Proiect

LEGE

privind modificarea şi completarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art. I.** – În Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25 iulie 1997 (publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147-149, art. 1161), cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

1. la art. 3 alin. (5) se exclude;
2. la art. 4 alin. (5) lit. d) se exclude;
3. la art. 5 alin. (3) lit. c) se exclude;
4. la art. 23 alin. (2) cuvintele „în termen de 3 luni de la data autentificării notariale,” se exclud.

**Art. II**. – În Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XVIII din 25 februarie 1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 44-46, art. 318), cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

1) la art.12 alin.(8) se completează cu lit. e1) cu următorul cuprins:

„e1) eliberează duplicate a contractelor de înstrăinare a imobilelor neautentificate notarial, în temeiul căruia s-a înregistrat dreptul de proprietate în registrul bunurilor imobile;”.

1. art. 31 alin. (1) se completează cu lit. j cu următorul cuprins: „ j) nu a fost achitată taxa de stat, în cazul prezentării spre înregistrare a contractelor în formă scrisă neautentificate notarial”
2. la art. 406 :

la alin. (1) cuvintele „se autentifică notarial şi se înscriu în registrul bunurilor, sub sancţiunea nulităţii” se substituie cu cuvintele „se prezintă oficiului cadastral teritorial pentru notare în registrul bunurilor imobile.”;

la alin. (2) cuvintele „înainte de înregistrarea contractelor” se substituie cu cuvintele „înainte de notarea contractelor”;

în alin. (3) cuvintele „pentru înregistrarea” se substituie cu cuvintele „pentru notarea”.

4) se completează cu art. 411 cu următorul cuprins:

„Articolul 411. Înregistrarea dreptului de proprietate în temeiul contractelor

încheiate în formă scrisă neautentificate notarial

(1) Contractele de înstrăinare a bunurilor imobile încheiate în formă scrisă neautentificate notarial pot fi prezentate pentru înregistrare doar dacă în prealabil transmiţătorul a înregistrat dreptul său de proprietate în registrul bunurilor imobile.

(2) Pentru înregistrarea contractelor de înstrăinare în formă scrisă neautentificate notarial cererea de înregistrare se depune personal de persoanele care au semnat contractul. Dacă contractul a fost semnat în lipsa registratorului, atunci semnatarul trebuie să confirme personal că contractul a fost semnat de el prin semnarea repetată a contractului în faţa registratorului.

(3) Se acceptă pentru înregistrare contractele întocmite ca un singur document. Dacă documentul este expus pe mai multe foi separate, ele vor fi cusute, numerotate şi sigilate. Dacă părti ale contractului sunt persoane juridice – se aplică sigiliul acestora, dacă una din părţi este o autoritate publică – se aplică sigiliul acestei autorităţi, dacă părţi ale contractului sunt persoane fizice - sigiliul registratorului*.*

**Art. III** – În Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06 iunie 2002 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86, art. 661) cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

1. la art. 431 alin. (2) cuvintele „forma autentică” se substituie cu cuvintele „în scris”;
2. art. 468 alin. (2), se exclude.
3. la art. 849 alin. (1) cuvintele „şi autentificarea ei notarială” se exclud;

**Art. IV** – În Legea cu privire la ipotecă nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2008, nr. 165-166, art. 603) cu modificările ulterioare, se introduc următoarele modificări:

1. la art. 11 alin. (1), cuvintele „şi autentificat notarial” se exclud;
2. la art. 12 alin. (1) cuvintele „autentificată notarial” se substituie cu cuvintele „în scris”;
3. la art. 14 alin. (2) lit. a) cuvintele „autentificat notarial” se exclud;
4. la art. 32 cuvintele „formă autentică” se substituie cu cuvintele „în scris”;
5. la art. 34 alin. (6) lit. a) cuvintele „autentificat notarial” se exclud.

**Preşedintele Parlamentului**

Notă informativă

la proiectul Legii privind modificarea

şi completarea unor acte legislative

Modificările şi completările propuse sunt elaborate în vederea îmbunătăţirii cadrului juridic în scopul simplificării procedurii de transmitere a drepturilor asupra bunurilor imobile.

Odată cu intrarea în vigoare a Codului civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002 a fost exclusă autentificarea notarială obligatorie pentru un şir de contracte translative de drepturi. Astfel, părţile contractate au posibilitate de a decide asupra necesităţii autentificării contractului.

