



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31/03-76-7518

Chișinău

08 iulie 2024

Biroul permanent al Parlamentului

În temeiul articolului 73 din Constituția Republicii Moldova, se prezintă spre examinare proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, aprobat în ședința Guvernului din 8 iulie 2024, conform Deciziei protocolare nr. 28.5/2024.

Responsabil de prezentare în Parlament a proiectului de lege este Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

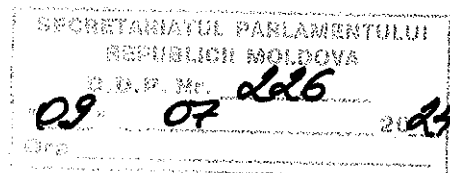
Anexe (112 file):

1. Copia Deciziei protocolare nr. 28.5/2024 (1 filă);
2. Proiectul de lege (în limba română – 6 file și în limba rusă – 6 file);
3. Nota informativă (3 file);
4. Avizele și recomandările recepționate în cadrul avizării și consultărilor publice (28 file);
5. Raportul de expertiză anticorupție (7 file);
6. Avizele Ministerului justiției (8 file);
7. Sinteza (32 file);
8. Tabelul comparativ (16 file).
9. Procesul-verbal al ședinței grupului de lucru din 03.04.2024 (5 file).

Secretar general adjunct al Guvernului

Român CAZAN

Ex.: Veronica Calistru
022 250 203





GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

DECIZIE PROTOCOLARĂ nr. 28.5/2024

Extras din procesul-verbal nr. 28 (pct.5)
al ședinței Guvernului din 8 iulie 2024

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Prim-ministru



DORIN RECEAN

Proiect

L E G E

pentru modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. – Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

În tot textul legii, cuvintele „Agenția Relații Funciare și Cadastru”, la orice formă gramaticală, se substituie cu textul „autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile”, la forma gramaticală corespunzătoare.

1. Articolul 1 se modifică după cum urmează:

1) la noțiunea „*certificat al evaluatorului*” se exclude textul „bunurilor imobile (în continuare – *Comisie de certificare*)”;

2) noțiunea „*raport de evaluare*” se completează cu textul „În cazul prezentării raportului în formă electronică, urmează a fi respectate prevederile Legii nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere”;

3) la noțiunea „*valoare estimată*” se substituie cuvintele „metodelor de evaluare” cu cuvintele „abordărilor în evaluare”.

2. La articolul 3:

1) la litera b) cuvintele „activele nemateriale” se substituie cu cuvintele „activele necorporale”;

2) litera e) va avea următorul cuprins:

„e) valorile mobiliare, alte instrumente financiare, cu particularitățile prevăzute în Legea nr. 171/2012 privind piața de capital și în actele normative ale Comisiei Naționale a Pieței Financiare”;

3) litera g) va avea următorul cuprins:

„g) bunurile imobile în proces de construcție (bunuri viitoare), aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult”;

4) se completează cu litera h) cu următorul cuprins:

„h) alte obiecte”.

3. La articolul 5:

1) la alineatul (3) prima propoziție se completează cu textul „sau a autorităților publice autonome.”;

2) la alineatul (4):

a) la litera a), textul „(sechestrul, inclusiv în urma insolvenței proprietarului obiectului etc.)” se substituie cu cuvintele „proprietate publică”;

b) litera b) va avea următorul cuprins:

„b) transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului/autorităților administrației publice locale propuse pentru darea în arendă/locatiune/superficie către persoane fizice, întreprinzători individuali sau persoane juridice, altele decât cele de drept public și autoritățile administrației publice centrale și locale;”;

c) litera m) va avea următorul cuprins:

„m) în alte situații în care legislația prevede evaluarea;”;

d) litera n) se abrogă.

4. Articolul 6 va avea următorul cuprins:

„**Articolul 6.** Abordări în evaluare

(1) La estimarea valorii obiectelor evaluării se aplică următoarele abordări:

a) abordarea prin piață, care se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare;

b) abordarea prin venit, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării;

c) abordarea prin cost, care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

(2) Condițiile și modul de aplicare a abordărilor în evaluare menționate la alin. (1) sunt stabilite de standardele de evaluare aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.”

5. La articolul 7:

1) alineatul (3) se completează cu cuvintele „sau reevaluări”;

2) la alineatul (4), textul „în limita mijloacelor prevăzute în bugetul de stat” se substituie cu textul „din contul bugetului de stat, al bugetului local și al altor surse care nu contravin legislației în vigoare”;

3) la alineatul (5), cuvântul „Registrul” se substituie cu textul „capitolul-supliment al Registrului”.

