

**DEFICIENȚE TEHNICE ȘI JURIDICE ALE ÎNREGISTRĂRII DE
STAT A BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE MUNICIPALĂ ȘI
ALTOR ÎNSCRIERI ÎN REPUBLICA MOLDOVA**

**TECHNICAL AND LEGAL DEFICIENCIES OF THE STATE
REGISTRATION OF MUNICIPAL PROPERTY AND OTHER
REGISTRATIONS IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA**

RADU POPA¹

Rezumat: Prezenta lucrare este destinată teoreticienilor și practicienilor preocupați de procesul de înregistrare cadastrală a încăperilor nelocative municipale. Scopul major a fost să identificăm carențele în acest proces și să propunem soluții de depășire a acestora. Metodele folosite în operă au fost metoda comparativă, deductivă, analiza. Această lucrare științifică este consacrată unei probleme actuale și importante ce ține de gestionarea patrimoniului public municipal. Am început de la definițiile de bază ale lucrării. Potrivit art. 4 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.09.1998 obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra lor. În categoria bunurilor imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se includ: a) terenurile; b) clădirile și construcțiile legate solid de pământ; c) apartamentele și alte încăperi izolate. Potrivit art. 288 alin. (2) din Codul civil, din categoria bunurilor imobile fac parte terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor. Prin lege, în categoria de bunuri imobile pot fi incluse și alte bunuri.

Cuvinte cheie: dosar electronic, cadastru, cadastru specializat, înregistrare, locațiune, autoritate publică, decizie, bunuri imobiliare, terenuri, clădiri, încăperi, proprietate publică, relații de piață, inventariere, gestionare, dosar cadastral, plan cadastral

¹ Doctorand, Școala doctorală a Universității de Stat din Moldova, Profil științific: 553 – Drept privat, Specialitatea științifică: 553.01 – Drept civil.

Abstract: The scientific work is intended for theoreticians and practitioners concerned with the cadastral registration process of the municipal non-residential premises. The major goal was to identify the shortcomings in this process and to propose solutions to overcome them. The methods used in the work were comparative, deductive, analysis. This scientific writing is devoted to a current and important issue concerning the management of municipal public patrimony. We started from the basic definitions of the paper. According to art. 4 of the Real Estate Cadastre Law no. 1543-XIII of 25.09.1998, the objects of registration are immovable property, property rights and other real rights over them. The category of immovable property registered in the real estate register includes: a) land; b) solid buildings and buildings; c) apartments and other isolated rooms. According to art. 288 par. (2) of the Civil Code, in the category of immovable property make the land, the subsoil, the separate aquatic objects, the rooted plantations, the buildings, the constructions and any other solid earthworks, as well as everything that naturally or artificially, is durably incorporated therein, that is, the goods whose movement is not possible without causing considerable damage to their destination. By law, other goods may be reported in the property category.

Keywords: electronic file, cadastre, specialized cadastre, registration, lease, public authority, decision, immovable goods, land, buildings, rooms, public property, market relations, inventory, administration, cadastral file, cadastral plan

Discuții și rezultate obținute

Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile reprezintă procedurile legale potrivit cărora se face înscrierea unor informații în registrul bunurilor imobile despre bunul imobil, a dreptului de proprietate asupra acestuia, a altor drepturi reale, precum și a drepturilor de creanță legate de bunul imobil. Potrivit art. 25 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.09.1998², înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale, după întocmirea planului cadastral al teritoriului și după întocmirea dosarului cadastral al bunului imobil respectiv.

Toate datele despre bunurile imobile sunt conținute de cadastralul bunurilor imobile, baza de date, evidența fiind atât în format electronic, cât și pe suport de hârtie. Acesta este un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora. Cadastralul bunurilor imobile este cadastralul general al țării, în care se identifică, se descriu, se estimează și se reprezintă pe planuri cadastrale toate

² Publicată în Monitorul Oficial Nr. 44-46, în continuare – Legea nr. 1543.

bunurile imobile din țară și se înregistrează drepturile titularilor asupra lor. Cadastru specializat este cadastrul ce include date sistematizate despre bunurile imobile în funcție de particularitățile lor naturale și de alte caracteristici stabilite de legislație. Cadastre specializate sunt: cadastrul funciar, cadastrul apelor, cadastrul silvic, cadastrul urbanistic și altele. Prevederi fundamentale privind cadastrul bunurilor imobile se conțin în Legea nr. 1543, Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru (ARFC) nr. 112 din 22.06.2005, Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 140 din 06.08.2012.

În Registru pot fi efectuate trei feluri de înscrisuri/înscrieri: 1) intabularea; 2) înscrierea provizorie; 3) notarea.

Intabularea și înscrierea provizorie au ca obiect drepturile tabulare (dreptul de proprietate, dreptul de administrare, ipoteca și alte drepturi reale), iar notarea se aplică la înscrierea drepturilor de creanță (arendarea, locațiunea etc.), precum și a faptelor sau a raporturilor juridice aferente bunurilor imobile consemnate în Registru (interdicția de înstrăinare a bunului imobil sau grevarea unui drept înscris, sechestrul, acțiunile în justiție/cererile de chemare în judecată ce au legătură cu bunul imobil sau dreptul înscris etc.).

Înscrierea provizorie a drepturilor reale în Registru are loc cu condiția confirmării ulterioare a lor de către persoana în drept, în termenul stabilit (de pildă, în cazul dobândirii unor drepturi afectate de o condiție suspensivă sau dacă hotărârea de judecată pe care se întemeiază dreptul nu este definitivă și irevocabilă).

Notarea și radierea interdicțiilor, sechestrului și altor fapte și raporturi juridice poate fi efectuată și la cererea instanțelor de judecată, organului de executare a hotărârilor judecătorești, organelor fiscale, sau celor de urmărire penală.

Informația cadastrului bunurilor imobile este obiectul exclusiv al proprietății de stat. Dreptul de administrare economică asupra informației cadastrului revine Departamentului Cadastru din cadrul Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”.

Potrivit art. 4 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.09.1998, obiecte ale înregistrării sunt bunurile imobile, dreptul de proprietate și celelalte drepturi reale asupra lor. În categoria bunurilor

imobile ce se înregistrează în registrul bunurilor imobile se includ: a) terenurile; b) clădirile și construcțiile legate solid de pământ; c) apartamentele și alte încăperi izolate.

