



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2025

Chișinău

Pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”

În temeiul art. 22 lit. d) din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 6-12, art. 44), cu modificările ulterioare, și al art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, Guvernul **HOTĂRĂȘTE:**

1. Se aprobă Conceptul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” (se anexează).
2. Înainte de punerea în exploatare a Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile va elabora și va prezenta Guvernului spre aprobare Regulamentul cu privire la modalitatea de ținere a Registrului prețurilor bunurilor imobile.
3. Realizarea prevederilor prezentei hotărâri se efectuează din contul și în limitele mijloacelor financiare aprobate prin legea bugetară anuală, precum și din alte surse prevăzute de legislație.
4. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.

5. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data de 15 februarie 2026.

Prim-ministru

DORIN RECEAN

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul dezvoltării
economice și digitalizării

CONCEPTUL

Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”

INTRODUCERE

Prin instituirea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” (în continuare – *SI RPBI*), Guvernul urmărește creșterea transparenței și eficienței pieței imobiliare. Acest sistem va constitui un mecanism centralizat pentru colectarea, stocarea și accesarea datelor referitoare la prețurile tranzacțiilor, contractele de locațiune, arendă, suprafață și ofertele imobiliare.

SI RPBI va facilita evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, asigurând o bază solidă pentru calcularea impozitelor și taxelor, contribuind astfel la un proces de impozitare echitabil și transparent. Totodată, va sprijini luarea de decizii informate de către investitori și autorități. Prin integrarea și standardizarea informațiilor, *SI RPBI* va contribui la prevenirea fraudelor și la protejarea drepturilor părților implicate în tranzacțiile imobiliare. Adicional, va permite accesul la informații istorice și comparative, esențiale pentru evaluarea bine fundamentată și argumentată a proprietăților, sporind astfel transparența și încrederea în sectorul imobiliar.

În *SI RPBI* vor fi înregistrate prețurile de vânzare, plățile pentru chirie și pentru arendă, redevențele pentru constituirea suprafețiilor și prețurile de ofertă ale bunurilor imobile. De asemenea, sistemul va gestiona dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, și va stoca rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile întocmite de evaluatori autorizați, deținători ai certificatului de evaluator al bunurilor imobile, în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil.

SI RPBI va centraliza și va gestiona următoarele categorii de date:

– date referitoare la prețurile tranzacțiilor cu bunuri imobile – vor fi integrate informații detaliate privind prețurile efective ale bunurilor imobile tranzacționate;

– date referitoare la plățile pentru chirie, plățile pentru arendă și redevențele pentru constituirea suprafețiilor din contractele de locațiune, arendă și suprafață;

– date despre ofertele de bunuri imobile disponibile pe piață – vor fi colectate și stocate exclusiv ofertele referitoare la bunurile imobile identificate prin număr cadastral;

– dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, precum și rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile proprietate publică.

Datele stocate în Registrul prețurilor bunurilor imobile vor fi diseminate, prin intermediul unui geoportal tematic, care va prezenta vizual, pe hartă, informațiile referitoare la prețurile și valorile bunurilor imobile, oferind o reprezentare detaliată a zonelor valorice și a tendințelor pieței imobiliare. SI RPBI va permite utilizatorilor să acceseze, în mod eficient și transparent, informațiile actualizate referitoare la prețurile tranzacțiilor imobiliare, plățile pentru chirie, plățile pentru arendă și redevențele pentru constituirea superficiilor, precum și prețurile de ofertă disponibile pe piață. Acesta va oferi instrumente adecvate de căutare și analiză a datelor, facilitând astfel procesul de luare a deciziilor informate în domeniul achizițiilor, vânzărilor și evaluărilor bunurilor imobile. Totodată, va contribui la standardizarea și uniformizarea prețurilor, reducând riscurile de manipulare și abuz și promovând o piață mai echitabilă și competitivă. În plus, datele colectate vor fi utilizate pentru elaborarea, calibrarea și monitorizarea continuă a modelelor de evaluare a bunurilor imobile, asigurând astfel o fundamentare corectă a impozitării acestora.

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

1. SI RPBI reprezintă un sistem informațional destinat următoarelor activități:

1.1. colectarea și gestionarea datelor privind prețurile tranzacțiilor cu bunuri imobile stipulate în contractele de vânzare-cumpărare (în continuare – *prețuri de vânzare*);

1.2. evidența datelor referitoare la plățile pentru chirie, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea superficiilor din contractele de locațiune, arendă, suprafață (în continuare – *plăți contractuale*);

1.3. evidența datelor privind ofertele de bunuri imobile (în continuare – *oferte*) listate pe platformele online, pe care sunt prezentate bunurile imobile spre tranzacționare, locațiune, arendă sau suprafață: de vânzare, chirie, arendă (în continuare – *platforme online*);

1.4. monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile, conform prevederilor art. 20¹ din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

2. SI RPBI asigură evidența prețurilor de vânzare, a plăților contractuale, a ofertelor și stocarea rapoartelor de evaluare, furnizând o bază de date centralizată accesibilă pentru utilizatori și oferind un mecanism simplificat de raportare.

3. Scopul SI RPBI este de a centraliza, a stoca, a analiza și a gestiona informațiile privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele, dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii autorizați ai bunurilor imobile, deținători ai certificatului evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de

cadrul normativ aplicabil (în continuare – *evaluatori*), prin intermediul întreprinderilor de evaluare (în continuare – *dări de seamă*), și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile proprietate publică (în continuare – *rapoarte de evaluare*).

4. Sarcinile de bază ale SI RPBI sunt:

4.1. crearea bazei de date unice și centralizate pentru colectarea, stocarea și gestionarea informațiilor privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele, dările de seamă și rapoartele de evaluare;

4.2. facilitarea accesului publicului și autorităților la date precise, actualizate și transparente privind prețurile de vânzare, plățile contractuale și ofertele;

4.3. analiza și monitorizarea evoluției prețurilor pe termen lung, contribuind astfel la înțelegerea dinamicii pieței imobiliare și la identificarea principalelor tendințe ale acesteia;

4.4. publicarea rapoartelor statistice în diferite formate;

4.5. monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile;

4.6. stocarea și gestionarea rapoartelor de evaluare;

4.7. furnizarea datelor statistice relevante pentru autoritățile de reglementare și pentru elaborarea politicilor în domeniul imobiliar, sprijinind dezvoltarea unor strategii mai eficiente și mai echitabile;

4.8. asigurarea descrierii datelor spațiale și a serviciilor de rețea din SI RPBI prin metadate pe Geoportalul infrastructurii naționale de date spațiale, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la normele de creare și actualizare a metadatelor pentru seturile și serviciile de date spațiale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 738/2017;

4.9. asigurarea interoperabilității datelor cu alte sisteme informaționale.

5. Principiile de bază ale SI RPBI sunt următoarele:

5.1. *principiul legalității*, care presupune dezvoltarea, administrarea și gestionarea SI RPBI în conformitate cu legislația națională;

5.2. *principiul transparenței*, care presupune că sistemul trebuie să fie transparent și accesibil pentru toți participanții pe piața imobiliară, oferind informații clare și complete despre prețurile de vânzare, plățile, ofertele și caracteristicile bunurilor imobile tranzacționate;

5.3. *principiul plenitudinii datelor*, care presupune asigurarea volumului complet al informațiilor colectate în conformitate cu actele normative aplicabile;

5.4. *principiul actualizării constante*, care presupune că informațiile din registru trebuie să fie actualizate, în timp real sau la intervale regulate, pentru a asigura relevanța și acuratețea acestora;

5.5. *principiul confidențialității informației*, care vizează restricționarea accesului persoanelor neautorizate la informațiile cu accesibilitate limitată;

5.6. *principiul integrității*, vizează menținerea stării originale a datelor, fără alterări, denaturări, pierderi sau distrugerii prin spargerea SI RPBI, asigurându-se că acestea rămân corecte și complete în sistem;

5.7. *principiul veridicității*, care vizează introducerea exclusiv a datelor autentice și reale;

5.8. *principiul autenticității*, care presupune că datele din SI RPBI, furnizate prin intermediul platformei de interoperabilitate, sunt autentice, întregre și veridice;

5.9. *principiul compatibilității*, care vizează compatibilitatea SI RPBI cu sistemele informaționale de stat deja existente;

5.10. *principiul dezvoltării*, care presupune că elaborarea sistemului și îmbunătățirea ulterioară a componentelor acestuia se efectuează în conformitate cu cele mai avansate tehnologii informaționale;

5.11. *principiul îndrumării procesului de utilizare a datelor din SI RPBI*, care reprezintă o măsură organizatorică a serviciilor de rețea, asigurând calitatea înaltă a accesului operativ la date pentru utilizatori;

5.12. *principiul modularității și scalabilității*, care semnifică posibilitatea dezvoltării ulterioare a SI RPBI fără afectarea sau modificarea componentelor deja existente;

5.13. *principiul sustenabilității*, care presupune că SI RPBI trebuie să fie un sistem durabil și capabil să funcționeze eficient pe termen lung;

5.14. *principiul securității informaționale*, care vizează asigurarea nivelului integrității, exclusivității, accesibilității și eficienței protecției datelor împotriva pierderii, alterării, denaturării, deteriorării, modificării, accesului și utilizării neautorizate, inclusiv presupune rezistența la atacuri, protecția integrității informațiilor și pregătirea pentru lucru atât la nivel de sistem, cât și la nivel de date;

5.15. *principiul asigurării protecției datelor cu caracter personal*, care presupune că prelucrarea și gestionarea datelor cu caracter personal în SI RPBI se realizează în conformitate cu actele normative naționale și cu tratatele internaționale în domeniul protecției datelor cu caracter personal la care Republica Moldova este parte.