6. La articolul 8 alineatul (3), cuvintele „metodelor de evaluare” se substituie cu cuvintele „abordărilor în evaluare”.

7. Articolul 9 se completează cu alineatul (4) cu următorul cuprins:

„(4) Activitatea de evaluare a valorilor mobiliare și a altor instrumente financiare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de evaluare, încheiat între beneficiar și întreprinderea de evaluare, care poate fi doar persoana juridică înregistrată în registrul persoanelor autorizate ținut de către Comisia Națională a Pieței Financiare în modul stabilit de aceasta, iar în cadrul întreprinderii va activa cel puțin un evaluator cu certificat de calificare în domeniul valorilor mobiliare.”.

8. La articolul 11:

1) alineatul (1) se completează cu cuvintele „cu excepția evaluării masive sau reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării”;

2) la alineatul (3), litera h) cuvântul „metodelor” se substituie cu cuvântul „abordărilor”.

9. Articolul 15 se completează cu alineatul (9) cu următorul cuprins:

„(9) Evaluatorul în domeniul valorilor mobiliare este obligat să dispună de certificatul de calificare eliberat de Comisia Națională a Pieței Financiare în modul stabilit de aceasta.”.

10. La articolul 15¹:

1) alineatul (1) se completează cu litera a)¹ cu următorul cuprins:

„a)¹ sunt cetățeni ai Republicii Moldova;”;

2) alineatul (8) va avea următorul cuprins:

„(8) Retragerea certificatului evaluatorului se efectuează în temeiul art. 11 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și în modul stabilit de Guvern.”.

11. La articolul 18:

1) în tot textul articolului, cuvântul „naționale” se exclude;

2) la alineatul (1), cuvintele „asociațiile obștești” se substituie cu cuvintele „organizațiile necomerciale”;

3) la alineatul (2), textul „indiferent de scopul și obiectul evaluării” se substituie cu textul „potrivit scopului și obiectului evaluării”.

12. La articolul 19:

1) în tot textul articolului, cuvintele „asociațiile obștești” se substituie cu cuvintele „organizațiile necomerciale”, iar cuvântul „asociației” se substituie cu cuvintele „organizației necomerciale”;

2) la litera k), textul „care trebuie să corespundă standardelor profesionale de evaluare” se substituie cu textul „întocmite de membrii organizației necomerciale”;

3) litera l) se abrogă.

13. Articolul 20 se abrogă.

14. Se completează cu articolul 20¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 20¹. Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile

(1) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile este efectuată de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(2) Evaluatorii bunurilor imobile care desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor imobile prezintă trimestrial autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile următoarea informație privind rapoartele de evaluare elaborate:

- a) numărul raportului de evaluare și data întocmirii raportului de evaluare;
- b) denumirea întreprinderii de evaluare;
- c) numele, prenumele evaluatorului (seria, numărul, data eliberării certificatului evaluatorului bunurilor imobile);
- d) tipul obiectului evaluării (teren, construcție, încăpere izolată, bun complex);
- e) modul de folosință al obiectului evaluării (apartament, casă de locuit individuală, teren pentru construcții, teren agricol, casuță de vacanță, garaj, bun imobil comercial, bun imobil industrial, bun imobil administrativ);
- f) adresa bunului imobil (raion/municipiu, oraș, strada);
- g) scopul evaluării;
- h) data evaluării;
- i) suprafața totală a obiectului evaluării în metri pătrați;
- j) valoare determinată în raportul de evaluare în lei;
- k) beneficiarul serviciilor de evaluare (persoană fizică sau persoană juridică).

(3) Modul de prezentare a informației solicitate la alin. (2) se stabilește de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.”

15. La articolul 21 alineatul (1):

1) la litera b), cuvintele „metodele de evaluare” se substituie cu cuvintele „abordările în evaluare”, iar cuvântul „naționale” se exclude;

2) la litera g), cuvintele „asociațiilor obștești” se substituie cu cuvintele „organizațiilor necomerciale”.

16. La articolul 22:

1) la litera a), cuvântul „naționale” se exclude;

2) se completează cu litera e) cu următorul cuprins:

„e) să prezinte trimestrial autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, informația solicitată la art. 20¹ alin. (2) privind rapoartele de evaluare elaborate.”.

17. La articolul 26:

la alineatul (2), după cuvintele „Rezultatele evaluării” se introduc cuvintele „și reevaluării”.

