



DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 105

www.parlament.md

04 aprilie 2016

fr nr. 20

Biroului Permanent al Parlamentului

În temeiul art. 73 al Constituției Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea și completarea *Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998*.

- Anexă: 1. Proiectul legii
2. Nota informativă

Deputat în Parlament:

Cobzac Gr.
Ștefan Mare
Jucărea Octavian
Zelcu Tudor
Vodjnyk Dănuț
M. Ciobanu M. G.

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI
REPUBLICII MOLDOVA
O.D.P. Nr. 136
04 04 16

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

pentru modificarea și completarea legii cadastrului bunurilor
imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Articol unic: - Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, nr.318), cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 11 alineatul (2) litera (l) cuvântul „Guvern” se substituie cu cuvântul „lege”;

2. Articolul 15 se completează cu alineatele (1²), (1³) cu următorul conținut:
„(1²) Întreprinderea care execută lucrări cadastrale este responsabilă de acumularea, evidența, păstrarea și predarea rapoartelor tehnice în original al lucrărilor cadastrale executate;

(1³) La dizolvarea întreprinderii arhiva rapoartelor tehnice a lucrărilor cadastrale executate se predă Fondului Arhivistic al Republicii Moldova în modul stabilit de lege.”;

3. La articolul 19 alineatul (6) sintagma „și din contul acestuia ” se exclude;

4. Articolul 36 alineatul (5) cuvântul „două” se substituie cu cuvântul „patru”; după cuvântul „Repetat” se completează cu cuvintele „și se aplică reducerea costului cu 50%”;

5. Articolul 38 se completează cu un alineatele (4), (5) și (6) cu următorul conținut:

„(4) Erorile cele mai frecvente comise în cadrul privatizării în masă se clasifică după cum urmează:

a) Erori la măsuri geodezice – erori comise la etapa întocmirii bazei cartografice a cadastrului, sau erori comise la determinarea hotarelor

terenurilor de către executanții lucrărilor cadastrale, care au generat suprapuneri a planurilor cadastrale sau suprafețe libere între acestea și alte necorespunderi în configurația planului;

- b) Erori la proiectare – erori comise la etapa de proiectare a lucrărilor de elaborare a proiectului de organizare a teritoriului, neținându-se cont de direcția rîndurilor plantațiilor perene sau întocmirea incorectă a listei ordinii aranjării titularilor de drepturi pe terenurile proiectate;
- c) Erori la identificarea bunului imobil – identificarea incorectă a bunului imobil și a titularului de drepturi;
- d) Erori la transpunerea proiectului de organizare a teritoriului- necorespunderea coordonatelor de cotitură a planului cadastral cu coordonatele punctelor de cotitură a proiectului de organizare a teritoriului transpus pe teren;
- e) Erori la perfectarea titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren și întocmirea materialelor pentru înregistrare – datele referitoare la proprietar nu corespund cu datele din proiectul de organizare a teritoriului;

(5) Costurile pentru corectarea greșelilor clasificate conform alin.(4) comise pînă la 31 decembrie 2015 vor fi suportate din bugetul de stat.

(6) Costurile pentru corectarea greșelilor clasificate conform alin.(2) și alin.(3), altele decît cele menționate în alin.(4) vor fi finanțate din bugetul Agenției Relații Funciare și Cadastru ”.

6. Guvernul în termen de 3 luni la data intrării în vigoare a legii, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

NOTĂ INFORMATIVĂ
la proiectul de lege pentru modificarea și completarea
Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile

Temeiul juridic. Prezentul proiect de lege pentru modificarea și completarea Legii nr. 1543 din 25 februarie 1998 cadastrului bunurilor imobile, este elaborat și înaintat în temeiul art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Legea nr. 797 din 02.04.1996 pentru adoptarea Regulamentului Parlamentului, acte care stabilesc dreptul la inițiativă legislativă a Deputatului în Parlamentul Republicii Moldova.