Capitolul II

CADRUL NORMATIV-JURIDIC AL SI RPBI

6. Activitatea și relațiile în domeniul informatizării sunt reglementare de următoarele acte normative:

6.1. Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat;

6.2. Legea nr. 254/2016 cu privire la infrastructura națională de date spațiale;

6.3. Legea nr. 142/2018 cu privire la schimbul de date și interoperabilitate;

6.4. Legea nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere;

6.5. Hotărârea Guvernului nr. 562/2006 cu privire la crearea sistemelor și resurselor informaționale automatizate de stat;

6.6. Hotărârea Guvernului nr. 656/2012 cu privire la aprobarea Programului privind Cadrul de Interoperabilitate;

6.7. Hotărârea Guvernului nr. 1090/2013 privind serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass);

6.8. Hotărârea Guvernului nr. 128/2014 privind platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud);

6.9. Hotărârea Guvernului nr. 405/2014 privind serviciul electronic guvernamental integrat de semnătură electronică (MSign);

6.10. Hotărârea Guvernului nr. 708/2014 privind serviciul electronic guvernamental de jurnalizare (MLog);

6.11. Hotărârea Guvernului nr. 201/2017 privind aprobarea Cerințelor minime obligatorii de securitate cibernetică;

6.12. Hotărârea Guvernului nr. 737/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de creare a serviciilor de rețea și termenul de implementare a acestora;

6.13. Hotărârea Guvernului nr. 738/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de creare și actualizare a metadatelor pentru seturile și serviciile de date spațiale;

6.14. Hotărârea Guvernului nr. 1141/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind modalitatea de aplicare a semnăturii electronice pe documentele electronice de către funcționarii persoanelor juridice de drept public în cadrul circulației electronice ale acestora;

6.15. Hotărârea Guvernului nr. 254/2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de partajare a seturilor de date spațiale și a serviciilor aferente între entitățile publice și terți;

6.16. Hotărârea Guvernului nr. 414/2018 cu privire la măsurile de consolidare a centrelor de date în sectorul public și de raționalizare a administrării sistemelor informaționale de stat;

6.17. Hotărârea Guvernului nr. 211/2019 privind platforma de interoperabilitate (MConnect);

6.18. Hotărârea Guvernului nr. 376/2020 pentru aprobarea Conceptului serviciului guvernamental de notificare electronică (MNotify) și a Regulamentului privind modul de funcționare și utilizare a serviciului guvernamental de notificare electronică (MNotify);

6.19. Hotărârea Guvernului nr. 712/2020 cu privire la serviciul guvernamental de plăți electronice (MPay);

6.20. Hotărârea Guvernului nr. 153/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul resurselor și sistemelor informaționale de

stat” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului resurselor și sistemelor informaționale de stat;

6.21. Hotărârea Guvernului nr. 323/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Catalogul semantic” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului format de Sistemul informațional „Catalogul semantic”;

6.22. Hotărârea Guvernului nr. 650/2023 cu privire la aprobarea Strategiei de transformare digitală a Republicii Moldova pentru anii 2023-2030;

6.23. Hotărârea Guvernului nr. 663/2023 cu privire la Sistemul informațional geografic de stat „Geoportalul infrastructurii naționale de date spațiale”;

6.24. Ordin al ministrului dezvoltării informaționale nr. 78/2006 cu privire la aprobarea reglementării tehnice „Procesele ciclului de viață al software-ului” RT 38370656 – 002:2006.

7. Actele normative care reglementează domeniul evaluării bunurilor imobile și se referă la crearea SI RPBI sunt următoarele:

7.1. Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;

7.2. Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare;

7.3. Legea nr. 71/2007 cu privire la registre;

7.4. Legea nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal;

7.5. Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător;

7.6. 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).

Capitolul III SPAȚIUL FUNCȚIONAL AL SI RPBI

8. Funcțiile de bază ale SI RPBI sunt:

8.1. crearea bazei de date a SI RPBI;

8.2. evidența și actualizarea prețurilor de vânzare;

8.3. evidența și actualizarea plăților contractuale;

8.4. evidența ofertelor;

8.5. evidența dărilor de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, utilizând serviciul MPass;

8.6. evidența rapoartelor de evaluare;

8.7. generarea rapoartelor statistice;

8.8. implementarea funcționalităților de căutare și filtrare a datelor;

8.9. facilitarea monitorizării fluctuațiilor de preț, a plăților și a tendințelor pieței imobiliare;

8.10. gestionarea utilizatorilor și permisiunilor de acces la datele și funcționalitățile sistemului;

8.11. asigurarea confidențialității și securității datelor în SI RPBI.

9. Contururile funcționale de bază ale SI RPBI sunt:

9.1. conturul „evidența prețurilor de vânzare a bunurilor imobile”, care asigură realizarea următoarelor funcții:

9.1.1. evidența și actualizarea prețurilor de vânzare;

9.1.2. clasificarea prețurilor de vânzare pe tipuri/subtipuri de bunuri imobile;

9.1.3. furnizarea informațiilor despre prețurile de vânzare;

9.1.4. distribuția spațială a prețurilor de vânzare;

9.1.5. asigurarea accesului la datele privind prețurile de vânzare prin servicii de rețea;

9.1.6. generarea rapoartelor statistice privind prețurile de vânzare;

9.2. conturul „evidența plăților contractuale a bunurilor imobile”, care asigură realizarea următoarelor funcții:

9.2.1. evidența și actualizarea plăților contractuale;

9.2.2. clasificarea plăților contractuale pe tipuri/subtipuri de bunuri imobile;

9.2.3. furnizarea informațiilor despre plățile contractuale;

9.2.4. distribuția spațială a plăților contractuale;

9.2.5. asigurarea accesului la datele privind plățile contractuale prin servicii de rețea;

9.2.6. generarea rapoartelor statistice privind plățile contractuale;

9.3. conturul „evidența ofertelor imobiliare”, care asigură realizarea următoarelor funcții:

9.3.1. introducerea și actualizarea ofertelor;

9.3.2. clasificarea ofertelor în funcție de tipurile/subtipurile de bunuri imobile;

9.3.3. distribuția spațială a prețurilor ofertelor;

9.3.4. asigurarea accesului la datele despre oferte prin servicii de rețea;

9.3.5. generarea rapoartelor statistice privind ofertele imobiliare;

9.4. conturul „evidența dărilor de seamă și a rapoartelor de evaluare”, care asigură realizarea următoarelor funcții:

9.4.1. evidența dărilor de seamă;

9.4.2. înregistrarea informațiilor din dările de seamă;

9.4.3. distribuția spațială a valorilor bunurilor imobile din dările de seamă;

9.4.4. asigurarea accesului la datele privind valorile bunurilor imobile din dările de seamă prin servicii de rețea;

9.4.5. generarea rapoartelor statistice privind informațiile din dările de seamă;

9.4.6. stocarea rapoartelor de evaluare;

9.5. conturul „analiza statistică a datelor”, care asigură realizarea următoarelor funcții:

9.5.1. analiza tendințelor pieței imobiliare ;

9.5.2. generarea rapoartelor statistice pentru utilizatori;

9.6. conturul „administrarea SI RPBI”, care asigură realizarea următoarelor funcții:

9.6.1. administrarea bazei de date a prețurilor de vânzare;

9.6.2. administrarea bazei de date a plăților contractuale;

9.6.3. administrarea bazei de date a ofertelor;

9.6.4. administrarea bazei de date a dărilor de seamă și a rapoartelor de evaluare;

9.6.5. determinarea nivelului de acces al utilizatorilor la informațiile din SI RPBI;

9.6.6. asigurarea integrității logice a SI RPBI cu alte sisteme informaționale de stat;

9.6.7. asigurarea securității și protecției informațiilor din SI RPBI;

9.6.8. jurnalizarea evenimentelor din SI RPBI;

9.6.9. monitorizarea performanței SI RPBI;

9.6.10. asigurarea suportului tehnic și a mentenanței.

10. Funcționarea multilaterală a SI RPBI este asigurată prin interoperabilitatea cu alte sisteme informaționale, iar schimbul de date dintre SI RPBI și alte sisteme și resurse informaționale se efectuează prin platforma de interoperabilitate (MConnect).

Capitolul IV

STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ A SI RPBI

11. Proprietarul SI RPBI este statul.

12. Posesorul SI RPBI este Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, care asigură condițiile juridice, financiare și organizatorice pentru crearea, administrarea, mentenanța și dezvoltarea acestuia.

13. Deținătorul SI RPBI este Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, care, în baza unui contract încheiat cu posesorul SI RPBI, este responsabil de dezvoltarea și implementarea acestuia. Deținătorul SI RPBI asigură crearea, administrarea, mentenanța și dezvoltarea sistemului.

14. Administratorul tehnic al SI RPBI este Instituția Publică Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică, care își exercită atribuțiile în conformitate cu cadrul normativ în materie de administrare tehnică și menținere a sistemelor informaționale de stat.