Potrivit art. 288 alin. (2) din Codul civil, din categoria bunurilor imobile fac parte terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatic separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor. Prin lege, în categoria de bunuri imobile pot fi incluse și alte bunuri.

La categoria bunurilor imobile, Codul funciar al Republicii Moldova³ recunoaște la art. 2¹ în calitate de bunuri imobile sectoarele de teren și obiectele aferente acestora (solul, bazinele de apă închise, pădurile, plantațiile multianuale, clădirile, construcțiile, edificiile etc.), strămutarea cărora este imposibilă fără a cauza pierderi directe destinației lor.

Potrivit art. 276 alin. (2) din Codul fiscal al Republicii Moldova nr.1163-XIII din 24.04.1997⁴, bunuri imobiliare sunt terenurile, clădirile, construcțiile, apartamentele și alte încăperi izolate, a căror strămutare este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor.

După părerea doctinarilor S. Baieș și N. Roșca, „imobile sunt bunurile care au o așezare fixă și stabilă, cum ar fi pământul, clădirile și, în genere, tot ceea ce este durabil legat de sol”⁵. În tratarea temei noastre, ne vom referi la terenuri și construcții.

Constituția Republicii Moldova, în art. 9 recunoaște existența dreptului de proprietate publică și privată care sunt antrenate în concurență liberă în cadrul economiei de piață. Printre aceste bunuri imobile deosebim bunuri care fac parte din domeniul privat și cele care fac parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale (în continuare, UAT). Potrivit art. 296 alin. (1), bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sunt trecute în domeniul public.

³ Cod funciar nr. 828 din 25.12.1991, publicat în Monitorul Oficial Nr. 107 din 04.09.2001.

⁴ Publicat la data de 25.03.2005 în Monitorul Oficial Nr. ed. spec., republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Ediție Specială, 08 februarie 2007, p. 4.

⁵ S. Baieș, N. Roșca, *Drept civil. Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică*, Ediția a V-a, Chișinău, 2014, Î.S.F.E.P. „Tipografia Centrală”, p. 92.

Potrivit art. 3 alin. (1) din Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul Municipiului Chișinău, consiliul municipal este autoritatea reprezentativă și deliberativă a populației Municipiului Chișinău⁶.

Prin urmare, se cere menționat faptul că statul și unitățile administrativ-teritoriale au în proprietate două categorii de bunuri cu regim juridic diferit: bunuri ale domeniului public și bunuri ale domeniului privat. Spre deosebire de bunurile care fac parte din domeniul public, cele din domeniul privat pot circula liber, adică pot constitui obiect al contractelor juridice.

Din domeniul public al statului sau al UAT fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate. Bunurile domeniului public sunt inalienabile, insesizabile și imprescriptibile. Dreptul de proprietate asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz și nu poate fi dobândit de terți prin uzucapiune.

În subcapitolul 1 din baza de date a Departamentului cadastru a IP „Agenția Servicii Publice”, la categoria „modul de folosință” este indicată destinația de folosință a bunului, respectiv, dacă un bun imobil face parte din categoria bunurilor publice, obligatoriu va exista inscripția folosinței, de exemplu, „cultură și agrement, teatru”.

Pe de altă parte, bunurile domeniului privat ale unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă sau în locațiune, în condițiile legii.

Potrivit art. 290 alin. (1) din Codul civil, dreptul de proprietate și alte drepturi reale asupra bunurilor imobile, grevările acestor drepturi, apariția, modificarea și încetarea lor sunt supuse înregistrării de stat. Înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobile este publică.

Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi. În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparține statului Republica Moldova sau unei unități administrativ-teritoriale a ei, în numele lor acționează autoritățile publice autorizate. În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului

⁶ Legea nr. 136 din 17.06.2016 privind statutul Municipiului Chișinău, publicată în Monitorul Oficial Nr. 306-313 din 06.09.2016.

de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau alt document care îi confirmă împuternicirile. Cererea de înregistrare, însoțită de documentele necesare, poate fi depusă de executantul lucrărilor cadastrale (dacă lucrările executate atrag modificarea documentației cadastrale) sau de întreprinderea care prestează servicii imobiliare în acest sens.

Potrivit informației prezentate de către Departamentul Cadastru a Instituției Publice „Agenția Servicii Publice”:

- pe parcursul trimestrului I al anului 2017, în registrul bunurilor imobile au fost efectuate 114883 înregistrări, cu cca. 3% înregistrări mai puține decât în perioada similară a anului precedent (118171)⁷;

- pe parcursul trimestrului II al anului 2017, în registrul bunurilor imobile au fost efectuate 112707 înregistrări, cu cca. 1 % înregistrări mai puține decât în perioada similară a anului precedent (114231)⁸;

- pe parcursul trimestrului III al anului 2017, în registrul bunurilor imobile au fost efectuate 113819 înregistrări, cu cca. 7 % înregistrări mai multe decât în perioada similară a anului precedent (106636)⁹.

Interesul înregistrării bunurilor imobiliare la cadastru, precum și efectuarea altor înscrieri asupra bunurilor proprietate municipală nu a venit pe loc gol. Exercițiul schimbărilor relațiilor social-economice din țară a dispus autorităților locale să pună în circuitul civil patrimoniul de care dispun. Către sfârșitul anilor '80 ai veacului trecut, când a apărut necesitatea realizării reformelor economice, arhitectii perestroicii împreună cu juriștii de la acea vreme au hotărât folosirea în acest scop a dreptului civil clasic, dându-i o haină nouă și o calitate principală, aceea de denaționalizare a patrimoniului public. În timp, acest proces s-a dovedit a fi unul din principalele moduri de organizare a proceselor de producție¹⁰. Utilizarea contractului de locațiune ca metodă de denaționalizare s-a asigurat prin includerea în contract a clauzei privind răscumpărarea bunurilor publice de către locatar. Consiliul municipal Chișinău, anume din aceste considerente s-a văzut nevoit să efectueze înscrierile de rigoare asupra bunurilor sale

⁷ [Online] la http://www.cadastru.md/images/downloads/statistica/tr.i_2017.pdf, accesat 15.02.2018.

⁸[Online] la http://www.cadastru.md/images/downloads/statistica/tr.ii_2017.pdf, accesat 15.02.2018.

⁹ [Online] la http://www.cadastru.md/images/downloads/statistica/tr.iii_2017.pdf, accesat 15.02.2018.