Scopul actualului proiect de lege este eficientizarea și impulsianarea procesului de corectare a erorilor și înlăturării neconformităților ce țin de înscrisurile în cadastrul bunurilor imobile. Erori comise atât la înregistrarea primară a bunurilor cât și la modificările ulterioare. De asemenea proiectul prevede micșorarea costurilor documentelor necesare pentru înregistrare. Realizarea scopului se propune prin amendarea legii nr.1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile. Se prevede și obligarea Guvernului de ași aduce legislația secundară în conformitate cu amendamentele propuse.

Argumentare. Erorile comise la formarea cadastrului bunurilor imobile și la modificările ulterioare sunt foarte multe. Statistică nu există și nu poate exista, sunt doar estimări. În una din primele încercări ale Guvernului de a soluționa problema s-au stabilit obiective de a corecta pe parcursul anilor 2008-2011 a 100.000 de erori. Obiectiv parțial realizat. Este o problemă stringentă pentru cetățeni, dar și pentru autorități. Or, nefiind rezolvată împreună se confruntă cu dificultăți la efectuarea tranzacțiilor, moștenire, consolidarea terenurilor, impozitare corectă ș.a.

Aparent, domeniul corectării erorilor este bine reglementat. Astfel, articolul 18 alin.(4-8); art.19 alin.(6-7); art.55 alin.(4¹) al Legii nr. 1543 cadastrului bunurilor imobile prevăd actualizarea planului cadastral și /sau geometric cu/sau fără acordul titularilor de drepturi sau prin stabilirea hotarelor terenurilor în natură de către autoritatea publică locală, re poziționare, restabilirea proiectului de organizare a teritoriului. Nemijlocit, corectarea erorilor cât și clasificarea lor este prevăzută la art. 38 alin. (1-3) al aceleași legi, iar capitolul VI este integral consacrat răspunderii, compensațiilor și garanțiilor pentru prejudiciul cauzat. Reglementări în acest sens se conțin de asemenea la art. 2 alin. (2) al Legii pentru modificarea și completarea codului funciar nr. 1006-XV din 25.04.2002; HG nr.803 din 10.07.2006 cu privire la mersul realizării Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, aprobat prin HG nr. 1030 din 12 octombrie 1998; HG nr. 120 din 7 februarie 2007 cu privire la unele măsuri în vederea finalizării lucrărilor prevăzute în Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, aprobat prin HG nr.1030 din 12 octombrie 1998. Aspectul practic al problemei este reflectat în ” Indicațiile

metodologice privind corectarea erorilor și înlăturarea neconformităților în planul cadastral întocmit în procesul de privatizare în masă a terenurilor” aprobat prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 43 din 09 aprilie 2015, în continuare (Metodologie).

Impactul legislației, însă asupra fenomenului este nesemnificativ. Corectarea erorilor și înlăturarea neconformităților continuă să fie costisitoare și de durată, în consecință fiind simplu delăsată. Toate acestea și în pofida faptului că costurile pentru corectarea erorilor prevăzute în cadrul privatizării în masă a terenurilor conform Capitolului I art. 5 alin. (1-5) al Metodologiei trebuie să fie suportate din bugetul de stat. Aducem întru susținerea argumentelor noastre doar 2 exemple în acest sens.

Exemplu №1 :

Cetățeanul Lupu Vasile deține titlu de proprietate cu ștampilă ”înregistrat” a oficiului cadastral (OCT) Hîncești cu numărul cadastral 6026308140 în registrul bunurilor imobile din anul 2004. Tot la același OCT Hîncești, același teren este înregistrat după cetățeanul Grigoraș Efimia, anul nașterii 1921.

Exemplu №.2:

Cetățeanul Arsene Vasile Ion, anul nașterii 1953, deține titlu de proprietate cu ștampilă ”înregistrat” la OCT Hîncești cu număr cadastral 60263008290 în registrul bunurilor imobile din anul 2004. Tot același teren, la același OCT figurează proprietar cetățeanul Arsene Vasile Stepan, anul nașterii 1949.

