzare- cumpărare și 11300 în cazurile de ipotecare.

În baza datelor din anul 2018, diminuarea numărului contractelor de înstrăinare ar fi de cca. 25%. Cu toate acestea menționăm că, o parte din aceste impacturi vor fi compensate de creșterea numărului tranzacțiilor de acest gen (în 2018 au crescut cu peste 4%).

Adicional, menționăm că în mediu și în special în cazul notarilor cu venituri mai mici din raioanele mai îndepărtate de Chișinău, impactul va fi mult mai mic în comparație cu notarii ce activează în Chișinău, unde sunt tranzacții frecvente cu valori mari.

În baza datelor oferite de Serviciul Fiscal de Stat, în mediu venitul unui notar a fost de 1,025 mln. lei în 2018, sau cca. 85,4 mii lei pe lună.

Intervenția propusă ar putea duce la ratarea venitului notarilor de până la 10 mii lei pe lună, ceea ce este cca. 12% din venit.

Concomitent, considerăm că, povara cea mai mare o vor suporta notarii cu venituri medii celei mai mari, astfel, cel mai probabil se va reduce discrepanța de venituri dintre diferiți notari.

În ceea ce vizează impacturile asupra încasărilor ASP evocăm că, respectiva entitate se finanțează din tarifele percepute din serviciile prestate.

Conform estimărilor, timpul potențial pentru un nou serviciu de întocmire a contractului scris, ar consuma în mediu 130 min. pentru cazurile cu implicarea persoanelor fizice și cca. 170 min pentru persoanele juridice. Această durată va cuprinde și înregistrarea bunurilor, procedură care există și la moment și durează cca. 65 de min.

Prin urmare, timpul adițional care va fi alocat este de cca. 1 oră. În estimări au fost introduse și majorările salariale pentru registratorii care vor fi responsabili de întocmirea contractelor, deoarece procedura va necesita o calificare mai înaltă. În cele din urmă, conform estimărilor preliminare ale ASP, plățile adiționale la cele de înregistrare a bunurilor, în cazul persoanelor fizice ar constitui cca. 700 lei pentru un contract, iar în cazul persoanelor juridice, cca. 900 lei.

Numărul registratorilor de calificare înaltă va fi suplinit gradual, și pe măsura necesității, urmărind cererea pentru astfel de servicii. Astfel, se estimează că numărul

tranzacțiilor de gen nou va crește treptat, ajungând cel mai probabil la numărul estimat de 29200 contracte de vânzare-cumpărare și cca 11300 de ipotecă în anul 3 de la intrarea în vigoare a noilor prevederi.

Cu toate acestea, tariful va depinde de numărul tranzacțiilor și va putea fi revizuit anual, fiind diminuat în cazul unei cereri mai mari pentru astfel de servicii.

Toate costurile legate de implementarea noilor prevederi (organizarea și prestarea noilor servicii) vor fi acoperite din tarifele menționate supra, care vor include și amenajarea unor spații pentru deservire, care ar asigura o atmosferă izolată de alți solicitanți de servicii din incinta ASP. Aceste costuri includ și creșterile de salarii sau angajarea personalului suplimentar.

Astfel, concluzionăm că urmare a implementării noilor servicii de către ASP, cheltuieli din bugetul de stat nu vor fi necesare.

#### **Deputați în Parlament**

*Rosca Veronica*  
*Bolea Vladimir*