¹⁰ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Договорное право, Книга вторая, Договоры о передаче имущества, изд. “Статут”, Москва, 2005, стр. 418.

imobiliare. Considerăm că este un proces binevenit pentru un stat care dorește transformarea economiei sale de la una planificată la una de piață, cu reguli și finalitate total diferite.

Astfel, putem menționa că acest proces a fost direct influențat de etapele dezvoltării relațiilor de pe piața imobiliară.

Prima etapă se referă la mijlocul anilor '90 al veacului trecut. Această etapă este marcată de aprobarea Hotărârii Guvernului Republicii Moldova cu privire la modul de evaluare și vânzare-cumpărare a obiectelor din fondul de imobile nelocuibile arendate nr. 349 din 29.06.1996¹¹. Acest act normativ a fost abrogat prin unul mai concret și detaliat, și anume, Regulamentul cu privire la modul de vânzare-cumpărare a obiectelor din fondul de imobile nelocuibile (clădiri, construcții, instalații, încăperi, inclusiv anexele nelocuibile de la blocurile locative) date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 342 din 06.04.2006¹². În acest timp, Consiliul municipal Chișinău și-a reglementat activitatea sa în domeniul închirierii încăperilor, adoptând Regulamentul gestionării, clădirilor construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă-proprietate municipală, aprobat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 4/11 din 26.09.2003.

Începând cu această perioadă, au fost închiriate mii de încăperi nelocuibile, care ulterior au fost privatizate la un preț rezonabil.

Privatizarea masivă a încăperilor a demarat începerea celei de-a doua etape, care, după părerea noastră, este legată de terenurile aferente imobilelor închiriate. Procurarea acestora în proprietate a fost posibilă în baza contractelor de locațiune. Temeiul juridic îl putem considera Regulamentul cu privire la cumpărarea terenurilor aferente aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 1428 din 16.12.2008¹³.

Etapa a treia poate fi considerată perioada de timp ulterioară, pe parcursul căreia unele persoane juridice și fizice, care nu s-au folosit de posibilitățile favorabile de închiriere și privatizare a imobilelor și terenurilor aferente, au atras atenția la unele terenuri cu dimensiuni mici, 4, 5, 10 ari. Mai rezonabilă și legală ar fi fost procurarea lor prin intermediul licitațiilor, cu respectarea prevederilor legale. În realitate s-a demonstrat altceva, și anume unele fenomene cu aspect uneori penal foarte problematice. Astfel, au

¹¹ Publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr. 49-50.

¹² Publicată în Monitorul Oficial Nr. 59-62 din 14.04.2006.

¹³ Publicată în Monitorul Oficial al RM Nr. 226-229 din 19.12.2008.

fost inventate unele scheme dubioase, care au fost realizate cu participarea unor funcționari publici cu funcții de răspundere și cu implicarea instanțelor judiciare și executorilor judecătorești. Necătând la faptul că aceste acțiuni au fost depistate, analizate și foarte dur criticate în presa periodică locală¹⁴ fenomenul dat, cu părere de rău, nu a fost curmat din temelie de organele de drept competente nici până în prezent, așa cum ar fi trebuit. Acest fapt demonstrează interesul corupțional al unor persoane cu funcții de răspundere din sistemul organelor de drept și nu numai.

Nu în ultimul rând, asupra proceselor de închirieri a influențat și existența Codului civil.

Potrivit art. 875 din Codul civil al Republicii Moldova, prin contractul de locațiune, o parte se obligă să dea celeilalte părți un bun determinat individual în folosință temporară sau în folosință și posesiune temporară, iar acesta se obligă să plătească chirie.

Potrivit art. 26 alin. (4) din Legea nr. 1543, în cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparține Republicii Moldova sau unei unități administrativ-teritoriale a ei, în numele lor acționează autoritățile publice autorizate. În cazul bunurilor municipale ale Chișinăului, autoritatea competentă să reprezinte municipiul în fața organului cadastral este Direcția generală economie, reforme și relații patrimoniale¹⁵, instituție finanțată de către Consiliul municipal Chișinău¹⁶, ce are în sarcină administrarea patrimoniului municipal, cu excepția terenurilor, care sunt administrate prin intermediul Direcției funciare. În cazurile stipulate de Legea nr. 1543, documentele necesare efectuării înscrierii în registrul bunurilor imobile le prezintă autoritățile administrației publice, instanțele de judecată sau executorii judecătorești. Consiliul municipal întâmpină dificultăți în administrarea patrimoniului său și deseori comite erori în procesul încheierii contractului de locațiune a încăperilor nelocuibile. Cauza principală este participarea factorului politic în procesul adoptării deciziilor privind darea în locațiune și neprofesionalismul consilierilor locali.

Dificultățile pe care le întâmpină proprietarul apar încă de la înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperilor. Deseori, acțiunile

¹⁴A se vedea, Новый регламент по сделкам с землёй. Экономическое Обозрение от 04.11.2016 года, стр.16; V. Moșneag, *Schema hoșilor cu terenuri din Chișinău. Un nou episod*, Ziarul de gardă, nr. 2 din 19 ianuarie 2017.

¹⁵ În continuare, DGERRP.

¹⁶ În continuare, CMC.

întreprinse de Consiliul municipal nu sunt suficiente și eficiente pentru înregistrarea dreptului de proprietate, organul cadastral refuzând înregistrarea acestuia. Problemele întâlnite la înregistrarea bunurilor imobile persistă datorită unui sistem de management instituțional neconectat la cerințele actuale, lipsa și/sau imperfecțiunea controlului intern, în special a proceselor de control, coordonare și interacțiune.

Înregistrarea drepturilor include: a) primirea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunului imobil și înregistrarea ei în condica de cereri; b) notarea în registrul bunurilor imobile a faptului primirii cererii de înregistrare; c) examinarea cererii primite; d) emiterea deciziei asupra înregistrării dreptului sau nesatisfacerii cererii de înregistrare a drepturilor; e) efectuarea modificărilor de rigoare în dosarul cadastral în cazul modificării componenței bunului imobil sau a destinației lui ori întocmirea dosarului cadastral în cazul constituirii unui bun imobil; f) efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile; g) aplicarea parafei de înregistrare a drepturilor pe toate exemplarele de documente ce confirmă drepturile în a căror bază s-a efectuat înregistrarea; h) îndosărierea documentelor ce confirmă drepturile.