18. La articolul 27:

1) alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Evaluarea sau reevaluarea masivă a bunurilor imobile tip se execută în modul stabilit de Guvern, în baza modelelor de evaluare aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Evaluarea individuală a obiectelor specifice se execută în conformitate cu abordările în evaluare menționate la art. 6 alin. (1), în baza unei metodologii aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.”;

2) la alineatul (3), cuvintele „masive a” se exclud;

a) litera b) se completează la începutul enunțului cu cuvintele „colectarea datelor de piață și”;

b) litera c) se abrogă;

c) la litera e), textul „în interiorul cărora obiectele similare au valoare egală” se exclude;

d) la litera g), cuvântul „Registrul” se substituie cu textul „capitolul-supliment al Registrului”;

3) se completează cu alineatele (5) și (6) cu următorul cuprins:

„(5) Datele de piață utilizate la elaborarea, calibrarea și monitorizarea în timp a calității modelelor de evaluare se acumulează în Sistemul informațional automatizat „Registrul prețurilor”, creat și ținut de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(6) Crearea și asigurarea funcționării Sistemului informațional „Registrul prețurilor” se efectuează conform Legii nr. 71/2007 cu privire la registre.”.

19. Articolul 28 va avea următorul cuprins:

„**Articolul 28.** Examinarea contestărilor și soluționarea litigiilor privind evaluarea în scopul impozitării

(1) 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.

(2) Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se soluționează de către instanța de judecată.”

Art. II. – (1) Prezenta lege intră în vigoare la expirarea a 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, cu excepția dispozițiilor de

la art. I pct. 10 subpct. 8) și pct. 18 subpct. 3), care vor intra în vigoare în termen de 18 luni de la data publicării.

(2) Guvernul:

a) în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi, va modifica actele sale normative în conformitate cu aceasta și va elabora Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării;

b) în termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va elabora Sistemul informațional automatizat „Registrul prețurilor” și Regulamentul cu privire la verificarea și sancționarea specialiștilor care desfășoară activitate de evaluare a bunurilor imobile.

Nota informativă
la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea
Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare este elaborat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite

Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare vizează implementarea prevederilor pct.2.6.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 cu privire la Raportul auditului asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019, referitor la elaborarea și promovarea modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, conform bunelor practici în domeniu.

Necesitatea fortificării controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare este generată de problemele existente pe piața serviciilor de evaluare. Din anul 2017 activitatea de evaluare a bunurilor imobile nu se supune reglementării prin licențiere. În aceste condiții, unicul act permisiv pentru prestarea serviciilor de evaluare servește certificatul evaluatorului bunurilor imobile, deși întreprinderile de evaluare poartă răspundere materială față de beneficiar pentru rezultatele evaluării.

După abrogarea procedurii de licențiere a întreprinderilor de evaluare, statul a pierdut toate pârghiile de control asupra efectuării activității de evaluare a bunurilor imobile. Actualmente, nu se cunoaște care întreprinderi prestează asemenea servicii, care este numărul rapoartelor de evaluare elaborate în cadrul fiecărei întreprinderi, care bunuri sunt obiecte ale evaluării și în ce proporții, pentru care scopuri se efectuează evaluarea bunurilor imobile, cine din specialiștii titulari ai certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile activează real pe piață, în ce domenii de evaluare se specializează, etc.

Totodată, calitatea rapoartelor de evaluare nu în toate cazurile este acceptabilă. Din diferite motive, evaluatorii nu respectă pe deplin prevederile cadrului normativ în domeniul evaluării, fiind înregistrate cazuri când valoarea de piață a obiectului evaluării determinată în raportul de evaluare și cea reală diferă considerabil (este majorată sau diminuată de 2-4 ori în comparație cu valoarea de piață). Prin urmare, se cauzează prejudicii persoanelor terțe care sunt consumatorii finali ai rezultatelor evaluării.

Examinarea practicii internaționale din domeniu demonstrează că controlul de stat al activității de evaluare a bunurilor imobile nu se aplică nici într-o țară europeană. Totodată, pe larg se aplică forme de control indirect cum este monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile.

Conform analizei celei mai bune practici internaționale, monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile se realizează sau de către organul de stat care reglementează activitatea de evaluare sau de asociațiile profesionale ale evaluatorilor (când în țară se aplică autoreglementarea activității de evaluare).

Necesitatea instituirii mecanismului de monitorizare a activității de evaluare a fost discutat în anul 2022 cu conducerea Comisiei Naționale a Pieței Financiare a Republicii Moldova.

De asemenea, în scopul elaborării proiectului de lege, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a organizat o masă rotundă cu genericul: "Elaborarea unui mecanism de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile", la care au participat reprezentanții Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, precum și membri ai Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile. Participanții la acest eveniment s-au expus pozitiv asupra inițiativei de modificare a legislației în acest sens.

Totodată, prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 19 din 16 martie 2023 a fost creat grupul de lucru privind elaborarea proiectului de modificare a Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, din care fac parte reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, Comisiei Naționale a Pieței Financiare și Asociației Obștești "Societatea Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova".