În viziunea noastră problema este cauzată de conținutul alin.(1) art. 38 al Legii nr.1543 din 25.02.1998:

”(1) Greșelile din cadastru se corectează numai în temeiul deciziei registratorului. Decizia trebuie să conțină data descoperirii greșelii, caracterul ei, **cauza nașterii ei (din culpa titularului de drepturi sau a organului cadastral teritorial)**, modul de corectare a greșelii, **sursele de reparare a prejudiciului cauzat.**”

Astfel registratorul este în drept să determine cine este „vinovatul” de comiterea erorii. Potențialii candidați sunt patru: însăși registratorul, oficiul cadastral teritorial, administrația publică locală și însuși titularul de drepturi. Nu ar fi grav această constatare a registratorului, dacă în consecință nu ar fi aplicat principiul „vinovatul plătește”. Practica arată că primii doi - registratorul și OCT-ul ”nu comit erori”, sau dacă comit sunt de ordinul celora, ce sunt finanțate din bugetul de stat. Dacă ”vinovat” este stabilit administrația publică locală, șansele de a corecta eroarea sunt egale cu ”zero” din cauza lipsei de finanțare. Astfel, de regulă, cel care trebuie să plătească este cetățeanul, chiar dacă nu are nimic cu eroarea comisă. Trebuie de menționat că deciziile registratorului sunt influențate și de insuficiența alocațiilor bugetare. Totodată specificăm că multe erori au o natură complexă și sunt de durată.

Așa sau altfel, dar dacă din varii motive nu plătește nici cetățeanul, nici bugetul de stat erorile ca regulă se conservează. În exemplele de mai sus am elucidat situația respectivă .

Reieșind din natura complexă a unor greșeli și ținând cont și de costurile diferite pentru corectare și impune o clasificare suplimentară a erorilor.

Soluționarea problemei autorii o văd în "amnistierea" sau mai bine zis scutirea de plată a trei din patru potențiali responsabili de comiterea erorilor - a registratorului, administrației publice locale și a titularului de drepturi. Astfel, toate costurile pentru corectarea greșelilor clasificate conform alin.(4), se propune să fie finanțate din bugetul de stat. De altfel cele mai costisitoare rectificări, deoarece necesită lucrări cadastrale. Justificarea cheltuielilor bugetare pentru corectarea erorilor este susținută și de Curtea de Conturi. Prin prisma Hotărârii nr.8 din 09.02.2011) aceasta a constatat că „ *Neregulile și problemele constatate în cadrul verificărilor la capitolul înregistrării primare masive condiționează necesitatea efectuării lucrărilor de corectare a erorilor, precum și suportarea cheltuielilor suplimentare din contul alocațiilor bugetare* ”. Altele erori, conform alin.(2) și alin.(3) dacă nu le dublează pe cele din alin.(4) se propune să fie finanțate din bugetul Agenției Relații Funciare și Cadastru. Or, corectarea lor este legată de lucrul de birou și nu necesită costuri mari.

Și articolul 19 alineat(6) impune cetățeanului costuri pentru greșelile care nu le-a comis. În redacția actuală alineatul prevede:

(6) „Dacă hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor și lipsește actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administrației publice locale, la cererea proprietarului și din contul acestuia, stabilește hotarele terenului la fața locului”.

Costurile pentru rectificarea acestui tip de erori sunt prevăzute la alineatul (5). Prin urmare se impune amendarea alin. (6) art.19 prin excluderea sintagmei „ și din contul acestuia”.

Încasarea neîntemeiată și excesivă a surselor financiare de la cetățean rezultă ca scop și din conținutul alin. 5 al art.36 al Legii nr. 1543 din 25.02.1998.

În redacția actuală se prevede:

„(5) Extrasul din registrul bunurilor imobile se eliberează pentru efectuarea tranzacțiilor și este valabil timp de două luni din data eliberării. La eliberarea repetată a extrasului înainte de expirarea termenului indicat, se efectuează mențiunea "Repetat"”.

Ținând cont de faptul că certificatul respectiv este eliberat de aceeași instituție publică (organul cadastral teritorial), care are obligativitatea și exclusivitatea înregistrării bunurilor imobile și drepturilor asupra lor conform art.5 alin (1) și (2),

riscul ca proprietarul, pe durata termenului de valabilitate a certificatului să efectueze și alte tranzacții, ilegale, este exclus. Se impune, fără riscuri mărirea termenului de valabilitate de la două la patru luni. De asemenea ar fi firesc și logic acordarea de facilități pentru emiterea repetată a certificatului pe același bun.