Transferul dreptului de proprietate asupra bunului imobil se face împreună cu sarcinile care îl grevează, cu excepția cazurilor în care, la momentul transmiterii, aceste sarcini sunt suspendate simultan sau până la data în care au fost îndeplinite ori și-au pierdut într-un alt mod puterea juridică. Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc. Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv. De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform art. 37 din Legea nr. 1543, consecințele juridice ale înregistrării apar după efectuarea înscrierii despre drepturile asupra bunului imobil în registrul bunurilor imobile. După efectuarea înscrierii în registrul bunurilor imobile, data autentică a înregistrării este data primirii cererii de înregistrare, care trebuie să fie inclusă în condica de cereri. Totodată,

înregistrarea grevărilor asupra dreptului de proprietate nu influențează drepturile proprietarului bunului imobil, dacă contractul nu prevede altfel.

Conform art. 42 din Legea 1543, drepturile întreprinderilor asupra bunurilor imobile proprietate publică, transmise lor în folosință, se înregistrează în temeiul actelor de predare-preluare, încheiate între organele centrale de specialitate sau autoritățile administrației publice locale și întreprindere. Înregistrarea grevării dreptului asupra terenului proprietate publică se efectuează în baza deciziei autorității administrației publice locale.

Dreptul de folosință, de arendă asupra bunului imobil pe un termen mai mare de 3 ani este supus înregistrării obligatorii. La cererea titularului, dreptul de arendă poate fi înregistrat și pe un termen mai mic de 3 ani. În cazul arendării unei părți din bunul imobil, la contractul prezentat odată cu cererea de înregistrare, se anexează planul terenului și/sau planul construcției pe etaje sau al unei părți din ea, care se arendează (subarendează) [formulare utilizate de Legea nr. 1543]. Cererea de înregistrare a dreptului de arendă (subarendă) trebuie să fie semnată de persoana care dă în arendă și de arendaș.

Dreptul de folosință, de arendă asupra bunului imobil se stinge: a) la expirarea termenului de folosință, de arendă; b) la apariția condiției indicate în contract; c) la decizia instanței de judecată; d) la cererea comună a părților din contract; e) în alte cazuri prevăzute de legislație.

În cadrul procesului de înregistrare, un loc important îl joacă înregistrarea primară. Aceasta se efectuează masiv și/sau selectiv de către oficiul cadastral teritorial. Înregistrarea primară masivă se efectuează conform unui program aprobat de Guvern și în modul stabilit de el. În procesul înregistrării primare masive, se întocmesc: planul cadastral al teritoriului, dosarul cadastral pentru fiecare bun imobil și registrul bunurilor imobile. În cazul în care coordonatele hotarelor terenurilor, conform planului întocmit la atribuirea terenurilor în proprietate privată, nu corespund coordonatelor hotarelor terenurilor stabilite în baza măsurărilor efectuate pentru întocmirea planului cadastral în cadrul înregistrării primare masive, dacă aceste măsurări sunt efectuate conform cerințelor și normelor prevăzute la art. 18 alin. (3) din Legea nr. 1543, iar necorespunderea este generată de erorile de măsurare la atribuirea terenurilor în proprietate privată, pe planul cadastral al teritoriului vor fi reprezentate hotarele terenurilor conform măsurărilor efectuate în cadrul înregistrării primare masive. Dacă la

transpunerea pe teren a proiectului de organizare a teritoriului, elaborat în cadrul privatizării pământului sunt evidențiate erori ce țin de coordonatele hotarelor, iar corectarea acestora nu modifică posesiunea de fapt a terenurilor și nu lezează alte drepturi ale titularilor, se elaborează un plan cadastral corectat, care se aprobă de consiliul local. Decizia consiliului local emisă pe marginea noului plan cadastral va servi drept temei pentru modificarea documentelor cadastrale. Oficiul cadastral teritorial eliberează proprietarului de teren al cărui plan a fost modificat în condițiile alin. (4) sau alin. (4)¹) planul bunului imobil, cu indicarea suprafeței acestuia, care este parte componentă a documentului ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului. Modificarea suprafeței terenului, ca rezultat al modificării planului în cazul prevăzut la alin. (4), nu constituie temei pentru înaintarea de acțiuni de către participanții la actul civil privind majorarea sau reducerea de preț ori de suprafață. Înregistrarea primară a bunurilor imobile pentru care nu au fost prezentate documentele necesare în perioada efectuării înregistrării primare masive se efectuează selectiv. Înregistrarea primară a bunurilor imobile atribuite sau procurate în alt mod în procesul privatizării, precum și a drepturilor asupra acestor bunuri, este reglementată de prezenta lege și de legislația cu privire la privatizare. În procesul înregistrării primare masive, introducerea în cadastru a datelor și înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează fără cererea titularilor de drepturi. Înregistrarea masivă nu atinge drepturile înregistrate selectiv înainte de efectuarea ei.

În cazul în care titularul de drepturi nu deține documentele care să îi confirme dreptul asupra terenului, dreptul de proprietate asupra terenului se înregistrează în folosul statutului sau al unității administrativ-teritoriale respective, conform legislației, în limitele hotarelor demarcate pe teren. Înregistrarea transmiterii drepturilor asupra bunurilor imobile din proprietatea statului în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se efectuează în baza unei hotărâri a Guvernului, adoptată conform legislației în vigoare. Un caz elocvent în acest sens este imobilul unui fost liceu din sectorul Botanica (teren și construcție), care a fost transferat din proprietatea publică a municipiului Chișinău, în proprietatea publică a Guvernului în temeiul hotărârii executivului.

Primăria municipiului Chișinău are un șir de probleme care, nefiind soluționate până în prezent, creează atât prejudicii și litigii în procesul de gestionare a patrimoniului municipal, cât și pentru buna funcționare a subdiviziunilor Consiliului municipal Chișinău.

Sfera obiectuală a proprietății publice a unităților administrativ-teritoriale, modul de administrare a ei și înregistrarea acestora sunt determinate de legislația în vigoare, în special de art. 9 și 127 din Constituția Republicii Moldova, art. 315 din Codul Civil, art. 9 din Legea privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art. 74-77 din Legea privind administrația publică locală, art. 1 din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale și art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile.

La prima vedere s-ar părea că există un cadru legislativ favorabil pentru constituirea, gestionarea și înregistrarea proprietății municipale, în realitate însă lucrurile stau altfel.

