



Parlamentul
Republicii Moldova

DBY-01 nr. 300
16 iulie 2024

Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

Direcția generală juridică

AVIZ

la proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (nr.226 din 09.07.2024)

Direcția generală juridică a examinat proiectul de lege menționat în titlu, în conformitate cu prevederile art.54 din Regulamentul Parlamentului și ale Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, și expune următoarele considerente.

Observații generale

1. Proiectul de lege este înaintat cu titlu de inițiativă legislativă de către Guvern, fapt ce corespunde prevederilor art.73 din Constituție și art.47 din Regulamentul Parlamentului.

2. Prin natura relațiilor sociale reglementate, inițiativa legislativă face parte din categoria legilor organice, adoptarea cărora ține de competența exclusivă a Parlamentului, fiind astfel în concordanță cu art.66 și art.72 din Constituție.

3. Potrivit Notei informative, proiectul de lege are drept scop fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare. În acest sens, proiectul prevede modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, iar principalele prevederi și elemente noi se refera la: monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile; Sistemul Informațional Automatizat „Registrul preturilor”; elaborarea Regulamentului cu privire la procedura de contestare și examinare a reclamațiilor privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării; rectificarea terminologiei din metodele de evaluare în abordări în evaluare; elaborarea Regulamentului cu privire la verificarea și sancționarea specialiștilor care desfășoară activitate de evaluare a bunurilor imobile.

Observații de ordin juridic și tehnico-legislativ

• **Art.I, modificarea Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare**

1. Referitor la conținutul proiectului de lege în raport cu scopul acestuia, și anume, fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, menționăm că, proiectul de lege nu reglementează controlul asupra activității de evaluare a altor obiecte decât a celor imobile. Este de notat faptul că, deși potrivit

art.2 din Legea nr.989/2002 scopul acesteia este unul general - stabilirea cadrului juridic, economic și organizațional al activității de evaluare, iar în conformitate cu art.3, evaluării se supun a) bunurile mobile, bunurile imobile și drepturile asupra lor; b) activele nemateriale – drepturile asupra obiectelor proprietății industriale, drepturile de autor, drepturile asupra resurselor naturale etc.; c) întreprinderile în calitate de complexe patrimoniale; d) afacerea (businessul); e) valorile mobiliare, obligațiile debitoare și creditoare; f) lucrările și serviciile, informația, Legea nu reglementează condițiile și criteriile care trebuie să le întrunească evaluatorii altor obiecte decât cei ai bunurilor imobile și a obiectelor de proprietate intelectuală. De aceea, din punct de vedere conceptual, în scopul menținerii precum și ridicării nivelului calității serviciilor de evaluare, considerăm oportun a se examina necesitatea completării Legii cu prevederi referitoare la principalele condiții care urmează să le întrunească evaluatorii. Totodată, un subiect important îl constituie instituirea controlului/monitorizării calității rapoartelor de evaluare a obiectelor altele decât a bunurilor imobile. Sub alt aspect, este de remarcat că, Legea nr.989/2002 conține prevederi lacunare referitoare la răspunderea evaluatorului în cazul greșelilor sau falsificării rezultatelor evaluării, ceea ce poate duce la nerealizarea scopului scontat al proiectului de lege.

2. Ca obiecție generală, potrivit normelor de tehnică legislativă și uzanțelor de redactare a actelor normative, este necesară excluderea numerotării elementelor structurale ale articolului Art. I, în sensul omiterii subpunctelor.

3. La **pct.1**, la noțiunea „raport de evaluare”, sugerăm a fi revizuit locul amplasării prevederilor propuse spre completare, deoarece acestea nu țin de definirea unei noțiuni. Considerăm că, prevederile propuse se încadrează în obiectul de reglementare al art.11 din lege.

3.1 Totodată, la noțiunea vizată, se va revedea terminologia utilizată. Observăm că, în definiția noțiunii este utilizată formularea „pe suport electronic”, iar proiectul de lege utilizează termenul „formă electronică”.

4. La **pct.5 subpunctul 2)**, se vor exclude cuvintele „în vigoare”, ca fiind de prisos.

5. La **pct.7**, pentru claritatea stilului normativ, este necesar a se concretiza „*registrul persoanelor autorizate ținut de către Comisia Națională a Pieței Financiare în modul stabilit de aceasta*”, deoarece Legea nr.192/1998 privind Comisia Națională a Pieței Financiare nu reglementează un astfel de registru.

6. La **pct.10 subpunctul 2)**, referitor la retragerea certificatului evaluatorului în temeiul art.11 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și în modul stabilit de Guvern, atenționăm că potrivit art.11 alin.(2) din Legea nr.160/2011, actul permisiv se retrage și în alte cazuri prevăzute expres de legea care reglementează genul de activitate respectiv. În temeiul celor enunțate, urmează a fi revizuit pct.10 subpunctul 2) din proiectul de lege.

7. La **pct.11 subpunctul 1)**, pentru un spor de precizie normativă, se va indica că excluderea cuvântului „naționale” se va efectua atât din textul articolului cât și din denumirea acestuia.

Obiecție valabilă și pentru pct.12 subpunctul 1).

8. La **pct.12 subpunctul 2)**, prin substituirea propusă nu este clar care sunt subiecții ce cad sub incidența normei date. Astfel, nu este clar dacă organizația necomercială recenzează rapoartele de evaluare întocmite de membrii săi sau și rapoartele întocmite de membrii altor organizații. Totodată, nu este reglementată situația în care evaluatorul nu este membru al unei organizații necomerciale.

9. La **pct.14, art.20¹ alin.(2) lit.k)** stabilește că evaluatorii bunurilor imobile vor prezenta autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile informație privind beneficiarul serviciilor de evaluare (*persoană fizică sau persoană juridică*). Este de remarcat că, art.9 prevede că, beneficiari pot fi atât persoane fizice, cât și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale. În acest context, menționăm că Nota informativă nu conține argumente care justifică includerea în categoria beneficiarilor doar a persoanelor fizice și juridice.


• **La Art.II:**

1. **alin.(1)**, atragem atenția că Art.I pct.10 din proiectul de lege nu conține subpunctul 8), de aceea urmează a fi concretizată norma care urmează să intre în vigoare în termen de 18 luni de la data publicării.

2. **Alin.(2) lit.a)**, prevede că Guvernul va elabora Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării. Este de notat faptul că, potrivit pct.19 din Art.I „Contestările privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se examinează de către organele cadastrale teritoriale și autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, *în modul stabilit de Guvern*”, fără să se facă referire la regulamentul vizat. În temeiul celor enunțate, considerăm oportun completarea pct.19 în scopul indicării Regulamentului menționat.

Obiecție valabilă și pentru lit.b), în partea ce ține de Regulamentul cu privire la verificarea și sancționarea specialiștilor care desfășoară activitate de evaluare a bunurilor imobile.

Concluzionând cele expuse, relevăm că proiectul de lege necesită a fi revizuit prin prisma obiecțiilor invocate, iar oportunitatea adoptării lui ține de prerogativa Parlamentului.



Ion CREANGĂ,
Șef Direcție generală

Ex. A. Suruceanu
tel. 820-559