



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,
www.calm.md

Nr. 44 din 12 februarie 2024

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru
info@agcc.gov.md
lilian.mindov@arfc.gov.md

Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

*la proiectul ordinului Directorului general al AGCC
„Privind modificarea unor acte normative”*

1. Considerații generale

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (Agenție) nr. 36/01-06/110 din 30.01.2024 de avizare a proiectului ordinului Directorului general al AGCC „Privind modificarea unor acte normative”, [în continuare – proiectul].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma legislației în vigoare și a blocajelor actuale în procesul de delimitare a proprietății publice, precum și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

2. Legislația aplicabilă

- Codul funciar din 1991;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 523/1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale;
- Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă;
- Legea nr. 121/2007 privind administrarea și dețatizarea proprietății publice;
- Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice;
- Legea nr. 1543/ 1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Hotărârea Guvernului nr. 63/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică;
- Hotărârea Guvernului nr. 80/2019 privind aprobarea Programului de stat pentru delimitarea bunurilor imobile, inclusiv a terenurilor proprietate publică, pentru anii 2019-2023;
- Hotărârea Guvernului nr. 1030/1998 despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile;

- Hotărârea Guvernului nr. 959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative).

3. Constatări principale:

3.1. Proiectul prevede inclusiv ajustarea modificărilor în ordinul aprobat de Agenție, urmare a modificărilor efectuate în Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice, prin Legea nr. 348/2023 (în vigoare din 13.01.2024).

3.2. Proiectul admite unele depășiri ale prerogativelor Instrucțiunii departamentale, cu reglementări ce țin de resortul legii organice sau chiar a Constituției (obligă la o anumită conduită sau impune sarcini onerative defavorabile autorităților administrației publice locale, fiind ingerințe inadmisibile în autonomia locală).

3.3. Proiectul urmează să țină cont de noile prevederi ale Codului urbanismului și construcțiilor (intrate în vigoare la 30.01.2024), cu ajustarea corespunzătoare.

3.4. Urmează a fi reformulate prevederile proiectului privind introducerea obligativității prezentării „expertizei tehnice în construcții” la toate formările de construcții și încăperi, în caz contrar, se vor crea blocaje, va crește excesiv povara costurilor aferente, insatisfacția cetățenilor și a autorităților publice.

3.5. Au fost constatate o serie de probleme de expunere în proiectul de hotărâre, în privința cărora se formulează mai multe propuneri de ajustare.

4. Propuneri asupra proiectului.

4.1. La pct. 1 (*Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobată prin Ordinul Directorului General al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 07/2015*):

4.1.1. La poz. 4) (Pct. 18, se completează cu sbp. 14) cu următorul cuprins:
”14) certificatul de urbanism pentru proiectare”) **se propune excluderea sbp. 14) și completarea sbp. 5) (soluțiile arhitecturale și planul general din documentația de proiect, autorizația de construire (în cazul executării lucrărilor de construire în baza autorizației de construire), la început, cu cuvintele „certificatul de urbanism pentru proiectare”.**

4.1.2. La poz. 7) (La pct. 23, cuvintele “Lucrările cadastrale la clădirile neautorizate sau la clădirile la care se constată necorespunderea datelor din autorizația de construire sau alt act prin care a fost autorizată construirea” se substituie cu cuvintele “Lucrările cadastrale la clădirile la care se constată lipsa a careva din actele indicate în pct.18 alin.5)” **se propune completarea după textul „în pct.18 alin.5” cu textul „ținând cont de prevederile art. 387 alin. (4) și alin. (5) din Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023”.** Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, la normele vizate, care au intrat în vigoare la data publicării (30.01.2024) prevede anumite particularități la înregistrarea unor tipuri de bunuri imobile, în lipsa actelor permissive. La necesitate, se propune completarea proiectului cu norme care să permită punerea lor eficientă în aplicare.

4.1.3. Referitor la poz. 17) (La pct. 107: prima propoziție va avea următorul cuprins:

”107. Conform pct. 52 Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1996, Investitorul, executantul, președintele comisiei de recepție și membrii ei, precum și toate persoanele participante la

recepția construcției poartă răspunderea prevăzută de lege, în cazul încălcării prevederilor Regulamentului precitat. În acest context, recepția lucrării cadastrale constă în:), având în vedere intrarea în vigoare a Codul urbanismului și construcțiilor care prevede revizuirea actelor normative actuale, aprobate de Guvern, se propune reformularea normei în cauză, astfel încât să nu fie necesară în scurt timp modificarea acesteia.

4.1.4. Referitor la poz. 18) (La pct. 108, d) lit.e) va avea următorul cuprins:

”e) confirmarea entității emitente (în cazul pct. 20, sbp.4), menționăm că nu există sbp. 4) la pct. 20.

4.1.5. Referitor la poz. 19) (Se completează cu pct. 108² cu următorul cuprins:

”108². Conform pct. 53 Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285/1996, procesul-verbal întocmit după data de 26.08.2023, se prezintă exclusiv în format electronic (care să permită tipizarea, accesul și transferul de date), semnat cu aplicarea semnăturii electronice. Pentru procesele-verbale de recepție a blocurilor locative ce depășesc 5 niveluri, întocmite până la data de 26.08.2023 și semnate olograf, IP”Cadastrul bunurilor imobile” va solicita de la Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, confirmarea recepției construcției. În acest caz, termenul de recepție a lucrării cadastrale se prelungește până la primirea confirmării din partea Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică”) este valabilă observația și propunerea de la pct. 4.1.3. din prezentul aviz.

4.1.6. Referitor la poz. 23) (Anexa nr. 16a se completează cu textul:) este valabilă observația de la pct. 4.1.4. din prezentul aviz (nu există pct. 20 sbp. 4).