Guvernul Republicii Moldova a adoptat Hotărârea nr. 162 din 19.02.2004, referitoare la reglementarea procesului de inventariere a bunurilor imobile proprietate a unităților administrativ-teritoriale și a statului, și înregistrare a drepturilor de proprietate asupra acestor imobile. Pentru efectuarea tuturor acestor acțiuni, conform pct. 1 din hotărâre, a fost stabilit un termen de 30 de zile, care pentru municipiul Chișinău este un termen ireal, luând în considerare numărul impunător de obiective și personalul limitat. Ar fi benevenită efectuarea masivă a inventarierii și delimitării bunurilor imobile municipale cu concursul PNUD (Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare), așa cum s-a procedat la inventarierea și delimitarea terenurilor. Dacă terenurile proprietate municipală au fost în mare parte înregistrate, încăperile/clădirile nelocuibile au rămas însă neînregistrate din cauza că în termenul indicat în Hotărârea indicată mai sus nu s-a reușit.

Cu toate acestea, întru executarea acestei hotărâri, subdiviziunile Consiliului municipal Chișinău totuși au efectuat inventarierea clădirilor – proprietate publică municipală. Astfel, prin decizia sa, nr. 16/44 din 23.12.2004, Consiliul municipal Chișinău a aprobat actele de inventariere a bunurilor imobile proprietate a Consiliului municipal și a statului la situația din 01.01.2004.

Cu toate că Primăria și Consiliul municipal Chișinău și-au onorat obligațiunile prevăzute în hotărârea sus-menționată, Oficiul Cadastral Teritorial Chișinău și Agenția Relații Funciare și Cadastru au înregistrat selectiv patrimoniul municipal. În consecință, proprietatea municipală, există *de facto*, dar nu este înregistrată *de jure*. Astfel, s-a creat o situație neclară.

Art. 1 alin. (6) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, prevede „*se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile, aflate pe teritoriul lor până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietatea privată*”.

Iar art. 28 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, indică documentele în baza cărora se efectuează înregistrarea dreptului asupra bunului imobil, printre care sunt „*actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație, în vigoare la data adoptării lor*”.

Bazându-se pe prevederile sus-menționate, Primăria municipiului Chișinău a comandat de la Arhiva Națională copiile autentificate de pe deciziile comitetului executiv și hotărârile de naționalizare ale Sovietului Miniștrilor.

Având la bază decizia Consiliului municipal Chișinău de declarare a proprietății municipale asupra unui șir de obiective municipale și documentele de la Arhiva Națională, a fost depusă o cerere de înregistrare a drepturilor asupra acestor obiective pe care Întreprinderea de Stat „Cadastru” nu a acceptat-o.

În scopul depășirii problemei privind înregistrarea proprietății municipale de către Oficiul cadastral teritorial Chișinău, propunem completarea art. 28 alin. (1) lit. a) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 în felul următor „*actele administrative emise de autoritățile publice abilitate în modul stabilit de legislație (hotărârile de Guvern, hotărârile de naționalizare, deciziile consiliului local, actele de dare în exploatare, deciziile de aprobare a actelor de dare în exploatare)*” în continuare după text – efectuarea inventarierii și delimitării masive a bunurilor imobile cu concursul PNUD sau altor programe în acest sens.

Printre cele mai frecvente erori întâlnite în Registrul bunurilor imobile¹⁷ – în continuare, RBI, sunt:

1. Suprapunerile terenurilor și/sau încăperilor. Se datorează modificării în timp a sistemului de măsurare. Corectarea erorii necesită măsurări suplimentare, dar cu cheltuieli suplimentare.

¹⁷ Registrul bunurilor imobile – în continuare RBI.

2. Lipsa informațiilor sau date diferite referitoare la același imobil.

3. Dreptul de proprietate privată asupra mai multor terenuri aferente caselor de locuit particulare, în cadrul înregistrării primare masive, nu au fost înregistrate după nici un beneficiar.

4. Înregistrarea bunurilor în lipsa documentelor justificative. Elocvent este cazul unui imobil din sectorul Botanica din municipiul Chișinău care a fost înregistrat în RBI în totalitate, pe când locatarul a privatizat doar o parte din acest imobil de la Consiliul municipal Chișinău. La moment, litigiul se judecă pe cale judiciară.

5. Înregistrarea primară masivă de multe ori s-a făcut cu stabilirea hotarului general în planurile cadastrale, fără coordonarea acestuia cu proprietarii terenurilor/încăperilor adiacente. În cazurile unde nu au fost supuse înregistrării înregistrării primare masive, trebuie efectuate lucrări de înregistrare primară selectivă. Multe din înregistrările selective conțin erori și apare riscul de înregistrare a imobilelor cu erori.

6. Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și dosarului cadastral al bunului imobil. Pentru o bună parte din bunurile înregistrate, lucrările cadastrale au fost realizate cu grave erori de măsurare sau în lipsa documentelor confirmative.

Nu puține sunt situațiile când sunt înregistrate drepturile asupra bunurilor imobile în lipsa acordului proprietarului terenului, (de regulă, acestea sunt autoritățile administrației publice locale) sau beneficiarului terenului și/sau proprietarului bunului imobil.

Există o lipsă de compatibilitate a normelor juridice ce reglementează modul de înregistrare a bunurilor imobile. Potrivit art. 35 alin. (1), (2), (3) din Legea nr. 1543, înscrierea dreptului de proprietate asupra construcției se face după înscrierea dreptului de proprietate asupra terenului; înscrierea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate se efectuează după înscrierea drepturilor asupra terenului și construcției, iar înscrierea grevărilor dreptului de proprietate – după înscrierea dreptului de proprietate.

Pe de altă parte, potrivit art. 35 alin. (4) din Legea nr. 1543, dreptul de proprietate asupra construcției poate fi înscris până la înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului pe care aceasta este amplasată dacă: 1. terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ teritoriale și elaborarea planului terenului nu este necesară; 2. proprietarul terenului și proprietarul construcției/încăperii sunt persoane diferite.