15. Registratorii datelor în SI RPBI sunt posesorul și deținătorul acestuia, prin intermediul angajaților care asigură înregistrarea, introducerea, completarea sau modificarea datelor obiectului Registrului prețurilor bunurilor imobile, inclusiv prin intermediul platformei de interoperabilitate, în conformitate cu actele normative aplicabile.

16. Furnizorii datelor SI RPBI sunt:

- 16.1. Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile;
- 16.2. Serviciul Fiscal de Stat;
- 16.3. evaluatorii bunurilor imobile, elaboratorii rapoartelor de evaluare, care își desfășoară activitatea prin intermediul întreprinderilor de evaluare;
- 16.4. platformele online.

17. Utilizatorii datelor din SI RPBI sunt autoritățile administrației publice centrale și locale, precum și persoanele fizice și juridice de drept privat.

Capitolul V DOCUMENTELE SI RPBI

18. În SI RPBI se introduc datele privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele, dările de seamă și rapoartele de evaluare elaborate de furnizori în conformitate cu prevederile Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

19. Documentele SI RPBI se clasifică după cum urmează:

- 19.1. documente de intrare;
- 19.2. documente de ieșire;
- 19.3. documente tehnologice.

20. Documentele de intrare ale SI RPBI sunt:

- 20.1. contractele de vânzare-cumpărare;
- 20.2. contractele de locațiune/arendă/superficie;
- 20.3. ofertele;
- 20.4. dările de seamă;
- 20.5. rapoartele de evaluare.

21. Documentele de ieșire ale SI RPBI sunt:

- 21.1. rapoartele statistice;
- 21.2. reprezentările cartografice tematice;
- 21.3. clusterizarea prețurilor/plăților/valorilor;
- 21.4. statisticile privind utilizarea SI RPBI.

22. Documentele tehnologice ale SI RPBI sunt:

- 22.1. rapoartele și indicatorii de performanță privind utilizarea SI RPBI;
- 22.2. manualul utilizatorilor și manualul administratorului SI RPBI;
- 22.3. ghidurile/instrucțiunile pentru înregistrarea, filtrarea și actualizarea datelor.

Capitolul VI SPAȚIUL INFORMAȚIONAL AL SI RPBI

Secțiunea 1 Obiectele informaționale ale SI RPBI

23. SI RPBI se bazează pe un obiect informațional constituit din următoarele componente:

- 23.1. prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
- 23.2. plățile contractuale din contractele de locațiune/arendă/superficie;
- 23.3. ofertele listate pe platformele online;
- 23.4. dările de seamă prezentate de evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare;
- 23.5. rapoartele de evaluare.

24. SI RPBI este compus din următoarele componente, care formează obiectul informațional al SI RPBI:

- 24.1. prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare, care trebuie să conțină:
 - 24.1.1. datele de identificare a bunului imobil tranzacționat (numărul cadastral, adresa completă);
 - 24.1.2. tipul bunului imobil;
 - 24.1.3. modul de folosință a bunului imobil, iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație;
 - 24.1.4. suprafața bunului imobil;
 - 24.1.5. parametrii tehnici ai bunului imobil;
 - 24.1.6. prețul tranzacției înregistrat în contractul de vânzare-cumpărare;
 - 24.1.7. data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
- 24.2. plățile contractuale din contractele de locațiune/arendă/superficie, care trebuie să conțină:
 - 24.2.1. datele de identificare a bunului imobil (numărul cadastral, adresa completă)
 - 24.2.2. tipul bunului imobil;
 - 24.2.3. modul de folosință a bunului imobil, iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație;
 - 24.2.4. suprafața bunului imobil;

- 24.2.5. parametrii tehnici ai bunului imobil;
- 24.2.6. plata contractuală înregistrată în contractul de locațiune/arendă/superficie;
- 24.2.7. data încheierii contractului de locațiune/arendă/superficie;
- 24.3. ofertele listate pe platformele online, care trebuie să conțină:
 - 24.3.1. datele de identificare a bunului imobil prezentat în ofertă (numărul cadastral, adresa completă);
 - 24.3.2. tipul bunului imobil prezentat în ofertă;
 - 24.3.3. modul de folosință a bunului imobil, iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație;
 - 24.3.4. suprafața bunului imobil;
 - 24.3.5. parametrii tehnici ai bunului imobil;
 - 24.3.6. prețul ofertei listat pe platforma online;
 - 24.3.7. data ofertei listată pe platforma online;
- 24.4. darea de seamă prezentată de evaluatori prin intermediul întreprinderilor de evaluare, care trebuie să conțină:
 - 24.4.1. numărul raportului de evaluare și data întocmirii raportului de evaluare;
 - 24.4.2. denumirea întreprinderii de evaluare;
 - 24.4.3. numele și prenumele evaluatorului, inclusiv seria, numărul, data eliberării certificatului evaluatorului bunurilor imobile;
 - 24.4.4. tipul obiectului evaluării (teren, construcție, încăpere izolată);
 - 24.4.5. modul de folosință a obiectului evaluării (apartament, casă de locuit individuală, teren destinat construcțiilor, teren cu destinație agricolă, casă de vacanță, garaj, bun imobil comercial, bun imobil industrial, bun imobil administrativ);
 - 24.4.6. adresa bunului imobil (raion/municipiu/oraș, stradă);
 - 24.4.7. scopul evaluării;
 - 24.4.8. data evaluării;
 - 24.4.9. suprafața totală a obiectului evaluării, exprimată în metri pătrați;
 - 24.4.10. valoarea stabilită în raportul de evaluare, exprimată în lei;
 - 24.4.11. statutul juridic al beneficiarului serviciilor de evaluare;
- 24.5. rapoartele de evaluare, în format PDF, conforme cu cerințele specificate în art. 11 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Secțiunea a 2-a

Scenariile de bază aferente obiectelor informaționale ale SI RPBI

25. Scenariile de bază aferente obiectelor informaționale ale SI RPBI reflectă evenimentele și procesele legate de înregistrarea și gestionarea componentelor indicate la punctul 24.

26. Scenariile de bază pentru prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile sunt următoarele:

26.1. SI RPBI preia, prin intermediul platformei MConnect, din Sistemul informațional „Cadastrul bunurilor imobile”, informațiile despre contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile indicate la subpunctul 24.1;

26.2. registratorul prelucrează informațiile introduse, cu scopul de a verifica corectitudinea datelor înregistrate. Acest proces include validarea informațiilor și corectarea eventualelor erori apărute la introducerea datelor;

26.3. registratorul filtrează datele, proces prin care se elimină datele nereprezentative dintr-un set de date, pentru a asigura calitatea și relevanța acestora în analiza ulterioară;

26.4. SI RPBI generează rapoarte statistice pe baza datelor înregistrate în sistem, pentru a oferi analize statistice detaliate privind prețurile de vânzare a bunurilor imobile și tendințele pieței imobiliare;

26.5. SI RPBI actualizează în mod automat datele din sistem, pentru a oferi analize statistice detaliate privind prețurile de vânzare a bunurilor imobile și tendințele pieței imobiliare;

26.6. în cazul în care există discrepanțe între prețurile raportate și valorile medii ale pieței, SI RPBI semnalează anomaliile și solicită o verificare suplimentară;

26.7. datele validate se publică în SI RPBI și devin accesibile părților interesate.

27. Scenariile de bază pentru plățile contractuale din contractele de locațiune/arendă/superficie sunt următoarele:

27.1. SI RPBI preia, prin intermediul platformei MConnect, din Sistemul informațional al Serviciului Fiscal de Stat, informațiile despre contractele încheiate de către persoanele fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și care transmit persoanelor specificate la art. 54 din Codul fiscal nr. 1163/1997, precum și altor persoane decât cele specificate la art. 90 din codul prenotat, în posesie și/sau folosință (locațiune/arendă/uzufruct/superficie) proprietate imobiliară, indicate la subpunctul 24.2;

27.2. SI RPBI preia, prin intermediul platformei MConnect, din Sistemul informațional Cadastrul Bunurilor Imobile, informațiile despre contractele de locațiune/arendă/superficie, indicate la subpunctul 24.2;

27.3. registratorul prelucrează informațiile introduse din contractele de locațiune/arendă/superficie, cu scopul de a verifica datele înregistrate. Acest proces include validarea datelor și corectarea eventualelor erori de introducere a informațiilor;

27.4. registratorul filtrează datele, proces prin care se elimină datele nereprezentative dintr-un set de date, pentru a asigura calitatea și relevanța acestora în analiza ulterioară;

27.5. SI RPBI generează rapoarte statistice pe baza datelor înregistrate în sistem, pentru a oferi analize statistice detaliate privind plățile contractuale ale bunurilor imobile și tendințele pieței imobiliare.

28. Scenariile de bază pentru ofertele listate pe platformele online sunt următoarele:

28.1. introducerea de către registrator în SI RPBI a informațiilor despre ofertele listate pe platformele online indicate la subpunctul 24.3;

28.2. filtrarea datelor presupune procesul de eliminare a datelor nereprezentative dintr-un set de date, pentru a asigura calitatea și relevanța informațiilor utilizate în analiza ulterioară;

28.3. generarea rapoartelor statistice pe baza datelor înregistrate pentru a oferi analize statistice detaliate privind prețurile de ofertă a bunurilor imobile listate pe platformele online și tendințele pieței imobiliare.