4.2. La pct. 2 (Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul Directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017):

4.2.1. Poz. 11): (152. Documentația cadastrală, în vederea înregistrării primare a terenurilor proprietate publică, se întocmește în mod masiv (în afara Programului de stat de delimitare a bunurilor imobile) sau selectiv, la cererea autorităților administrației publice locale pentru un teren, din mijloacele financiare ale acestor autorități) urmează a fi reformulată și expusă cu următorul cuprins:

„152. Documentația cadastrală, în vederea înregistrării primare a terenurilor proprietate publică, se întocmește în mod masiv sau, la inițiativa autorităților administrației publice centrale sau locale – selectiv, din contul surselor financiare și în condițiile prevăzute de art. 21 alin. (3) din Legea nr. 29/2018”.

Atenționăm, că formularea actuală din proiect este inacceptabilă. Aceasta depășește prerogativele unei Instrucțiuni departamentale, crează o normă primară inclusiv vizând atribuții ale autorităților administrației publice locale, care este resortul unei legii organice, și încă defavorabile.

Menționăm, că art. 21 alin. (3) din Legea nr. 29/2018, admite efectuarea delimitării proprietății de către autoritățile administrației publice locale:

- i) în mod masiv sau în mod selectiv,
- ii) în cadrul Programului de stat de delimitare a bunurilor imobile, cât și în afara Programului,
- iii) din contul surselor alocate din bugetul public național, din contul surselor planificate în bugetul acestora sau obținute din alte surse legale.

4.2.2. Referitor la poz. 156 (La determinarea hotarelor se respectă cerințele secțiunii a 3-a, Capitolului II și a următoarelor prevederi: 2) dacă terenul pentru care se execută

lucrarea cadastrală: c) conform documentației din cadastrul funciar aprobat la situația ultimului an de evidență, are modul de folosință "pășuni sau finețe", iar conform situației din teren se constată că acesta este împădurit, executantul lucrării cadastrale descrie neconformitățile în actul de constatare și informează autoritatea publică locală și autoritatea publică centrală din domeniu. **Autoritatea publică locală va asigura aprobarea documentației cadastrale conform situației din teren, cu aprobarea concomitentă a documentației cadastrale și modificarea destinației/modului de folosință a terenului. În cazul refuzului aprobării modificării destinației/modului de folosință a terenului, lucrarea cadastrală se stopează în cazul lucrării selective, iar în cazul lucrării masive bunul imobil se exclude din lucrare și continue pentru celelalte terenuri)** este valabilă observația de la pct. 4.2.1 din prezentul aviz. Proiectul nu poate impune norme pentru exprimarea voinței autorității administrației publice locale, pe motiv că reglementarea ține de resortul legii organice. Prin urmare, norma respectivă urmează a fi reformulată.

4.3. La pct. 3 (Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul Directorului General al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.71/2017):

4.3.1. Referitor la poz. 2) (La pct. 8, sbp. 3), va avea următorul cuprins: "3) pentru clădiri și încăperi izolate: a) expertiză tehnică în construcții, elaborată în conformitate cu Regulamentul privind expertiza tehnică în construcții, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 936/2006) menționăm că documentul respectiv (expertiza tehnică) este unul foarte costisitor, fiind foarte limitat și numărul experților tehnici atestați, fapt ce va crește presiunea inclusiv asupra prețului, motive din care urmează să fie reformulată norma, astfel încât expertiza tehnică să fie necesară doar în cazurile în care „formarea” are lor prin pereți comuni între construcțiile noi formate sau când va fi necesară o intervenție în structura construcției. De asemenea, menționăm, că este valabilă observația de la pct. 4.1.3. din prezentul aviz.

4.3.2. La poz. 2) (La pct. 8, sbp. 3), va avea următorul cuprins: "3) pentru clădiri și încăperi izolate: b) pentru formarea clădirilor nefinalizate se va prezenta certificat nou de urbanism pentru proiectare și a unei noi autorizații de construire, dacă tipul imobilului construit, nu corespunde cu cel indicat în autorizația de construire (ex. s-a autorizat casă individuală (cu curte sau izolată), de fapt s-a edificat casă individuală (de tip duplex sau înșiruită”) se propune a fi substituit cuvântul „imobilului” cu cuvintele „bunului imobil” (considerentele Codului civil modernizat: prin „imobil” se are în vedere „terenul”).

4.3.3. Referitor la poz. 7) (La pct. 25, sbp. 3) se completează cu lit. f) cu următorul cuprins:

"f) în cazul comasării tuturor încăperilor izolate din blocul locativ, se prezintă obligatoriu autorizația de schimbare a destinației a blocului locativ în casă individuale de locuit) menționăm, că pot fi (în blocul locativ) și încăperi nelocative sau doar încăperi nelocative. Prin urmare, este necesară excluderea cuvintelor „în casă individuale de locuit”. Totodată, menționăm, că Legea nr. 187/2022 utilizează terminologia legală de „condominiu” și nu „bloc locativ”, motiv din care, se recomandă ajustarea terminologiei.

4.3.4. Poz. 14) (În anexa nr. 9, la pct.13, textul "Documentația de proiect," se substituie cu textul "Expertiza tehnică, autorizația de construire") urmează a fi completată, după cuvintele „Expertiza tehnică”, cu cuvintele „după caz” (a se vedea argumentarea de la pct. 4.3.1. din prezentul aviz).

4.3.5. În preambulul proiectului, se propune introducerea trimiterii la toate actele normative, în temeiul cărora se aprobă ordinul de modificare, inclusiv privind modificările recente operate la Legea nr. 29/2018.

Pentru susținerea proiectului, CALM solicită luarea în considerație a propunerilor și observațiilor menționate.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM
Tel: 22-35-09