



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA  
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)  
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, [info@calm.md](mailto:info@calm.md), [www.calm.md](http://www.calm.md)

Nr. 244 din 21 august 2023

Agencia Relații Funciare și  
Cadastru

[info@arfc.gov.md](mailto:info@arfc.gov.md)

[olga.buzu@arfc.gov.md](mailto:olga.buzu@arfc.gov.md)

Copie:

Cancelaria de Stat

[cancelaria@gov.md](mailto:cancelaria@gov.md)

### AVIZ

*la proiectul hotărârii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării (număr unic 671/ARFC/2023)*

#### **1. Considerații generale**

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat nr. 18-69-8641 din 15.08.2023 de avizare a proiectului hotărârii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării (număr unic 671/ARFC/2023), [în continuare – proiectul].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma legislației în vigoare, precum și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

#### **2. Legislația aplicabilă**

- Codul fiscal;
- Codul administrativ;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare;
- Legea nr.267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile;
- Legea nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere.

#### **3. Constatări principale:**

Proiectul urmărește stabilirea unei proceduri de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării și soluționarea extrajudiciară a contestațiilor, precum și modul de organizare și funcționare a Comisiei pentru examinarea contestațiilor privind rezultate evaluării în scopul impozitării.

În general, reglementările formulate în proiect ar putea atinge scopurile acestuia. Anumite norme ale proiectului, însă urmează a fi îmbunătățite calitativ, motiv din care se vor propune modificări și completări.

Proiectul a fost prezentat spre examinare prealabilă către Congresul Autorităților Locale din Moldova, Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice, Serviciul Fiscal de Stat, și consultanților internaționali PIEF, iar propunerile și recomandările au fost luate în considerare parțial la definitivarea proiectului.

#### **4. Propuneri asupra proiectului:**

**4.1.** La pct. 6 (*Departamentul Cadastru al Agenției Servicii Publice examinează cererile privind contestarea zonelor valorice și cazurilor considerate complicate de către autoritatea responsabilă de nivelul 1*) menționăm, că **urmează a fi respectată competența autorității emitente la aprobarea și modificarea „zonelor valorice” (zona valorică și coeficienții de ajustare sunt părți componente ale modelului aprobat de ARFC).**

**4.2.** În contextul pct. 13 și pct. 14 (*Contestația se depune personal, prin poștă sau în formă electronică. Contestația depusă electronic urmează a fi semnată cu o semnătură electronică fiabilă*) **pentru facilitarea utilizării semnăturilor electronice de către petiționari, este necesară stabilirea criteriilor de fiabilitate tehnică pentru echivalarea semnăturilor electronice și cele olografe (de exemplu, introducerea unui cod unic obținut în cadrul unui apel neformal, după ce apelantul a fost identificat după anumite proceduri de către autoritatea responsabilă). În acest sens, este necesară introducerea în proiect a noțiunii de „semnătură electronică fiabilă”, inclusiv stabilirea criteriilor de fiabilitate tehnică pentru echivalarea semnăturilor electronice și cele olografe. În caz contrar, vor exista interpretări privind „fiabilitatea” semnăturii electronice a petiționarilor, precum și se vor admite neclarități suplimentare petiționarilor care vor dori să depună contestațiile în formă electronică, pe care o considerăm prioritară față de depunerea în format tipărit.**

**4.3.** Punctele 15 (*În cazul depunerii contestației prin reprezentant/ mandatar autorizat, se va anexa copia procurii de reprezentare a petiționarului*) și 16 (*În cazul în care contestația depusă nu va conține toate elementele enumerate în punctele a)-d), se va propune petiționarului să prezinte datele lipsă și se va stabili un termen în acest sens*) **se propun a fi modificate (cu renumerotarea următoarelor puncte) și substituite cu următorul cuprins:**

**„15. În cazul în care contestația depusă nu va conține toate elementele enumerate în punctul 14 alin.1)-5) și/sau, nu se va anexa copia procurii de reprezentare a petiționarului, în cazul depunerii contestației prin reprezentant/ mandatar autorizat, se va propune petiționarului să prezinte datele și/sau actul lipsă, stabilindu-i-se un termen în acest sens”.**

**4.4.** În pct. 17 (*Primirea și înregistrarea contestației/apelului neformal se efectuează de către autoritatea responsabilă, care duce Registrul de evidența a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării*) **este necesară substituirea cuvântului „duce” cu cuvântul „ține”.**

**4.5.** Referitor la pct. 20 (*Valoarea estimată a bunului imobil va fi revizuită în cazul în care aceasta va diferința esențial cu valorile estimate a cel puțin trei bunuri imobile*

*comparabile. În acest caz titularul de drepturi asupra bunurilor imobile în contestație v-a prezenta valorile estimate a bunurilor imobile comparabile) este necesară:*