În multe cazuri apar dispute dinte autoritățile administrației publice locale și Guvernul Republicii Moldova privitor la dreptul de proprietate asupra unor anumite bunuri imobile (de regulă, terenuri) din perimetrul unor anumite localități. La nivelul autorităților publice centrale, dar, în special, locale, nu există decizii definitive, plenare privind delimitarea bunurilor domeniului public de bunurile domeniului privat. Pe de altă parte, în anul 2008, organele cadastrale au înregistrat masiv dreptul de proprietate al statului asupra terenurilor care nu au fost delimitate și înregistrate de către autoritățile administrației publice locale. În consecință, acestea s-au trezit deposedate de proprietățile lor, fapt care în opinia noastră este ilegal și inacceptabil.

În ceea ce privește problemele cu date cadastrale grafice pot fi menționate: lipsa datelor grafice pentru obiectul înregistrat selectiv; amplasamentul incorect al obiectului înregistrat selectiv; lipsa căilor de acces (inclusiv din lipsa de atenție din partea APL la stabilirea hotarelor etc.); amplasamentul imprecis și regimul juridic neclar al drumurilor tehnologice.

În afară de cele sus-menționate, mai multe bunuri imobile proprietate publică (de stat sau ale unităților administrativ teritoriale) nu au fost supuse formării și delimitării în modul stabilit de legislație, astfel că înregistrarea de stat a acestora devine imposibilă sau, din mai multe motive indicate mai sus, nu este finalizată. În cazul mai multor bunuri imobile proprietate publică, inclusiv în cazul în care acestea au fost supuse înregistrării de stat, amplasamentul, hotarele obiectului înregistrat sunt indicate incorect sau lipsesc datele grafice.

Importanța existenței și dezvoltării cadastrului bunurilor imobile o argumentăm prin necesitatea înregistrării de către stat a bunurilor imobile și a drepturilor persoanelor asupra lor. Într-un stat dezvoltat, existența culturii juridice presupune înregistrarea obligatorie de către stat a bunurilor imobile. Printre sarcinile înregistrării de către stat a bunurilor imobile putem enumera următoarele:

1. Creare a unei piețe imobiliare civilizate, garantarea și protejarea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor și altor titulari de drepturi asupra bunurilor imobile.

2. Asigurarea condițiilor necesare exercitării înputernicirilor statului în domeniul administrării resurselor funciare și clădirilor/încăperilor. Cadastrul bunurilor imobile servește în calitate de sistem deschis de informare a participanților pieței bunurilor imobile și autorităților publice,

inclusiv a organelor fiscale. Transparența datelor despre înregistrarea de stat a bunurilor imobile și drepturilor asupra acestora nu este doar un drept la informație, ci unul din principiile fundamentale ale dreptului cadastral. Aceasta înseamnă că nicio lege și niciun alt act normativ nu pot limita și nu pot îngrădi într-un fel sau altul dreptul cetățenilor, dreptul persoanelor juridice, precum și dreptul statului/autorităților publice (centrale/locale) la informația despre înregistrarea de stat a bunurilor imobile și drepturilor asupra acestora ce se conține în cadastrul bunurilor imobile.

3. Oferirea persoanelor fizice și juridice de informații concrete privind statutul juridic al bunurilor imobile. Bunurile imobile fac obiectul contractelor civile, iar pentru asigurarea securității acestui circuit este nevoie de informații veridice în legătură cu aceste bunuri. Documentația de cadastru conține principalele informații legate de un imobil (număr cadastral pe baza căruia se identifică imobilul, dimensiuni, formă, suprafață, proprietar și alte caracteristici). Dreptul de proprietate asupra oricărui tip de bun imobiliar (fie el apartament sau teren) capătă recunoaștere deplină și opozabilitate față de terți în urma intabulării.

4. Asigurarea și crearea politicii fiscale a statului. Informațiile despre valoarea cadastrală a bunurilor este prețioasă pentru Inspectoratul fiscal de Stat, deoarece bunurile imobile constituie o bază impozabilă impunătoare. Cotele impozitului imobiliar sunt prevăzute la art. 280 din Codul fiscal¹⁸.

5. Crearea premiselor adecvate la atragerea investițiilor pe piața imobiliară. În ultima perioadă au crescut ca număr creditările ipotecare. Acest fapt duce la creșterea continuă a pieței și mai ales dă posibilitatea persoanelor cu venituri mai mici să-și cumpere un bun imobil necesar, fie o locuință, fie un spațiu pentru afaceri. Băncile locale ar trebui să se implice mai activ în activitatea de acordare a împrumuturilor ipotecare, oferind credite cu o dobândă nu mai mare de 10% și cu o maturitate bancară, adică un termen de rambursare a creditului nu mai mică de 25 de ani, având în vedere și faptul că băncile dispun de resurse financiare enorme ce ar putea intensifica ritmul de construcție a locuințelor noi. Subvenționarea unei părți a dobânzii de către stat ar fi o altă opțiune avantajoasă pentru cei ce doresc să își cumpere o locuință, metodă care este pe larg aplicată în toate țările

¹⁸ Cod fiscal nr. 1163 din 24.04.1997, publicat în Monitorul Oficial Nr. ed. spec. 25.03.2005.

europene. În plus, Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare are deschise linii speciale de credit destul de ieftine la câteva bănci comerciale locale, credite care, în opinia mea, ar fi absolut necesare pentru finanțarea cheltuielilor de construcție a spațiilor locative. Însă băncile sunt niște actori care până la urmă își urmăresc profitul și sunt mai puțin interesate de aspectul social¹⁹.

În concluzie, pentru înlăturarea deficiențelor indicate mai sus este necesară:

a) finalizarea procesului de delimitare a bunurilor imobile proprietate a unităților administrației publice locale de cele ale statului;

b) finalizarea stabilirii și delimitării prin Hotărâre de Guvern sau prin decizie a consiliului local, după caz, a bunurilor imobile din domeniul public, pe de o parte, și a bunurilor imobile din domeniul privat, pe de altă parte;

c) luarea de măsuri, inclusiv prin contractarea întreprinderilor geodezice de stat sau private, în vederea actualizării și corectării planurilor cadastrale, planurilor geometrice, altor documente cadastrale ce permit identificarea și delimitarea în spațiu (la fața locului) a bunurilor imobile proprietate publică, în baza sistemului național de coordonate MOLDREF99;

d) numirea oficială, prin decizie a autorității publice respective, a persoanelor responsabile, eliberarea documentelor de reprezentare în fața organului cadastral teritorial²⁰ și luarea de acțiuni concrete (prin adresarea la OCT) în vederea înregistrării pas cu pas a bunurilor imobile proprietate publică (de stat sau a unităților administrativ teritoriale), asigurării și garantării dreptului de proprietate publică asupra acestora, inclusiv în scopul identificării și contracarării cazurilor de folosință sau ocupare ilegală în totalitate sau în parte a bunurilor imobile proprietate publică. În cazul în care OCT confirmă că într-adevăr datele grafice nu există sau amplasamentul nu este corect, Agenția Servicii Publice recomandă actualizarea planului cadastral și/sau planului geometric al bunului imobil în mod stabilit în sistemul de coordonate MOLDREF99, în pofida faptului că până în prezent este posibilă situația în care în anumite zone cadastrale, neacoperite de lucrări cadastrale masive, lucrările cadastrale pot fi executate în sistem de coordonate convențional. Însă la cererea beneficiarului, măsurătorile pot fi