29. Scenariile de bază pentru obiectul dărilor de seamă prezentate de evaluatori prin intermediul întreprinderilor de evaluare sunt următoarele:

29.1. înregistrarea în SI RPBI a dărilor de seamă prezentate trimestrial de evaluatori;

29.2. analiza dărilor de seamă;

29.3. generarea rapoartelor statistice.

30. Scenariile de bază pentru obiectul rapoartele de evaluare a bunurilor imobile sunt următoarele:

30.1. înregistrarea în SI RPBI a rapoartelor de evaluare;

30.2. arhivarea rapoartelor de evaluare.

Secțiunea a 3-a **Interacțiunea cu alte sisteme informaționale**

31. SI RPBI este o sursă de date referitoare la prețurile, plățile și valorile bunurilor imobile, fiind interoperabil cu alte sisteme informaționale.

32. Pentru asigurarea funcționării corecte, SI RPBI interacționează, prin intermediul platformei de interoperabilitate (MConnect), cu următoarele sisteme informaționale:

32.1. Sistemul informațional „Cadastrul bunurilor imobile” – pentru accesarea informațiilor referitoare la prețurile de vânzare și plățile contractuale;

32.2. Sistemul informațional al Serviciului Fiscal de Stat – pentru accesarea informațiilor referitoare la plățile contractuale;

32.3. alte sisteme informaționale necesare pentru funcționarea SI RPBI.

33. SI RPBI interacționează cu următoarele platforme și sisteme informaționale partajate:

33.1. platforma de interoperabilitate (MConnect) – pentru schimbul de date cu alte sisteme și resurse informaționale de stat;

33.2. serviciul electronic guvernamental integrat de semnătură electronică (MSign) – pentru semnarea documentelor electronice ieșite din sistem;

33.3. serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass) – pentru autentificarea și controlul accesului în cadrul SI RPBI, precum și al încărcărilor dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare;

33.4. serviciul electronic guvernamental de jurnalizare (MLog) – pentru asigurarea evidenței operațiilor (evenimentelor) produse în cadrul SI RPBI;

33.5. serviciul guvernamental de notificare electronică (MNotify) – pentru notificările de sistem;

33.6. serviciul guvernamental de plăți electronice (MPay) – pentru achitarea și, respectiv, încasarea plăților de la persoanele fizice și juridice;

33.7. Sistemul informațional geografic de stat „Geoportalul infrastructurii naționale de date spațiale”.

34. Pentru preluarea de date spațiale, SI RPBI interacționează prin servicii de rețea, conform art. 8 și 9 din Legea nr. 254/2016 cu privire la infrastructura națională de date spațiale, cu următoarele sisteme informaționale geografice de stat:

34.1. geoportalul tematic „geodata.gov.md”;

34.2. geoportalul tematic „gislocal.md”;

34.3. geoportalul tematic „ecadastru.md”;

34.4. geoportalul tematic „soluri.md”;

34.5. alte sisteme informaționale geografice de stat.

Capitolul VII SPAȚIUL TEHNOLOGIC AL SI RPBI

35. La dezvoltarea SI RPBI se aplică arhitectura multinivel, având cel puțin următoarele niveluri: baza de date spațiale, logica de aplicație, interfața cu utilizatorul, și principiile agile. Utilizarea unor astfel de arhitecturi și principii permite cuplarea redusă între componente, în care responsabilitățile fiecărei componente sunt specializate, precum și implementarea interactivă, operarea modificărilor și flexibilitate în implementare.

36. SI RPBI utilizează standarde deschise și este compatibil cu sistemele care, la fel, utilizează atât standarde nonproprietary, cât și standarde deja existente.

37. Arhitectura complexului software, lista produselor software și a mijloacelor tehnice utilizate la crearea SI RPBI se determină de către posesor în etapa elaborării caietului de sarcini și ținând cont de:

37.1. implementarea unei soluții care să asigure amplasarea/înregistrarea și păstrarea datelor în sistem, cu prezentarea acestora utilizatorului, prin intermediul serviciilor de rețea, spre vizualizare și descărcare, precum și interoperabilitatea cu alte sisteme;

37.2. implementarea funcționalităților de arhivare (backup) și de restabilire a datelor în caz de incidente.

38. SI RPBI poate fi ușor extins pe verticală, prin extinderea resurselor utilizate, pentru a acomoda numărul necesar de utilizatori, atât în regim normal de lucru, cât și în perioadele de suprasolicitare.

39. SI RPBI este găzduit pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud) și este compatibil cu platforma de găzduire bazată pe tehnologii de tip container.

40. Sistemul de comunicații se bazează pe infrastructura și echipamentul rețelelor guvernamentale care includ posibilitatea conectării la internet.

41. Interfața de utilizare a SI RPBI se adaptează automat la diverse rezoluții de afișare și este disponibilă în diferite limbi.

42. Interfața de utilizare a SI RPBI se implementează folosind tehnologiile care asigură funcționarea serviciului pe dispozitivele mobile.

43. SI RPBI este construit astfel încât să permită înregistrarea și accesul la informații prin servicii de rețea, asigurând un regim de înaltă disponibilitate (24 de ore, 7 zile pe săptămână), în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la normele de creare a serviciilor de rețea și termenul de implementare a acestora, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 737/2017.

Capitolul VIII

ASIGURAREA SECURITĂȚII INFORMAȚIONALE A SI RPBI

44. Securitatea informațională a SI RPBI presupune protecția acestuia în toate etapele proceselor de creare, procesare, stocare și transmitere a datelor împotriva acțiunilor accidentale sau intenționate, cu caracter artificial sau natural, care ar putea cauza prejudicii posesorului, utilizatorilor resurselor și infrastructurii informaționale.

45. Măsurile de protecție și siguranță a datelor din SI RPBI sunt parte integrantă a lucrărilor de mentenanță, dezvoltare și funcționare a sistemului și se realizează permanent de către posesor conform Cerințelor minime obligatorii de securitate cibernetică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 201/2017.

46. Principalele pericole pentru securitatea informațională a SI RPBI sunt:

46.1. colectarea și utilizarea ilegală a informațiilor;

46.2. încălcarea tehnologiei de selectare și prelucrare a informației;

46.3. integrarea în produsele software și hardware a componentelor care realizează funcții neprevăzute în documentația tehnică aferentă;

46.4. elaborarea și distribuirea programelor care afectează funcționarea normală a sistemelor informaționale și de comunicații electronice, precum și a sistemelor de protecție a informațiilor;

46.5. nimicirea, deteriorarea, suprimarea radioelectronică sau distrugerea mijloacelor și a sistemelor de prelucrare a informațiilor și a comunicațiilor electronice;

46.6. influența asupra sistemului cu parolă-cheie de protecție a sistemelor automatizate de prelucrare și transmitere a informațiilor;

46.7. scurgerea informațiilor prin canale tehnice nesecurizate;

46.8. implementarea dispozitivelor electronice pentru interceptarea informațiilor în mijloacele tehnice de prelucrare, păstrare și transmitere a datelor, utilizând sistemele de comunicații, precum și în încăperile de serviciu ale autorităților administrației publice centrale și locale;

46.9. nimicirea, deteriorarea, distrugerea sau sustragerea suporturilor de stocare a informațiilor, indiferent de tipul acestora;

46.10. interceptarea informațiilor în rețelele de transmitere a datelor și în liniile de comunicații, decodificarea acestor informații și impunerea informațiilor false;

46.11. utilizarea, la crearea și dezvoltarea infrastructurii informaționale de comunicații electronice, a tehnologiilor informaționale naționale și internaționale, a mijloacelor de protecție a informației și a mijloacelor de informatizare care nu sunt certificate;

46.12. accesul neautorizat la resursele informaționale din băncile și bazele de date;

46.13. încălcarea restricțiilor legale privind răspândirea informațiilor;

46.14. încălcarea prevederilor Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.

47. SI RPBI asigură atingerea următoarelor obiective de securitate:

47.1. autentificarea – garantează că zonele restricționate ale SI RPBI sunt accesibile exclusiv persoanelor fizice și juridice deținătoare ale certificatului evaluatorului bunurilor imobile care elaborează rapoarte de evaluare, pentru

încărcarea lor, identitatea acestora fiind verificată prin serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass);

47.2. autorizarea – garantează că persoanele fizice și juridice utilizatori autentificați prin serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass) pot accesa doar serviciile și datele care corespund drepturilor lor de acces;

47.3. confidențialitatea – garantează că datele înregistrate în SI RPBI nu pot fi accesate sau modificate de o parte terță neautorizată;

47.4. integritatea – garantează că datele înregistrate în SI RPBI rămân intacte și că nu au fost modificate sau alterate de o parte terță neautorizată;

47.5. nonrepudierea – garantează că datele înregistrate în SI RPBI nu pot fi negate mai târziu.