**4.5.1. Aprecieria „diferențierii esențiale” (de exemplu, variația cu mai mult de 30 %);**

**4.5.2. A determina parametrii pentru „comparabilitatea bunurilor imobile” (de exemplu, bunurile cu aceeași destinație, amplasament în aceeași zonă valorică, anul de construire și suprafața bunului relativ aceleași);**

**4.5.3. Sintagma „va prezenta valorile estimate” urmează a fi dezvoltată pentru precizarea dacă se vor lua în considerație la contestare doar rapoartele de evaluare individuală, executate de evaluatori certificați, sau vor fi suficiente copiile de pe actele juridice de înstrăinare a unor bunuri vecine analoge, sau chiar ofertele din mass-media.**

**4.6. Referitor la pct. 23 (Examinarea modelelor și metodologiei de evaluare se va efectua în cazul prezentării de către solicitant a argumentelor privind prezența altor factori valorici neprevăzuți la etapa elaborării modelului de evaluare și care influențează considerabil valoarea estimată) Conținutul: ” este necesară:**

**4.6.1. Substituirea cuvântului „solicitant” cu cuvântul „petiționar” (pentru o terminologie unică);**

**4.6.2. Precizarea conținutului și a modului de prezentare „a argumentelor” de către petiționar (de exemplu, printr-o grilă de evaluare prestabilită);**

**4.6.3. Dezvoltarea și precizarea sintagmei „influențează considerabil” pentru a se determina nivelul de influență pentru factorii prezentați și metodologia de apreciere a influenței acelor factori asupra valorii (tehnică, matematică, științifică, empirică sau alta).**

**4.7. Pct. 26 (Comisia se creează prin ordin ARFC pe o perioadă determinată de timp (perioada între două evaluări/ reevaluări) și are drept scop examinarea cazurilor speciale ce necesită modificarea modelelor și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării) se propune modificarea și expunerea cu următorul cuprins:**

**„26. Componenta nominală a Comisiei se aprobă prin ordin ARFC, având competența de activitate în perioada de timp de până la următoarea evaluare/reevaluare, de a examina cazurile ce necesită modificarea modelelor și/sau metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării”.**

**4.8. În pct. 27 (Comisia este formată din 7 membri, specialiști din domeniul juridic și al evaluării bunurilor imobile, dintre care: 1) trei reprezentanți din cadrul ARFC; 2) doi reprezentanți din cadrul DC. 3) doi reprezentanți ai asociațiilor obștești ale evaluatorilor) se propune completarea componenței nominale a Comisiei cu un reprezentant al primăriei (autorității administrației publice locale executive) din localitatea în care este amplasat bunul imobil, având în vedere necesitatea expunerii conducerii localității asupra (examinării) cazurilor ce vor viza zonele valorice din localități, coeficientul de ajustare pentru localitate și alte subiecte ce vizează comunitatea locală (infrastructura, dinamica de dezvoltare, etc.). În acest sens, urmează a fi modificat corespunzător și textul (cuvintele) de la pct. 8 (Despre ședințele Comisiei, concomitent cu membrii Comisiei, vor fi informate și autoritățile administrației publice locale în raza de activitate a cărora se află bunurile imobile menționate în contestație pentru a fi prezente la ședințele Comisiei, după caz, prin reprezentanții delegați, în scop de informare).**

**4.9.** În pct. 31 (*Ședința se convoacă la data fixată de către președintele Comisiei ținând cont de termenul de examinare a contestațiilor, dar nu mai târziu de 7 zile lucrătoare de la momentul înregistrării contestației*) se propune completarea după cuvintele „președintele Comisiei” cu cuvintele „iar în caz de absență temporară a președintelui Comisiei, de către vicepreședinte”, suplimentar, se propune reexaminarea dacă este un termen justificat termenul fixat „de 7 zile”, în condițiile formalităților necesare de realizat în procedura respectivă.

**4.10.** Se propune completarea proiectului cu un nou punct, cu următorul cuprins: „Decizia Comisiei poate fi contestată în instanța de judecată în termen de 30 de zile, în condițiile Codului administrativ. Cererea de chemare în judecată privind contestarea valorii estimate a bunului imobil va fi semnată în mod obligatoriu și de către evaluatorul care a prezentat o altă valoare bunului imobil, conform art. 21 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 989/2002”. Legea nr. 989/2002, la art. 21 alin. (1) lit. i) prevede că „Evaluatorul este în drept să conteste acțiunile autorităților administrației publice centrale și locale privind evaluarea obiectelor, deciziile evaluatorului organului care a eliberat certificatul de calificare în instanța contenciosului administrativ”.

**CALM susține promovarea proiectului, cu luarea în considerație a propunerilor menționate *supra*.**

*Cu respect,*

**Viorel FURDUI**  
Director Executiv al CALM



*Ex.: Igor Cristal,*  
*expert CALM, tel 022 223509*  
*igor.cristal@calm.md*