¹⁹ [Online] la <http://www.e-democracy.md/monitoring/economy/comments/200805161/>, accesat 17.02.2018.

²⁰ Organul cadastral teritorial – în continuare, OCT.

executate în sistem de coordonate MOLDREF99, deci obiectul va fi poziționat precis în cadrul întregii țări. Evident că executarea tuturor acestor lucrări, în special cadastrale, necesită cheltuieli bugetare substanțiale, astfel că este necesar de a evalua din timp volumul și complexitatea lucrărilor cadastrale necesare, în vederea solicitării și includerii cheltuielilor respective în bugetul de stat și bugetul local respectiv.

Revenind la problematica înregistrării terenurilor și imobilelor situate pe acestea în municipiul Chișinău, este cazul să punem la îndoială unele aspecte, și anume: cum se poate curma acest cerc vicios creat prin ilegalități. Considerăm necesar de a propune careva idei cu privire la modul de soluționare a problemelor.

În primul rând, organele municipale urmează să își facă meseria și să execute obligațiile de serviciu în strictă conformitate cu normele legale.

O acțiune foarte importantă de ordin primar constă în evaluarea obiectelor bunurilor domeniului public și bunurilor domeniului privat (art. 296 din Codul civil al Republicii Moldova²¹) și inventarierea acestora. Potrivit art. 296 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova, bunurile care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale fac parte din domeniul privat dacă, prin lege sau în modul stabilit de lege, nu sunt trecute în domeniul public. Alineatul (2) al aceluiași articol ne spune că din domeniul public al statului sau al unităților administrative-teritoriale fac parte bunurile determinate de lege, precum și bunurile care, prin natura lor, sunt de uz sau de interes public. Interesul public implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate.

În această ordine de idei, inventarierea urgentă a bunurilor urmează să aibă loc cu scopul de a evidenția și separa bunurile, după mai multe criterii. Rezultatele inventarierii vor avea consecințe material pozitive, deoarece evidența și separarea bunurilor din domeniul privat va da posibilitatea de a face ordine în raporturile de locațiune și va influența pozitiv, în primul rând, la acumularea plăților respective.

După inventarierea și separarea bunurilor va fi necesar de verificat care din cele ce fac parte din bunurile proprietății private sunt date în locațiune și care nu. Referitor la cele date în locațiune e necesar de verificat

²¹ Publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002.

starea reală a relațiilor contractuale, și anume, termenele acestora, care din ele sunt expirate, care sunt pe cale de expirare și cum se execută ele, care sunt datoriile pentru chirie și dacă sunt asemenea de inițiat rezilierea contractelor pe acest motiv în baza art. 906 din Codul civil al Republicii Moldova.

CMC nu asigură inventarierea exhaustivă și calitativă și deseori resursele folosite în acest scop nu se soldează cu rezultatul scontat. În vederea redresării situației create este necesar de întocmit un registru exhaustiv al bunurilor imobile nelocative și locative, inclusiv al terenurilor aferente aflate în proprietatea municipiului, din punct de vedere juridic, cadastral, tehnic și cantitativ-valoric, cu indicarea tuturor caracteristicilor necesare ale acestora, inclusiv: adresa, codul cadastral, suprafața totală, entitatea la balanța căreia se află.

Conform prevederilor art. 1 alin. (6) din Legea cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999²² și a pct. 2.3 din Regulamentul aprobat prin Decizia CMC nr. 11/55 din 23.12.2014²³, se declară proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale toate bunurile mobile și imobile aflate pe teritoriul acestora până la intrarea în vigoare a Legii privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova, cu excepția bunurilor ce se aflau în proprietatea statului și în proprietate privată. Cele menționate impun identificarea tuturor obiectelor imobile edificate în municipiu (inclusiv celor cu statut fără stăpân), divizarea lor după apartenență (de stat/locală/privată), precum și înregistrarea contabilă și cadastrală a bunurilor publice locale. Din practică, se atestă că acest proces este unul foarte și foarte anevoios.

Conform art. 10¹ din Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007, toate autoritățile administrației publice centrale și locale trebuie să efectueze inventarierea bunurilor proprietate publică și, în baza listelor de inventariere, să asigure delimitarea acestora atât după apartenență (de stat/locală), cât și pe domenii (public/privat), în modul și în termenele stabilite de Guvern. De menționat că, până la momentul actual, Guvernul nu a stabilit norme generale în acest sens, fapt care tergiversează demararea procesului de delimitare masivă și înregistrarea drepturilor patrimoniale asupra bunurilor

²² Publicată în Monitorul Oficial Nr. 124-125 din 11.11.1999.

²³ Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală (în continuare – Regulamentul nr. 11/55 din 23.12.2014).

imobile. Totodată, deși a fost aprobată Hotărârea Guvernului nr. 16 din 15.01.2014²⁴, spre exemplu, CMC nu a întreprins măsuri de rigoare pentru efectuarea inventarierii și înregistrării bunurilor imobile, proprietate a unităților administrativ-teritoriale, aflate în gestiunea instituțiilor de cultură, cauza fiind neluarea la cunoștință de actul normativ (conform pct. 1 din Hotărâre, acțiunile trebuiau efectuate în termen de 60 de zile).