Astfel, se propune la art.36 alin.5 al Legii nr.1543 din 25.02.1998 sintagma „două luni” se substituie cu sintagma „patru luni”. După cuvântul „Repetat” se include sintagma ” și se aplică reducerea costului cu 50%”.

Articolul 15 alin. (1) din legea cadastrului bunurilor imobile stabilește că lucrările cadastrale sunt executate de oficiile cadastrale teritoriale, de întreprinderile de stat și cele private. Aceste întreprinderi poartă răspunderea pentru corectitudinea și legalitatea lucrărilor executate. În rezultatul lucrării cadastrale se întocmește raportul tehnic al lucrării. Raportul tehnic conține unele documente întocmite în original (actul de stabilire a hotarului, actul de constatare pe teren, planul geometric al bunului imobil) care conține semnătura olografă a titularilor de drepturi ce au semnat documentul. Un exemplar al raportului tehnic se prezintă spre recepție oficiului cadastral teritorial care după recepție se păstrează în arhivă oficiului cadastral teritorial.

Odată cu implementarea documentului electronic, raportul tehnic al lucrării va conține numai copiile de pe originalul documentului întocmit în teren, pe suport de hârtie (actul de stabilire a hotarului, actul de constatare pe teren, planul geometric al bunului imobil), care va fi prezentat spre recepție la oficiul cadastral teritorial.

Modificările propuse vin să stabilească obligativitatea păstrării în original a raportului tehnic de către întreprinderea care a executat lucrările cadastrale. La dizolvarea acesteia arhiva rapoartelor lucrărilor cadastrale executate se predă Fondului Arhivistic al Republicii Moldova în modul stabilit de legislație.

Locul proiectului în sistemul actelor legislative. Conținutul și specificul de reglementare a proiectului îl încadrează în categoria actelor legislative organice și este elaborat în conformitate cu Legea nr. 780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative.

Efectul social al proiectului. Implementarea legii propuse va duce la excluderea abuzurilor din partea registratorilor la stabilirea „cauzei nașterii greșelilor”. Respectiv în aceste condiții cetățeanul era pus în situația să plătească corectarea erorilor, pentru care nu poartă nici o vină. Or, proiectul clasifică suplimentar erorile și prevede clar sursele de finanțare pentru corectarea lor.

Efectele sociale suplimentare ar fi micșorarea plăților pentru perfectarea documentelor, vânzarea/cumpărarea și moștenirea bunurilor imobile sau cetățeanul își va putea exercita pe deplin dreptul de proprietate cu toate atributele – de posesiune, folosință și de dispoziție. De asemenea vor fi evitate obstacolele neîntemeiate în procesul de consolidare a terenurilor agricole. Nu în ultimul rând se

urmărește extinderea bazei fiscale a autorităților și însăși o impozitare corectă atât a bunurilor imobile, cât și a tranzacțiilor imobiliare.

Fundamentarea economico-financiară. Implementarea prezentului proiect va necesita surse financiare suplimentare din bugetul de stat. Luînd în considerație natura complexă și diversă a erorilor, cât și lipsa statisticii, calcule precise apriori nu se pot prezenta. Cantitatea și costul corectării erorilor cu ulterioara planificare pot fi efectuate de Agenția Relații Funciare și Cadastru conform Metodologiei numai după ce în fiecare an pînă la 1 iunie titularii de drepturi și administrațiile publice locale prezintă setul de documente stabilit de aceeași Metodologie. Pentru analogie conform HG nr. 120 din 07.02.2007 pentru corectarea a 100.000 de greșeli, estimativ au fost alocate 10mln. lei pentru o perioadă de trei ani.

Guvernul urmează la acest capitol să propună estimativ sumele de bani în bugetul anului viitor și eventual să le eșaloneze în timp. Se impune de asemenea și revizuirea mecanismului de valorificare a surselor alocate în legislația secundară.

Deputat în Parlament

Cobzac Cr.

Grădinar Oct.

Șap Mureș