Totodată, Codul Civil, Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997, Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26.06.2008, Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XVIII din 25.02.1998 conţin prevederi privind obligativitatea autentificării notariale a contractelor de vânzare-cumpărare a pământului, contractelor de ipotecă şi contractelor de investiţie în construcţii, contractelor de servitute. Procedura de transmitere a drepturilor în aceste cazuri durează o perioadă mai îndelungată şi este mai costisitoare pentru părţi.

Transmiterea drepturilor asupra bunurilor imobile (înregistrarea proprietăţii) – este esenţa pieţei imobiliare.

Actualmente procedura de transmitere a dreptului de proprietate include următoarele acţiuni:

1. depunerea cererii la oficiile cadastrale teritoriale pentru eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile şi a certificatului privind valoarea bunului imobil;
2. eliberarea extrasului din registrul bunurilor imobile şi a certificatului privind valoarea bunului imobil;
3. obţinerea de la inspectoratul fiscal (primărie) a certificatului ce confirmă achitarea impozitului pe bunuri imobile;
4. autentificarea notarială a actului de înstrăinare a bunului imobil şi achitarea taxei de stat;
5. depunerea cererii de înregistrare a bunurilor imobile;
6. eliberarea documentelor ce confirmă înregistrarea.

În prezent indicatorii transmiterii dreptului asupra bunului imobil (numărul de adresări, timpul şi costul total) arată astfel: numărul de adresări – 6, timpul pentru transmiterea dreptului – 14 zile, costul total al tranzacţiei 0.7 % - 1.0 % din valoarea bunului imobil. Mai detaliat indicatorii transmiterii drepturilor sunt descrişi în tabelul de mai jos.

Ex. 1 : Apartament – 2 camere, mun. Chişinău

Valoarea bunului imobil – 500 000 lei

prestarea serviciului – regim obişnuit

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Numărul de adresări ale titularului de drepturi pentru efectuarea tranzacţiei (procedurile) | | Timpul de prestare a serviciului  (zile) | Costul serviciilor  (lei) | % |
| 1. depunerea cererii pentru eliberarea extrasului, certificatului privind valoarea | OCT | 1 zi | 51 + 40 = 91 lei | 2.7% |
| 2. Eliberarea extrasului, certificatului | OCT | 3 zile | - | - |
| 3.Obţinerea certificatului ce confirmă achitarea impozitului pe bunuri imobile | Organele fiscale | 1 zi | - | - |
| 4. Autentificarea notarială a actului juridic | notar | 1 zi | Serviciile notariale – 500 lei  Taxa de stat - 2 500 lei | 14.7%  73.7% |
| 5. Depunerea cererii de înregistrare a dreptului | OCT | 1 zi | 300 lei | 8.9% |
| 6. Eliberarea documentului ce confirmă înregistrarea | OCT | 7 zile | - | - |
| Total: 6 adresări |  | Total : 14 zile | Costul total : 3391 lei | 100 % |

Ex. 2 : Terenuri agricole (grădini),

10 terenuri a câte 0.20 ha,

prestarea serviciului – regim obişnuit

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Numărul de adresări ale titularului de drepturi pentru efectuarea tranzacţiei (procedurile) | | Timpul de prestare a serviciului  (zile) | Costul serviciilor  (lei) | % |
| 1. depunerea cererii pentru eliberarea extrasului, certificatului privind valoarea | OCT | 1 zi | (20 + 24) x 10 = 440 lei | 22.1% |
| 2. Eliberarea extrasului, certificatului | OCT | 3 zile | - | - |
| 3.Obţinerea certificatului ce confirmă achitarea impozitului pe bunuri imobile | Organele fiscale | 1 zi | - | - |
| 4. Autentificarea notarială a actului juridic | notar | 1 zi | Serviciile notariale – 120 x 10 = 1 200 lei  Taxa de stat – 5x 10 = 50 lei | 60.3%  2.5% |
| 5. Depunerea cererii de înregistrare a dreptului | OCT | 1 zi | 300 lei | 15.1% |
| 6. Eliberarea documentului ce confirmă înregistrarea | OCT | 7 zile | - | - |
| Total: 6 adresări |  | Total : 14 zile | Costul total : 1990 lei | 100 % |

În vederea îmbunătăţirii indicatorilor transmiterii dreptului asupra bunului imobil se propune:

- excluderea autentificării notariale obligatorii a contractelor de vânzare-cumpărare a pământului, contractelor de ipotecă şi contractelor de investiţie în construcţii, contractelor de servitute. În acest sens se propune excluderea alineatului (5) al art.3 din Legea privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997; operarea modificărilor în articolele 431; 468; 849 din Codul Civil; în articolele 11, 12, 14, 32, 34 din Legea cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26.06.2008; în articolul 406 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XVIII din 25.02.1998.