48. Pentru atingerea obiectivelor de securitate, SI RPBI dispune de următoarele mecanisme de securitate:

48.1. semnătura electronică – mecanism care asigură integritatea și nonrepudierea datelor înregistrate în SI RPBI;

48.2. perete de protecție (firewall) – parte integrantă a arhitecturii tehnice a platformei tehnologice guvernamentale comune (MCloud) care asigură un mecanism de filtrare a traficului în conformitate cu regulile de securitate stabilite;

48.3. antivirus/antispam – soluții suplimentare pentru detectarea și blocarea fișierelor malițioase încărcate în sistem, sporind nivelul de securitate oferit de platforma MCloud;

48.4. sistem de detectare a intruziunilor – sistem de monitorizare și detectare a accesului neautorizat la nivelul componentelor de sistem ale SI RPBI;

48.5. comunicare sigură (transferuri de date) între serverele web și utilizatori – asigură schimbul securizat de informații confidențiale;

48.6. backup sistematic al datelor păstrate – permite recuperarea rapidă și fiabilă a datelor în caz de incident care a dus la pierderea sau deteriorarea acestora;

48.7. instrument de înregistrare a evenimentelor de audit – monitorizează și înregistrează în jurnalele SI RPBI toate activitățile desfășurate de către registratori și furnizori, indiferent dacă au succes sau nu, inclusiv conectările încercate, dar nereușite.

49. Registratorii și furnizorii au acces în SI RPBI exclusiv la blocurile funcționale de înregistrare a acestora, în baza permisiunilor corespunzătoare fiecărui rol, iar gestionarea rolurilor acestora se realizează prin intermediul serviciului electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass). SI RPBI preia rolurile persoanelor fizice și juridice care au încărcat dările de seamă și rapoartele de evaluare din serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass).

50. Pentru asigurarea securității și integrității SI RPBI și pentru monitorizarea activității de înregistrare, păstrarea înregistrărilor de audit reprezintă o cerință esențială de securitate. SI RPBI se bazează pe un mecanism de înregistrări de audit dublu, atât intern, cât și prin utilizarea serviciului electronic guvernamental de jurnalizare (MLog), conform celor mai bune practici internaționale.

51. Posesorul/deținătorul SI RPBI este responsabil de stabilirea politicilor de securitate informațională, precum și de gestionarea datelor publicate în sistem, în conformitate cu cadrul normativ aplicabil.

52. Posesorul/deținătorul SI RPBI implementează și realizează politicile de securitate informațională pentru asigurarea conformității cu regulile, standardele și normele generale stabilite în domeniul securității informaționale.

53. În scopul asigurării interoperabilității și schimbului de date cu alte sisteme și resurse informaționale de stat, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile înregistrează activele semantice utilizate în Sistemul informațional „Catalogul semantic”.

Capitolul IX ASIGURAREA CONTROLULUI INTERN

54. Ținerea SI RPBI este supusă controlului care se efectuează de către posesor.

55. Registratorii și furnizorii responsabili de exploatarea SI RPBI, de introducerea datelor, furnizarea informațiilor și asigurarea funcționării acestuia, poartă răspundere personală, în conformitate cu legislația, pentru completitudinea, autenticitatea, veridicitatea, integritatea informațiilor, precum și pentru păstrarea și utilizarea corespunzătoare a acestora.

Capitolul X ÎNCHEIERE

56. Prezentul Concept conține descrierea principalelor aspecte organizaționale, metodologice și tehnologice în conformitate cu care este concepută și implementată soluția tehnică necesară pentru asigurarea evidenței prețurilor, plăților, dărilor de seamă și a rapoartelor de evaluare.

57. Implementarea SI RPBI contribuie la eficientizarea și digitalizarea proceselor de înregistrare și evidență a prețurilor, plăților, dărilor de seamă și a rapoartelor de evaluare.

58. Crearea SI RPBI asigură posibilitatea interconectării acestuia cu alte sisteme informaționale locale și internaționale. Această capacitate permite țării să participe, pe principii de egalitate, la proiectele comune de dezvoltare economică și contribuie la crearea garanțiilor pentru atragerea investițiilor la nivel central și local.

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului
informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” este elaborat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii Guvernului a fost elaborat în temeiul art.22 lit. d) din Legea nr.467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat și art.27 din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
<p>Piața imobiliară din Republica Moldova se confruntă cu o serie de probleme structurale care afectează transparența și corectitudinea tranzacțiilor. Aceste dificultăți sunt generate, în principal, de lipsa unei baze de date centralizate și actualizate privind prețurile bunurilor imobile, ceea ce conduce la incertitudine, evaluări inexacte, riscuri de manipulare a pieței și dificultăți în stabilirea corectă a taxelor și impozitelor.</p> <p>Pentru a remedia aceste deficiențe, Guvernul propune crearea Sistemului informațional „Registrul Prețurilor Bunurilor Imobile” (SI RPBI), o soluție digitală destinată centralizării și actualizării datelor privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele imobiliare și rapoartele de evaluare. Acest sistem va contribui la sporirea transparenței, la îmbunătățirea procesului de evaluare și la o monitorizare mai eficientă a pieței imobiliare, reducând riscurile de fraudă și speculație.</p> <p>Totodată, SI RPBI va facilita colectarea datelor de piață necesare pentru elaborarea, calibrarea și monitorizarea continuă a modelelor de evaluare a bunurilor imobile utilizate în scopul impozitării. Conform prevederilor art. 279 alin. (5) din Codul fiscal al Republicii Moldova, reevaluarea bunurilor imobile trebuie efectuată de către organele cadastrale teritoriale o dată la trei ani. Până în prezent, această obligație nu a fost respectată din cauza lipsei unui sistem centralizat de colectare a datelor de piață, proces realizat manual și finanțat sporadic din alocațiile bugetare ale statului sau prin Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF). Întrucât activitatea PIEF urmează să se finalizeze, este esențial ca procesul de colectare și actualizare a valorilor estimate ale bunurilor imobile să continue fără întrerupere.</p> <p>De asemenea, în conformitate cu modificările recente ale Legii nr. 989/2002 privind activitatea de evaluare, evaluatorii bunurilor imobile vor fi obligați să transmită trimestrial dările de seamă și rapoartele de evaluare printr-un modul dedicat al sistemului, asigurând astfel o monitorizare eficientă a activității de evaluare.</p> <p>Prin implementarea SI RPBI, autoritățile urmăresc uniformizarea și securizarea datelor de piață, sprijinind astfel un mediu imobiliar mai stabil și echitabil pentru cetățeni, investitori și instituțiile publice.</p> <p>În plus, datele colectate prin intermediul SI RPBI vor constitui o sursă esențială pentru calcularea indicelui prețurilor locuințelor, activitate inclusă în procesul de screening bilateral aferent Capitolului 18 „Statistici” din Programul Național de Aderare a Republicii Moldova la Uniunea Europeană pentru perioada 2025-2029. Dezvoltarea SI RPBI este prevăzută la acțiunea 55 din Anexa B a programului și este corelată cu acțiunea 50 privind Regulamentul (UE) 2016/792 al Parlamentului European și al Consiliului referitor la indicii armonizați ai prețurilor de consum și indicii prețurilor locuințelor, precum și cu acțiunea 51 privind</p>

Regulamentul de punere în aplicare (UE) 2020/1148 al Comisiei Europene, care stabilește specificațiile metodologice și tehnice aferente.

Astfel, prin dezvoltarea și implementarea SI RPBI, Republica Moldova va asigura o gestionare eficientă a pieței imobiliare, va facilita procesul de evaluare și impozitare și va alinia sistemul național de colectare a datelor la cerințele europene, consolidând transparența și eficiența în sectorul imobiliar.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Hotărârii Guvernului prevede aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” (SI RPBI). Acest Concept stabilește un mecanism centralizat pentru colectarea, stocarea și accesarea datelor referitoare la prețurile tranzacțiilor, contractele de locațiune, arendă, suprafață și ofertele imobiliare. Totodată, prevede integrarea și interoperabilitatea SI RPBI cu alte sisteme informaționale existente, în scopul facilitării accesului la date relevante pentru autoritățile publice, profesioniștii din domeniul evaluării și alți utilizatori interesați.

De asemenea, proiectul reglementează intrarea în vigoare a Conceptului SI RPBI la data de 15 februarie 2026, asigurând astfel coerența și sincronizarea efectelor juridice ale acestuia cu modificările aduse prin Legea nr. 202/2024 pentru modificarea Legii nr. 989/2002 privind activitatea de evaluare. Conform noilor prevederi, alineatul (5) stipulează că „Datele de piață utilizate la elaborarea, calibrarea și monitorizarea în timp a calității modelelor de evaluare sunt acumulate în Sistemul informațional automatizat „Registrul prețurilor”, creat și gestionat de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.” De asemenea, alineatul (6) prevede că „Crearea și funcționarea Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor” se efectuează în conformitate cu Legea nr. 71/2007 cu privire la registre.” Aceste modificări legislative intră în vigoare la aceeași dată, justificând astfel necesitatea elaborării prezentului proiect.

Proiectul Conceptului SI RPBI este structurat în 10 capitole:

Capitolul I „Dispoziții generale” definește obiectivele, scopul și sarcinile sistemului, inclusiv colectarea, stocarea și analiza prețurilor de vânzare, plăților contractuale și ofertelor imobiliare, colectarea și stocarea dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare a bunurilor proprietate publică elaborate de evaluatori, deținători al certificatului evaluatorului bunurilor imobile.

Capitolul II „Cadrul normativ-juridic” enumeră legislația relevantă care reglementează SI RPBI, inclusiv legi și hotărâri de guvern referitoare la informatizare, cadastru și activitatea de evaluare.

Capitolul III „Spațiul funcțional al SI RPBI” descrie funcțiile principale, inclusiv evidența și actualizarea prețurilor, plăților și ofertelor, generarea rapoartelor statistice și monitorizarea activității de evaluare.

