

PROCES-VERBAL

al ședinței grupului de lucru din data de 03.04.2024 cu tematica:
Proiectul modificărilor la Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare

AGCC
mun. Chișinău,
str. S. Lazo, 48

PARTICIPANȚI:

1. CRIGAN Ștefan – Director general adjunct, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru;
2. JOSANU Nadejda – Șef Secția evaluarea bunurilor imobile, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru;
3. BUZU Olga – Consultant principal, Secția evaluarea bunurilor imobile, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru;
4. POPA Nicoleta - Consultant superior, Secția evaluarea bunurilor imobile, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru;
5. EREMEEVA-COPCEA Anastasia – Șef Serviciu metodologia evaluării bunurilor imobile, Ministerul Finanțelor al Republicii Moldova;
6. REVETȚCHI Veaceslav – Președinte, Asociația Obștească „Societatea Evaluatoților Profesioniști din Republica Moldova”;
7. ALBU Svetlana – Șef Departamentul inginerie, management și evaluarea imobilului, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei;
8. SANDU Ala – Șef Direcția generală evaluarea bunurilor imobile, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile;
9. URSU Ecaterina – Consultant, Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară;
10. LUPOI Eduard - Consultant, Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară.

S-A DISCUTAT:

DI CRIGAN Ștefan a salutat pe toți cei prezenți și a menționat faptul că Legea nr.989/2002 și modificările propuse sunt demult în discuție în cadrul grupului de lucru, din considerentul că monitorizarea și verificarea rapoartelor constituie o componentă importantă a activității de evaluare a bunurilor imobile. Primul draft al Proiectului modificărilor Legii nr.989/2002 a fost analizat de către Ministerele de resort și alte instituții, fiind recepționate o serie de propuneri și cerințe față de lege.

Dna JOSANU Nadejda a mulțumit pentru prezența și implicarea celor prezenți în Proiectul modificărilor Legii nr.989/2002. De asemenea, a menționat faptul că modificarea legii este inclusă în planul de activitate al Agenției pentru anul 2024, urmată de modificarea Hotărârilor de Guvern aferente legii.

Dna BUZU Olga a informat că modificările legislative propuse pentru Legea nr.989/2002 sunt urmare a Hotărârii Curții de Conturi nr. 28 din 24.06.2021 referitor la elaborarea și promovarea

modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare. Întru elaborarea propunerilor de modificare au fost analizate standardele internaționale și europene, dar și experiența altor țări, precum România și Rusia. A menționat faptul că o parte a modificărilor țin de un nou domeniu în cadrul activității de evaluare – verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. A explicat în ce constă activitatea verificatorilor, cerințele față de verificatori, dar și modalitatea de certificare a acestora. Totodată, a informat despre faptul că în contextul necesității exercitării controlului de stat, în cadrul modificărilor este propusă instituirea procesului de monitorizare a evaluatorilor. Astfel, trimestrial, evaluatorii vor furniza informații cu privire la rapoartele întocmite și, în consecință, va fi cunoscut numărul evaluatorilor activi pe piață, volumul lucrărilor de evaluare. De asemenea, în cadrul propunerilor se propune elaborarea unui SIA, care este absolut necesar pentru elaborarea modelelor, dar și soluționarea litigiilor și la nivelul instituțional al Agenției, nu doar la nivel judiciar, cum e în prezent.

Dna JOSANU Nadejda a afirmat că este prematură promovarea activității de verificator, dat fiind faptul că este necesară îmbunătățirea cadrului normativ și metodologic al activității de evaluare propriu-zise, de instituit procesul de monitorizare a rapoartelor și evaluatorilor, și doar apoi s-ar putea promova această activitate.

DI REVEȚCHI Veaceslav a întrebat care ar fi impedimentele în promovarea activității de verificator la momentul actual.