Gestionarea eficientă și asigurarea integrității încăperilor proprietate municipală presupune, în primul rând, identificarea, înregistrarea și evidența proprietății publice (terenuri și clădiri), scopul fiind garantarea drepturilor patrimoniale ale unităților administrativ teritoriale și generarea beneficiilor financiare necesare. Astfel, administrarea proprietății publice trebuie să întrunească rigorile de legalitate, regularitate, economicitate și transparența, în special exprimate prin: determinarea componenței și valorii bunurilor domeniului public al statului și al unității administrativ-teritoriale, precum și evidența acestor bunuri; delimitarea bunurilor proprietate publică a statului și a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale; respectarea drepturilor și intereselor legitime ale statului și ale unităților administrativ-teritoriale, precum și ale altor persoane.

O problemă importantă este că CMC nu asigură înregistrarea integrală obligatorie a drepturilor asupra bunurilor imobile (clădiri și construcții speciale) stabilită conform prevederilor art. 5 din Legea nr. 1543-XIII din 25.02.1998. Deducem faptul că CMC nu se conformează pe deplin cerințelor cadrului legislativ privind asigurarea drepturilor patrimoniale asupra bunurilor imobile aflate în proprietatea acestuia. Astfel, potrivit datelor registrului patrimoniului municipal, la situația din 01.01.2014, nu sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile 525 din 1581 de bunuri imobile nelocative, proprietate a Municipiului Chișinău²⁵, în valoare totală de 341,9 milioane lei ca urmare, nefiind asigurată recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, precum și ocrotirea de către stat a acestor drepturi. În acest context, se exemplifică următoarele:

²⁴ Hotărârea Guvernului cu privire la inventarierea și înregistrarea bunurilor imobile, proprietate a unităților administrativ-teritoriale, aflate în gestiunea instituțiilor de cultură nr. 16 din 15.01.2014.

²⁵ Decizia CMC nr. 9/63-1 din 20.11.2014 cu privire la aprobarea actelor de inventariere a bunurilor imobile aflate în proprietatea CMC și a societăților pe acțiuni în care CMC deține cote-părți.

- 12 entități economice nu au înregistrat în RBI 146 de bunuri imobile proprietate publică locală (în valoare totală de 238,9 milioane lei)²⁶ pe care le gestionează, nefiind respectate reglementările interne²⁷, pe de o parte, și nefiind asigurată monitorizarea adecvată a executării acestora, pe de altă parte;

- Direcția Generală Educație Tineret și Sport și Direcțiile Educație Tineret și Sport sectoriale nu au înregistrat dreptul de gestiune asupra 169 din 287 de bunuri imobile, neasigurând plenitudinea informațiilor incluse în RBI.

Fiind subiect al dreptului de proprietate publică și privată, CMC exercită acest drept în numele și în interesul locuitorilor din municipiu. Exercițarea dreptului de proprietate constă în activitatea practică, desfășurată de structurile CMC în ce privește posesia, folosința și dispoziția imobilelor (încăperi și terenuri), iar modul de exercitare a dreptului nominalizat se stabilește de către proprietar (Consiliul municipal Chișinău) în baza actelor legislative în vigoare. Reieșind din competențele sale legale, CMC a creat cadrul instituțional de gestionare a resurselor funciare²⁸ și a imobilelor cu altă destinație decât cea locativă²⁹, atribuind competența de administrare Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare (fondul funciar)³⁰ și Direcției generale economie, reforme și relații patrimoniale (clădirile/încăperile)³¹. În consecință, gestionarea clădirilor și construcțiilor a

²⁶ ÎM „Exdrupo” nu a înregistrat la organul cadastral drepturile asupra a 9 bunuri imobile în valoare totală de 18490,4 mii lei, Direcția cultură – 37 de bunuri imobile în valoare totală de 79124,3 mii lei, IMSP Asociația medical teritorială Centru – 3 bunuri imobile în valoare totală de 53883,4 mii lei, IMSP Dispansarul municipal dermatovenerologie – 5 bunuri imobile în valoare totală de 1427,0 mii lei, IMSP Spitalul clinic municipal pentru copii nr.1 – 7 bunuri imobile în valoare totală de 16570,7 mii lei, ÎM „Parcul Dendrariu” – 8 bunuri imobile în valoare totală de 1382,4 mii lei, ÎM Regia „Exdrupo” – 9 bunuri imobile în valoare totală de 20664,0 mii lei, ÎS de alimentație publică „Liceist” – 2 bunuri imobile în valoare totală de 1055,7 mii lei, ÎM specializată „Liftservice” – 4 bunuri imobile în valoare totală de 7324,9 mii lei, Casa specializată municipală pentru copii – 1 bun imobil în valoare totală de 5068,4 mii lei, SA „Edilitate” – 60 de bunuri imobile în valoare totală de 21365,5 mii lei și SA „Mina din Chișinău” – 1 bun imobil în valoare totală de 3060,9 mii lei. Sursă: Anexa nr. 1 a Deciziei CMC nr. 9/63-1 din 20.11.2014 cu privire la aprobarea actelor de inventariere a bunurilor imobile aflate în proprietatea CMC și a societăților pe acțiuni în care CMC deține cote-părți.

²⁷ Decizia CMC cu privire la aprobarea actelor de inventariere a bunurilor imobile proprietate publică a municipiului Chișinău și a statului nr. 65/13 din 0.02.2007, pct. 6.

²⁸ Regulamentul CMC privind gestionarea resurselor funciare nr. 3/23 din 02.04.2013.

²⁹ Regulamentul gestionării clădirilor, construcțiilor și încăperilor cu altă destinație decât cea locativă – proprietate municipală nr. 11/55 din 23.12.2014, pct. 2.4.

³⁰ În continuare, DGAURF.

³¹ În continuare, DGERRP.

fost separată de cea a terenurilor, deseori acest fapt creând dificultăți în monitorizarea utilizării obiectelor patrimoniale în ansamblu. În opinia noastră, buna gestionare presupune abordarea sistemică în administrarea unui bun complex (teren – construcție – încăpere izolată), ceea ce este posibil numai în cadrul unei entități care ar integra evidența și gestionarea patrimoniului public local, a plăților aferente acestora (inclusiv raportarea financiară), precum și asistența juridică în privința asigurării integrității activelor publice locale, cât și încasării depline și la timp a veniturilor din proprietate publică locală.

În acest sens, am propune reformarea DGERRP și DGAURF și crearea unei singure instituții menite să gestioneze întreg patrimoniul imobiliar al municipiului.

Ulterior inventarierii și înregistrării încăperilor este necesar de hotărât soarta bunurilor care urmează a fi date în locațiune și de organizat licitații publice.