Capitolul IV „Structura organizațională” stabilește rolurile și responsabilitățile instituțiilor implicate, inclusiv proprietarul (statul), posesorul (AGCC), deținătorul (Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile) și utilizatorii sistemului.

Capitolul V „Documentele SI RPBI” clasifică documentele gestionate de sistem în documente de intrare (contracte, oferte, rapoarte), documente de ieșire (statistici, hărți tematice) și documente tehnologice (manuale, ghiduri).

Capitolul VI „Spațiul informațional” detaliază tipurile de date gestionate (prețuri, plăți, oferte, dări de seamă, rapoarte de evaluare) și scenariile de bază pentru preluarea și verificarea acestora.

Capitolul VII „Spațiul tehnologic” descrie arhitectura sistemului, principiile de dezvoltare, interoperabilitatea cu alte sisteme și utilizarea platformei guvernamentale MCloud.

Capitolul VIII „Asigurarea securității informaționale” prezintă măsurile de protecție a datelor, inclusiv autentificarea utilizatorilor, criptarea, firewall-uri și backup-uri.

<p>Capitolul XI „Asigurarea controlului intern” stabilește mecanismele de monitorizare și responsabilitățile pentru corectitudinea și securitatea informațiilor din sistem.</p> <p>Capitolul XI „Încheiere” recapitulează beneficiile implementării SI RPBI, subliniind digitalizarea proceselor, interconectarea cu alte sisteme și atragerea investițiilor.</p>
<p>3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare</p>
<p>Nu este aplicabil</p>
<p>4. Analiza impactului de reglementare</p>
<p>4.1. Impactul asupra sectorului public</p>
<p>Implementarea proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va avea un impact semnificativ asupra transparenței și eficienței în domeniul imobiliar. Acest sistem va centraliza informațiile despre tranzacțiile imobiliare, punând la dispoziția autorităților publice și a cetățenilor date precise și actualizate referitoare la prețurile și valorile bunurilor imobile. De asemenea, datele colectate în Registru vor fi utilizate pentru dezvoltarea și calibrarea continuă a modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, cu scopul de a asigura o impozitare corectă și echitabilă. Astfel, sistemul va contribui la creșterea transparenței pieței imobiliare și va sprijini autoritățile publice în administrarea mai eficientă a resurselor publice.</p>
<p>4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative</p>
<p>Proiectul va fi realizat din resursele financiare aprobate prin legea bugetului de stat pentru anul corespunzător, precum și din alte surse permise de legislație. Având în vedere existența altor sisteme informaționale gestionate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, costurile estimative pentru dezvoltarea și implementarea Sistemului Informațional „Registrul Prețurilor bunurilor imobile” sunt de aproximativ 4,0 milioane lei.</p> <p>În prezent, din partea Agenției, se depun eforturi pentru identificarea surselor financiare externe, în vederea obținerii suportului tehnic și financiar necesar elaborării specificațiilor tehnice și dezvoltării software-ului.</p> <p>Colaborarea cu Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF): Au fost inițiate discuții cu reprezentanții proiectului pentru alocarea resurselor financiare în cadrul componentei B: „Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile”. Aceasta are ca obiectiv asigurarea continuității și sustenabilității acțiunilor planificate privind evaluarea și reevaluarea periodică a bunurilor imobile. Ca urmare, în planificarea bugetară a proiectului PIEF pentru anul 2025, a fost alocată suma de 1,0 milion lei pentru demararea activităților legate de implementarea Sistemului informațional „Registrul Prețurilor bunurilor imobile”.</p> <p>Posesorul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” urmează să estimeze și să prezinte Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică” resursele TI necesare pentru găzduirea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud), în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 128/2014 privind platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud). În baza estimărilor se vor planifica și se vor aloca resursele TI necesare.</p> <p>Urmare a dării în exploatare a Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, Posesorul va încheia cu Administratorul tehnic Acordul privind administrarea tehnică și menținerea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, care va include activitățile minime privind administrarea tehnică și menținerea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, precum și volumul acestora. În baza Acordului vor fi estimate cheltuielile pentru administrarea tehnică a Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” care urmează a fi acoperite din bugetul de stat, prin intermediul granturilor oferite Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică”, de către fondator.</p>

4.3. Impactul asupra sectorului privat
Implementarea proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va spori transparență pe piața imobiliară, oferind tuturor actorilor implicați acces la date clare și actualizate. Astfel, va facilita evaluări mai precise și va contribui la evitarea supraevaluării sau subevaluării proprietăților.
4.4. Impactul social
Impactul social al proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va fi semnificativ, aducând beneficii importante pentru societatea din Republica Moldova. Prin centralizarea și publicarea datelor privind prețurile tranzacțiilor imobiliare, ofertele de vânzare și închiriere, sistemul va facilita accesul publicului la informații clare și actualizate, contribuind astfel la creșterea transparenței pe piața imobiliară. Stabilirea unor prețuri juste și transparente va proteja interesele consumatorilor și va oferi un mecanism eficient pentru prevenirea manipulării pieței, promovând totodată un comportament echitabil atât pentru cumpărători, cât și pentru vânzători. Un alt beneficiu al acestui proiect va fi atragerea unor investiții suplimentare în sectorul imobiliar. Sistemul transparent va oferi investitorilor o imagine clară asupra valorii proprietăților și riscurilor implicate, stimulând astfel dezvoltarea proiectelor imobiliare. Totodată, datele exacte despre valoarea proprietăților vor contribui la elaborarea unor modele de evaluare în scopul impozitării mai precise, facilitând calcularea corectă a impozitelor și taxelor. Impactul social al acestui proiect va avea efecte pozitive asupra transparenței pieței imobiliare, protecției consumatorilor, accesibilității locuințelor și dezvoltării economice, consolidând astfel o economie mai stabilă și echitabilă pentru toți cetățenii.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal:
Implementarea proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” poate avea un impact semnificativ asupra datelor cu caracter personal, având în vedere natura informațiilor implicate în tranzacțiile imobiliare și reglementările aplicabile privind protecția acestora. Astfel, gestionarea acestor date va necesita o atenție sporită. Totodată, Agenția Relații Funciare și Cadastru este posesorul mai multor sisteme informaționale, inclusiv Registrul Bunurilor Imobile, și are deja dreptul de a prelucra date cu caracter personal. Deși obiectivul principal al proiectului este creșterea transparenței și eficienței pieței imobiliare, protecția datelor cu caracter personal trebuie să rămână o prioritate, iar respectarea reglementărilor în vigoare este esențială. Măsurile de securitate, controlul accesului și transparența în procesarea datelor vor fi fundamentale pentru minimizarea riscurilor de abuz și protejarea drepturilor persoanelor vizate.”
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen:
Nu este aplicabil.
4.5. Impactul asupra mediului
Nu este aplicabil.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil, proiectul de hotărâre nu prevede transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE

Nu este aplicabil, proiectul de hotărâre nu prevede crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ

În conformitate cu art.20 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a publicat anunțul privind inițierea elaborării proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” pe pagina web www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind:

<https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-privind-initierea-procesului-de-elaborare-a-proiectului-hotararii-guvernului-cu-privire-la-aprobarea-conceptului-tehnic-al-sistemului-informational-automatizat-registrul-preturilor/13494>, precum și pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru www.agcc.gov.md, la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte supuse consultărilor publice*.

Totodată, Proiectul a fost supus avizării prealabile cu Agenția de Guvernare Electronică, fiind avizat pozitiv cu unele recomandări de care s-a ținut cont la redactarea proiectului.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii Guvernului a fost plasat pentru consultări publice pe pagina web www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind:

<https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-guvernului-pentru-aprobarea-conceptului-sistemului-informational-registrul-preturilor-nr-unic-1082agcc2024/13494>, precum și pe pagina web oficială a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru www.agcc.gov.md, la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte supuse consultărilor publice*.

Proiectul a fost înregistrat de către Cancelaria de Stat cu **nr. unic 1082/AGCC/2024**. Conform prevederilor Regulamentului Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.610/2018, proiectul a fost avizat de următoarele instituții: Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerul Finanțelor, Agenția de Guvernare Electronică, Agenția Națională de Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației, Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică, Biroul Național de Statistică, Banca Națională a Moldovei, Congresul Autorităților Locale din Moldova. Toate instituțiile au emis avize pozitive, cu unele obiecții și propuneri care au fost analizate și integrate în forma finală a proiectului.

7. Concluziile expertizelor

Proiectul hotărârii Guvernului a fost supus expertizei anticorupție conform prevederilor art.36 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, în scrisoarea nr.06/2/1359 din 28.01.2025.

Proiectul hotărârii Guvernului a fost supus expertizei juridice conform prevederilor art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, în scrisoarea nr.04/1-1037 din 03.02.2025.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Urmare a adoptării Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, nu este necesară aducerea în concordanță a actelor normative.

Potrivit prevederilor art. 7⁶ din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și resursele informaționale de stat, sistemele și resursele informaționale de stat se supun documentării în mod obligatoriu.