Dna JOSANU Nadejda a specificat că în Proiectul modificărilor este stipulat că în activitatea sa, verificatorul se va conduce de un Standard Național care urmează a fi elaborat. La momentul actual în Legea nr.989/2002 sunt menționate Standardele Naționale în evaluare, care nu au fost aprobate. A menționat faptul că este necesară aprobarea Standardelor cu elaborarea Ghidurilor practice pentru evaluatori, apoi s-ar putea promova activitatea de verificator.

Dna ALBU Svetlana a afirmat că sunt necesare inițial Standarde pentru evaluatori și s-ar putea menționa în Lege că fără cadrul legislativ și normativ creat verificatorii nu pot activa.

Dna EREMEEVA-COPCEA Anastasia a întrebat când se prevede aprobarea Standardelor de evaluare. Totodată, a menționat că ar fi posibilă reglementarea activității verificatorilor prin intermediul unei Hotărâri al Guvernului, iar dacă nu, intrarea în vigoare a prevederilor privind verificatorii în termen de 6,12 su 18 luni de la aprobarea Legii.

Dna JOSANU Nadejda a specificat că în planul de activitate al Agenției este prevăzută aprobarea Standardelor până la sfârșitul lunii iunie al anului 2024.

Dna ALBU Svetlana a menționat că Legea nr.989/2002 se referă la activitatea de evaluare nu doar a bunurilor imobile, ci și a altor tipuri de bunuri, iar fiecare domeniu este certificat de diverse

instituții. În articolul 1 al Legii la noțiunea „Certificat al evaluatorului” este menționată sintagma „a bunurilor imobile”, ceea ce exclude evaluatorii celorlalte domenii, propunând excluderea acestei sintagme. A propus excluderea din Proiectul modificărilor de la art. 5, pct. (4), lit. a) excluderea sintagmei „sau privată (sechestrul, inclusiv în urma insolvenței proprietarului obiectului, etc.)” pentru că se dublează în lit. g) a aceluiași articol și punct. La art. 15, pct. (1) a argumentat necesitatea adăugării și sintagmei „și a evaluatorilor bunurilor mobile” pentru asigurarea acoperirii întregului spectru de evaluări. La art. 15¹, pct. (1), lit. a) a propus modificarea conținutului în „dețin diplome de studii superioare în domeniul evaluării bunurilor imobile, precum și au o pregătire profesională corespunzătoare”. La anexa 1, în tabel, la poziția 9 a propus înlocuirea sintagmei „valoare de piață” cu „valoarea determinată în raport”, dat fiind faptul că rapoartele pot fi elaborate și în alte scopuri, nu doar cel de determinare a valorii de piață. Drept urmare a acestei modificări, s-a propus și modificarea poziției 6 în „scopul evaluării, tipul valorii”.

Dna JOSANU Nadejda a propus la anexa 1, poziția 4 la „tipul obiectului evaluării” includerea specificării „destinația și componența”, sau „destinația, componența și modul de utilizare” dat fiind faptul că tipul bunurilor imobile este o categorisire prea vastă.

DI REVEȚCHI Veaceslav a întrebat cât de utilă va fi informația prezentată de evaluatori în cadrul monitoring-ului.

Dna BUZU Olga a menționat că la momentul actual nu este cunoscută informația privind activitatea nemijlocită a domeniului evaluării, deoarece se cunoaște doar numărul și persoanele certificate, dar nu și activitatea acestora, cu excepția rapoartelor parvenite la examinare.

Dna JOSANU Nadejda a subliniat că monitorizarea trebuie reglementată ca fiind obligatorie, pentru toți evaluatorii certificați. De asemenea, a propus modificarea în textul Legii nr.989/2002, la articolul 6, din „metode de evaluare” în „abordări în evaluare”, termeni prezenți în standardele internaționale și cele europene de evaluare.

Dna SANDU Ala a propus examinarea art. 26, pct. (2) întrucât prevederile acestuia nu coincid cu cele din Hotărârea Guvernului nr.827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, ceea ce crează confuzie.