Urmare a primei avizări a proiectului de Lege, precum și modificărilor structurii organizaționale din cadrul AGCC, a fost organizată o ședință a reprezentanților grupului de lucru la data de 03 aprilie 2024, unde AGCC a prezentat proiectul Legii. Propunerile și recomandările parvenite la această întrunire au fost luate în considerare la definitivarea acestuia, în special privind retragerea specializării de verificatori.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul nu necesită armonizarea legislației naționale cu legislația UE.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul prevede modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Principalele prevederi și elemente noi se referă la următoarele:

- a) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile;
- b) Sistem Informațional Automatizat „Registrul prețurilor”;
- c) Regulament cu privire la procedura de contestare și examinarea a reclamațiilor privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării;
- d) Rectificarea terminologiei din metode de evaluare în abordări în evaluare;
- e) Regulament cu privire la verificarea și sancționarea specialiștilor care desfășoară activitate de evaluare a bunurilor imobile.

Instituirea unui mecanism de monitorizare de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile va permite trimestrial organelor de stat să obțină informații mai detaliate despre activitatea evaluatorilor certificați, precum volumul lucrărilor elaborate, tipul obiectelor evaluate, numărul întreprinderilor de evaluare ce prestează astfel de servicii.

Crearea unui sistem informațional automatizat „Registrul prețurilor” va permite colectarea datelor de piață privind tranzacțiile care vor fi utilizate la elaborarea, calibrarea și monitorizarea în timp a calității modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Elaborarea unui regulament cu privire la procedura de contestare și examinarea a reclamațiilor privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării va asigura organele cadastrale și autoritatea administrativă centrală cu cadrul normativ necesar gestionării efective a petițiilor și reclamațiilor privind valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Un alt element de modificare constituie rectificarea terminologiei din metode de evaluare în abordări în evaluare, pentru corespundere cu standardele internaționale și europene de evaluare, precum și cu standardele de evaluare care urmează a fi elaborate de către AGCC.

Elaborarea unui regulament cu privire la verificarea și sancționarea specialiștilor care desfășoară activitate de evaluare a bunurilor imobile va standardiza procedurile și va spori încrederea publicului în aceste servicii. Acest regulament va îmbunătăți calitatea rapoartelor de evaluare, va preveni abaterile și erorile, și va asigura responsabilitatea profesională a specialiștilor certificați.

5. Fundamentarea economico – financiară

Proiectul nu va necesita cheltuieli financiare și alocarea mijloacelor financiare suplimentare din bugetul de stat pentru anul curent. În anul curent se va crea Conceptul general al sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor”. Pentru crearea conceptului tehnic și sistemului propriu zis, Agenția va fi în căutarea altor surse financiare, care nu contravin legislației în vigoare.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul implică necesitatea modificării Hotărârii Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, elaborarea Regulamentului cu privire la procedura de contestare a rezultatelor evaluării în scopul impozitării, elaborarea Conceptului Sistemului Informațional Automatizat „Registrul prețurilor”, elaborarea Regulamentului cu privire la verificarea și sancționarea specialiștilor care desfășoară activitate de evaluare a bunurilor imobile, elaborarea Standardelor de Evaluare.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul a fost avizat de către autoritățile de resort, iar obiecțiile și propunerile formulate au fost luate în considerație la definitivarea acestuia.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii este plasat pentru consultare publică repetată pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe pagina web oficială a AGCC, www.agcc.gov.md, la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte de acte legislative și normative*. Anunț privind inițierea procesului de elaborare a proiectului <https://www.agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bierea-procesului-de-elaborare-proiectului-legii-pentru-modificarea-legii> ; anunț pentru consultări publice <https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-guvernului-cu-privire-la-aprobarea-proiectului-de-lege-cu-privire-la-modificarea-legii-nr9892002-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare-nr-unic-709arfc2023/12534#contentAnchor39791> .

8. Consultările expertizei anticorupție

Proiectul Hotărârii Guvernului a fost supus expertizei anticorupției conform Scrisorii nr. 06/2/8783 din 29.05.2024.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul Hotărârii Guvernului nu cade sub incidența de compatibilitate de a fi efectuate, în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la acte normative.

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul Hotărârii Guvernului a fost supus expertizei juridice conform Scrisorii nr.04/2-4762 din 22.05.2024

11. Consultările altor expertize

Proiectul Hotărârii Guvernului nu cade sub incidența altor expertize necesare de a fi efectuate, în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la acte normative.

Director general

Digitally signed by Danii Ivan
Date: 2024.07.05 17:08:35 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

Ivan DANII