Astfel, pentru dezvoltarea și punerea în aplicare a unui sistem informațional în calitate de resursă informațională de stat, este obligatorie elaborarea și aprobarea unui șir de documente aferente acestui sistem informațional, conform cadrului normativ metodologic privind crearea, administrarea, mentenanța, dezvoltarea și scoaterea din exploatare a

sistemelor informaționale de stat. Documentele sistemelor și resurselor informaționale de stat sunt:

1) conceptul sistemului informațional, în care să fie definite: spațiul funcțional, structura organizatorică, spațiul informațional, spațiul tehnologic, securitatea sistemului informațional și protecția informației;

2) caietul de sarcini al sistemului informațional, care include cerințele funcționale și tehnice în conformitate cu care se creează sistemul informațional;

3) regulamentul resursei informaționale, care să cuprindă: reglementări privind drepturile și obligațiile subiecților raporturilor juridice aferente creării și ținerii resursei informaționale; modalitatea de ținere a resursei informaționale; procedura de înregistrare, modificare, completare și radiere a datelor; procedura de interacțiune cu furnizorii de date; măsuri privind asigurarea securității resursei informaționale.

Prin urmare, după adoptarea proiectului de Concept al Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, urmează a fi aprobate de către posesor cerințele tehnice ale sistemului și, după elaborarea nemijlocită a sistemului, până la punerea acestuia în exploatare, Guvernul urmează să aprobe Regulamentul resursei informaționale formată de Sistemul Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Implementarea Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” presupune adoptarea unui set de măsuri organizatorice, tehnice și legislative esențiale pentru asigurarea funcționării eficiente și sigure a sistemului. Aceste măsuri pot fi detaliate după cum urmează:

1. Dezvoltarea cadrului legislativ secundar menționat în punctul 8 al prezentei note de fundamentare.

2. Crearea arhitecturii tehnice a sistemului informațional, care va include:

- structura bazei de date și tehnologiile utilizate (ex: platforme software, servere, baze de date);
- proiectarea unei interfețe intuitive și ușor de utilizat pentru toți utilizatorii;
- stabilirea protocoalelor de comunicație și integrarea sistemului cu alte platforme relevante;
- implementarea măsurilor de securitate pentru protecția datelor conform reglementărilor în vigoare.

3. Dezvoltarea și testarea aplicației informatice, care va sprijini activitățile de colectare, gestionare și publicare a datelor referitoare la prețurile și valorile bunurilor imobile.

4. Formarea utilizatorilor și implementarea procedurilor de utilizare prin organizarea sesiunilor de instruire pentru utilizatorii sistemului, elaborarea unui ghid detaliat pentru utilizatori, asigurarea unui serviciu de suport tehnic pentru utilizatori.

5. Crearea unui mecanism de monitorizare continuă a performanței sistemului. Implementarea unui sistem de monitorizare a funcționării platformei, care să asigure disponibilitatea constantă, performanța optimă și corectitudinea datelor. Aceasta va permite identificarea rapidă a eventualelor deficiențe și remedierea acestora în timp real.

6. Asigurarea transparenței și accesibilității publicului prin crearea unui portal public accesibil, în care să fie publicate informațiile actualizate privind prețurile bunurilor imobile.

7. Stabilirea de parteneriate între instituțiile publice relevante pentru facilitarea schimbului de informații și pentru a asigura un proces eficient de colectare și validare a datelor, pentru a garanta acuratețea și actualizarea constantă a informațiilor din sistem.

Director general

Ivan DANII

SINTEZA
la proiectul Hotărârii Guvernului pentru aprobarea
Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare și consultare prealabilă			
Agenția de Guvernare Electronică (nr. scr. 3007-225 din 22.11.2024)	I. 1.	Obiecții și propuneri (recomandări) La proiectul de hotărâre: Pentru a corespunde prevederilor art. 22 lit. d) din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat, denumirea proiectului hotărârii Guvernului urmează a fi modificată și redată după cum urmează: <i>„Pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor”.</i>	Se acceptă Au fost operate modificări.
		Pentru a corespunde prevederilor art. 7 ⁶ alin.(2) lit. a) din Legea nr. 467/2003, din tot pct.1 din proiectul de hotărâre a Guvernului și din textul proiectului de Concept din sintagma „ <i>Conceptul tehnic</i> ” urmează a fi exclus termenul „tehnic”, urmând a fi utilizată expresia „Conceptul Sistemului informațional”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	II. 1. 2. 3.	La proiectul Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor”: Pentru a corespunde pct.2.2.2 din Anexa 3 la RT 38370656-002:2006, pct. 4 din Capitolul I urmează a fi intitulat „ <i>Sarcinile de bază ale SIA RP</i> ”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
		La sbp.6.6. , trimiterea la „Hotărârea Guvernului nr. 710/2011 cu privire la aprobarea Programului strategic de modernizare tehnologică a guvernării (e-Transformare)” de substituit cu trimiterea la „Hotărârea Guvernului nr.650/2023 cu privire la aprobarea Strategiei de transformare digitală a Republicii Moldova pentru anii 2023-2030”, prin care a fost aprobat un document de politici nou în domeniu, care se află în proces de realizare.	Se acceptă Au fost operate modificări. A fost introdus în sbp.6.22., respectând ordinea cronologică a actelor normative.
		Considerăm necesar de completat Capitolul II cu trimiteri și la alte acte normative din domeniul e-Transformării guvernării , care reglementează utilizarea în spațiul tehnologic a unui sistem informațional nou a unor sisteme informaționale partajate funcționalitățile cărora, în opinia noastră, ar urma să fie reutilizate la dezvoltarea Sistemului informațional „Registrul Prețurilor”, și anume:	Se acceptă parțial Hotărârea Guvernului nr. 1123/2010 privind aprobarea Cerințelor față de asigurarea securității datelor cu caracter personal la prelucrarea acestora în cadrul sistemelor informaționale
		1) Regulamentul privind modul de ținere a Registrului format de Sistemul informațional „Catalogul semantic”, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.323/2021;	

	<p>2) Hotărârea Guvernului nr. 153/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul resurselor și sistemelor informaționale de stat” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului resurselor și sistemelor informaționale de stat.</p> <p>3) Cerințele față de asigurarea securității datelor cu caracter personal la prelucrarea acestora în cadrul sistemelor informaționale de date cu caracter personal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1123/2010;</p> <p>4) Reglementarea tehnică „Procese ciclului de viață al software-ului” RT 38370656-002:2006, aprobată prin Ordin al ministrului dezvoltării informaționale nr.78/2006.</p> <p>4. Pentru mai multă claritate, sbp. 27.1. – 27.3. urmează să fie perfecționate și să prevadă scopul interacțiunii SIA RP cu sistemele informaționale respective, după următorul exemplu: <i>„Sistemul informațional automatizat Cadastrul bunurilor imobile – pentru consumul informațiilor despre înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora;”.</i></p> <p>5. Subsecvent, cu referire la același subiect, mențiunile despre interacțiunea și integrarea SIA RP cu alte sisteme informaționale (sbp. 27.3.), urmează a fi făcute în modul redat supra prin indicarea denumirii exacte a sistemului informațional și a scopului integrării cu acesta.</p> <p>6. În corelare cu pct.4 din sbp.1) și 2) din Hotărârea Guvernului nr.323/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Catalogul semantic” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului format de Sistemului informațional „Catalogul semantic”, Capitolul VIII se va completa cu următoarea normă: <i>„În scopul asigurării interoperabilității și a schimbului de date cu alte sisteme și resurse informaționale de stat, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” înregistrează activele semantice utilizate în Sistemul informațional „Catalogul semantic.”.</i></p>	<p>de date cu caracter personal a fost abrogată prin Hotărârea Guvernului nr.678/2024 cu privire la modificarea și abrogarea unor hotărâri ale Guvernului (facilitarea activității mediului de afaceri VI). Astfel, acesta nu a fost inclusă în proiectul Hotărârii Guvernului, însă au fost incluse celelalte acte propuse în aviz.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Nu se acceptă Pct.27.3 a fost prevăzut pentru a nu limita interoperabilitatea cu alte sisteme și pentru a preveni restricționarea accesului la alte sisteme</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p>
Avizare și consultare publică. Scrisoarea Cancelariei de Stat nr.18-69-13514 din 09 decembrie 2024 (nr. unic 1082/AGCC/2024)		
Agenția de Governare Electronică (scr. nr. 3007-238 din 10.12.2024)	<p>1. Obiecții și propuneri (recomandări)</p> <p>Din clauza de adoptare a actului normativ necesită a fi exclusă trimiterea la art.16 din Legea nr.71/2007 cu privire la registre, deoarece obiectul de reglementare al proiectului în cauză constă în aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor”, dar nu și în instituirea acestuia, care urmează să se producă juridic prin hotărârea Guvernului prin care va fi aprobat Regulamentul cu privire la modalitatea de ținere a Registrului prețurilor, după crearea, de fapt, a sistemului informațional prin care acesta va fi format.</p>	<p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p>