Dna JOSANU Nadejda, în urma discuțiilor, a propus conținutul art. 26, pct. (2) în următoarea redacție „Rezultatele evaluării și reevaluării efectuate în scopul impozitării se aduc la cunoștința proprietarilor bunurilor imobile de către organele cadastrale teritoriale. În cazul dezacordului cu mărimea valorii estimate a obiectului, proprietarul acestuia este în drept să-și expună obiecțiile față de organul cadastral teritorial în termen de o lună de la data primirii notificării respective.”.

Dna SANDU Ala a propus redacția art. 27, pct. (3) după cum urmează: Evaluarea masivă se efectuează în baza datelor înregistrării bunurilor imobile și include următoarele etape:”. Totodată,

a propus revizuirea redacției art. 27, pct. (5) inclus în Proiectului modificărilor, dat fiind faptul că utilizarea doar a contractelor poate conduce la diminuarea valorilor. De asemenea, a întrebat despre finanțarea SIA Registrul Prețurilor, inclus în Proiectul modificărilor, în cazul administrării acestuia de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.

DI CRIGAN Ștefan a specificat că toate chestiunile legate de SIA Registrul Prețurilor vor fi specificate și incluse în Hotărârea de Guvern aferentă acestui sistem informațional. A subliniat că toate propunerile vor fi analizate și efectuate modificările până la a doua avizare a Proiectului.

Dna EREMEEVA-COPCEA Anastasia a solicitat expedierea Proiectului modificărilor definitivat către Ministerul Finanțelor, dat fiind faptul că conceptual dumneaei nu are propuneri, dar este nevoie să fie examinată și de către subdiviziunea juridică a Ministerului.

S-A HOTĂRĂT:

1. Expedierea Proiectului modificărilor la Legea nr.989/2002 către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile pentru elaborarea propunerilor de modificare ce țin de evaluarea în scopul impozitării.
2. Examinarea în cadrul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru a tuturor propunerilor de modificare și definitivarea Proiectului modificărilor Legii nr.989/2002.
3. Expedierea spre a 2-a avizare a Proiectului modificărilor Legii nr.989/2002 către Ministerele de resort și Instituțiile ce fac parte din Grupul de lucru.

Șefa Secției evaluarea bunurilor imobile




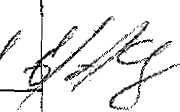


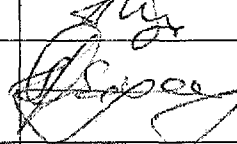
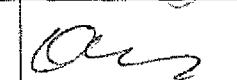
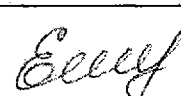
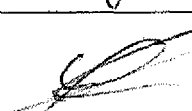
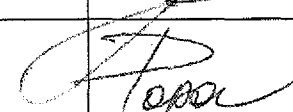
JOSANU Nadejda

Secretarul ședinței



POPA Nicoleta

Lista participanților
la ședința grupului de lucru cu tematica: proiectul modificărilor
la Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare
AGCC, 03 aprilie 2024

Nr/o	Numele prenumele participantului	Denumirea instituției/organizației	Date de contact (e-mail, nr. de telefon)	Semnătura
1.	REVETCHI VEACESLAV	SNEP RM	069377805 slava_revetchi@yahoo.com	
2.	Crumeșva-Copcea Anastasia	Min Fin	078525466 anastasia.crumeșva@mf.gov.md	
3.	Albu hablaș	ITM	metlona.albu@ eval.ubm.md	
4.	Sandu Ala	YPCBY	060717757 ala.sandu@mail.ru	
5.	Ștefan Ciprian	AGCC		
6.	Buzu Olga	AGCC		
7.	Ursu Ecaterina	consultant local PIEF		
8.	Lupu Eduard	consultant local PIEF		
9.	Popa Nicoleta	AGCC		
10.	Josanu Madalina	AGCC, SEBI		