- punerea la dispoziţia titularilor de drepturi a modelelor de acte privind transferul proprietăţii. Ar fi mai convenabil ca părţile să acceseze contracte standardizate, care ar fi accesibile on-line sau la oficiile cadastrale teritoriale;

- conectarea bazei de date a Registrului bunurilor imobile la Inspectoratul Fiscal pentru verificarea plăţii impozitelor. Astfel, titularii de drepturi se vor adresa direct la cadastru, fără a avea nevoie să meargă la Inspectoratul fiscal.

Astfel, va fi creat ghişeul unic de prestare a serviciilor privind transferul drepturilor asupra bunurilor imobile.

La implementarea ghişeului unic procedura transferului dreptului va fi următoarea:

1. Prestarea serviciilor consultative şi primirea cererii de înregistrare a dreptului asupra bunului imobil, care va include:

- consultarea Registrului populaţiei (identificarea părţilor implicate în procesul de transfer al dreptului;

- consultarea „Cadastrului fiscal” (verificarea plăţii impozitului),

- primirea cererii de înregistrare a dreptului – 1 zi;

1. Eliberarea documentului ce confirmă înregistrarea dreptului – 7 zile (în regim obişnuit).

Indicatorii transmiterii dreptului asupra bunului imobil (numărul de adresări, timpul şi costul total) după introducerea noii proceduri vor arăta astfel:

* numărul de adresări la instanţe – 2;
* timpul necesar - 8 zile,
* costul total al tranzacţiei – 0.5 – 0.6% din valoarea bunului imobil.

Este de menţionat că, legiuitorul a reglementat (*art. 321 al Codului Civil*) că, în cazul bunurilor imobile dreptul de proprietate se dobândeşte la data înscrierii în registrul bunurilor imobile. La fel, este prevăzut că înregistrarea actelor juridice care au ca obiect bunuri imobile are menirea să asigure publicitatea acestor acte.

Totodată menţionăm că proprietarul cât şi potenţialul cumpărător urmează singur să decidă asupra formei actului ce urmează a fi încheiat, adică autentificat notarial sau formă simplă. Însăşi cadrul legal prin prevederile art. 212 lit. b) stabileşte că, forma autentică a actului poate fi stabilită prin acordul părţilor, chiar dacă legea nu cere formă autentică.

La fel este de remarcat că atribuţiile notariatului sunt identice cu atribuţiile stabilite prin lege a sistemului cadastral. Atât notariatul prin art. 2 alin. (1) al Legii cu privire la notariat este obligat asupra ocrotirii drepturilor a persoanelor şi a statului cât şi sistemul organelor cadastrale prin prevederile art. 1 alin. (1) al Legii cadastrului bunurilor imobile declară asigurarea şi ocrotirea de către STAT a drepturilor. Registratorii oficiilor cadastrale teritoriale la fel ca şi notarul verifică puterea juridică a documentelor (*art. 28 alin. (3) al Legii cadastrului bunurilor imobile*) şi nu poate fi vorba de careva pericole la realizarea drepturilor de proprietate asupra unor imobile printr-un contract încheiat în formă simplă.

Primordial atragem atenţia asupra faptului că, achitarea taxei de stat la înregistrarea contractelor în formă simplă urmează la fel a fi garantată prin lege (propunerea de completarea a art. 31 alin. (1) a legii cadastrului bunurilor imobile).

Deci, prezentul proiect de Lege privind modificarea şi completarea unor acte legislative are menirea a aduce un sistem de realizare a drepturilor de proprietate a cetăţenilor într-un mod mai rapid, sigur şi care nu necesită cheltuieli considerabile.

Modificările şi completările propuse nu vor afecta bugetul statului.

Ion BALAN

Deputat în Parlament