	2.	Subsecvent obiecției de mai sus și în baza aceluiași motive, urmează a fi exclus și pct.1 din proiectul de hotărâre.	Se acceptă Au fost operate modificări.
Agencia Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației (scr. nr. 01-DRA/1589 din 13.12.2024)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Atât denumirea proiectului de hotărâre cât și a Conceptului Sistemului informațional „Registru prețurilor” nu exprimă claritatea obiectului acestor acte. În acest sens și având în vedere obiectul acestor acte se propune ca Sistemul informațional să fie denumit „Registru prețurilor bunurilor imobiliare”, astfel cum prevede articolul 42 alin. (2) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.	Se acceptă Se acceptă în redacție nouă „Sistemul informațional „Registru prețurilor bunurilor imobiliare” în conformitate cu actele normative din domeniu.
Biroul Național de Statistică (scr. nr. 11-1/52 din 16.12.2024)		Obiecții și propuneri (recomandări) Lipsa obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)	Se ia act
Congresul Autorităților locale din Moldova (scr. nr. 429 din 19.12.2024)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) În „Introducere” (<i>De asemenea, sistemul va gestiona dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și va stoca rapoartele de evaluare a bunurilor imobile elaborate de evaluatori, care dețin certificat al evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil):</i> după cuvântul „certificat” se propune completarea cu cuvintele „de calificare” (cu terminologia „certificat de calificare” operează Regulamentul cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 817/2020). Obiecția este valabilă și pentru cazurile similare din textul proiectului.	Nu se acceptă Conform Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și Hotărârii Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului se prevede eliberarea certificatului evaluatorului bunurilor imobile. Totodată, anexa 3 a Regulamentului include modelul certificatului al evaluatorului bunurilor imobile.
	2.	În „Introducere” (<i>În esență, sistemul va centraliza: - Dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile: proprietate publică a statului, a autorităților administrațiilor publice centrale și locale):</i>	Se acceptă parțial Sintagma „proprietate publică a statului, a autorităților administrațiilor publice centrale și locale” se substituie cu sintagma

	<p>2.1. sintagma „a autorităților administrațiilor publice centrale și locale” urmează a se substitui cu sintagma „proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale”. Această obiecție este valabilă corespunzător și pentru pct. 3 din proiect – sintagma „autorităților administrațiilor publice centrale și locale” urmează a se substitui cu sintagma „proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale” (<i>Scopul SIA RP este de a centraliza, stoca, analiza și gestiona informațiile privind prețurile de vânzare, prețurile de chirie, ofertele, dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile care dețin certificat al evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil (în continuare – evaluatori) prin intermediul întreprinderilor de evaluare (în continuare – dările de seamă) și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile: proprietate publică a statului, autorităților administrațiilor publice centrale și locale (în continuare – rapoarte de evaluare), precum și în nota de fundamentare la proiect (Dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și rapoartele de evaluare a bunurilor imobile: proprietate publică a statului, a autorităților administrațiilor publice centrale și locale). Proprietatea (municipală) nu aparține autorităților administrației publice locale, ci aparține unităților administrativ-teritoriale (a se vedea Legea nr. 523/1999, Legea nr.436/2006, Legea nr. 121/2007, ș.a.);</i></p> <p>2.2. se propune completarea la final cu sintagma „proprietate privată”. Sistemul informațional urmează să colecteze toate datele relevante și toate rapoartele de evaluare, inclusiv privind bunurile imobile proprietate privată. În caz contrar, așteptarea de la proiect va fi distorsionată, respectiv, impactul va fi minim pozitiv.</p>	<p>„proprietate publică” în conformitate cu art.1 alin.(1) din Legea nr.29/2018 privind delimitarea proprietății publice, precum și art.2 din Legea 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice unde noțiunea este definită: „<i>proprietate publică – totalitate a bunurilor domeniului public și a bunurilor domeniului privat ale statului, ale unităților administrativ-teritoriale, inclusiv ale unității teritoriale autonome Găgăuzia.</i>”</p> <p>Nu se acceptă Sistemul informațional va avea ca scop principal stocarea rapoartelor de evaluare a proprietății publice. Aceste rapoarte de evaluare sunt de o importanță deosebită, întrucât sunt frecvent înaintate pentru examinare în cadrul comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, conform reglementărilor în vigoare. Rapoartele de evaluare a proprietății publice prezintă un interes considerabil pentru autoritățile publice centrale și locale, dar și pentru organele de drept, având un rol esențial în procesul de gestionare, monitorizare și protecție a patrimoniului public. Totodată,</p>
--	--	---

	<p>3. În „Introducere” (<i>Sistemul informațional „Registrul prețurilor” va permite utilizatorilor să acceseze, în mod eficient și transparent, informațiile actualizate referitoare la prețurile tranzacțiilor imobiliare, prețurile de chirie/arendă, ofertele disponibile pe piață</i>): referitor la sintagma „prețurile de chirie/arendă”, menționăm, aceasta este una inadecvată, pe motiv că normele pertinente din Codul civil operează cu terminologia „plata chiriei”, respectiv „plata pentru arendă”, iar termenul de „preț” este caracteristic doar pentru „vânzare-cumpărare”. Totodată, menționăm, că proiectul nu conține referința la „redevența” pentru dreptul de suprafață. Or, o parte esențială din terenurile proprietate publică se transmit pentru construcție capitală, anume cu drept de suprafață, iar reieșind din prevederile art. 323 lit. a), coroborate cu prevederile art. 454 alin. (2) lit. d) din Codul civil, pentru contractele de suprafață se impune obligativitatea autentificării notariale similare vânzării-cumpărării, iar conform prevederilor art. 77 alin. (3) din Legea nr. 436/2006, reieșind din natura actului (de dispoziție), redevențele în contractele de suprafață se supun evaluării obligatorii. Prin urmare, este necesară substituirea sintagmei „prețurile de chirie/arendă” cu textul cu următorul cuprins: „plățile chiriei, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea suprafețelor”. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. în pct. 1: „prețurile chirie/arendă/locațiune”).</p> <p>4. În pct. 1 (<i>Sistemul informațional „Registrul prețurilor” (în continuare – SIA RP) reprezintă un sistem informațional destinat următoarelor activități: 1.2. evidența datelor referitoare la prețurile chirie/arendă/locațiune din contractele de locațiune (chirie/arendă) (în continuare – prețuri de chirie)</i>):</p> <p>4.1. referitor la sintagma „prețurile chirie/arendă/locațiune” a se vedea obiecția supra;</p> <p>4.2. textul „(chirie/arendă) (în continuare – prețuri de chirie)” este necesar a se expune cu următorul cuprins: „, de arendă, de suprafață (în continuare – plăți periodice)”. În orice caz, sintagma actuală din proiect este una inadecvată și urmează a fi reformulată. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. pct. 20. Documentele de intrare ale SIA RP sunt: 20.2. contracte de locațiune (chirie/arendă).</p>	<p>este important de menționat că aceste rapoarte sunt reglementate de lege și au un impact direct asupra administrării și gestionării corecte a bunurilor publice.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă parțial Sintagma „în continuare – prețuri de chirie” se înlocuiește cu „în continuare – plăți contractuale”, deoarece termenul „contractual” este definit în Dicționarul Explicativ al Limbii Române ca</p>
--	---	---

			<p>referindu-se la un contract, fiind prevăzut sau condiționat prin acesta. În schimb, termenul „periodic” indică doar o repetiție la intervale regulate, fără a implica o obligație contractuală specifică. Plățile descrise în acest concept sunt stabilite prin contracte de locațiune, arendă sau superficiei, fiind obligații contractuale independente de frecvența achitării lor. Spre deosebire de „plăți periodice”, care presupun o regularitate strictă, „plăți contractuale” reflectă mai exact caracterul juridic al obligației asumate prin contract.</p> <p>Potrivit cadrului normativ:</p> <p>1) Plata chiriei – Conform art.1251 din Codul civil al Republicii Moldova (CC al RM), contractul de locațiune obligă locatarul la plata chiriei pentru folosirea unui bun determinat. art.1262 din CC al RM prevede că plata chiriei poate fi efectuată integral la expirarea termenului locațiunii, ceea ce demonstrează că nu este obligatoriu să fie periodică. De asemenea, art.37 alin.(7) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe stabilește că plata pentru închirierea locuinței se efectuează conform termenelor stabilite în contract.</p> <p>2) Plata pentru arendă – Potrivit art.1288 din CC al RM, contractul de arendă presupune obligația</p>
--	--	--	--

		<p>5. În pct. 9.5. („<i>Analiza statistică a datelor</i>”, care asigură realizarea următoarelor funcții: 9.5.2. <i>generarea de rapoarte statistice pentru utilizatori și autorități</i>): după cuvântul „autorități” este necesar a se completa cu cuvântul „publice”.</p> <p>6. În pct. 18. (În SIA RP <i>se introduc datele privind prețurile de vânzare, prețurile de chirie, ofertele, dările de seamă și rapoartele de evaluare elaborate de furnizori în conformitate cu Legea 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>):</p>	<p>arendașului de a achita plata de arendă pentru bunurile agricole primite în posesie și folosință. Art.1300 din CC al RM și art.17 din Legea nr.198/2003 privind arenda în agricultură stabilesc că această plată poate fi efectuată în bani, în natură sau în altă formă, conform acordului dintre părți, fără a fi neapărat periodică.</p> <p>3) Redevențele pentru constituirea suprafețelor – conform art.659 din CC al RM și pct.19 din Regulamentul privind constituirea suprafeței asupra terenurilor proprietate publică de stat (Anexa nr.2 la HG nr.91/2019), suprafețarii care dețin un drept de locațiune, concesiune sau folosință asupra terenului plătesc pentru utilizarea acestuia în conformitate cu prevederile contractuale existente.</p> <p>Astfel, utilizarea termenului „plăți contractuale” reflectă mai fidel natura juridică a acestor obligații financiare, în conformitate cu legislația națională aplicabilă.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Argumentarea se regăsește la pct. 4.2. a sintezei.</p>
--	--	---	--

	<p>cuvintele „prețurile de chirie” este necesar a se substitui cu cuvintele „plățile periodice”. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. pct. 23.2. prețurile de chirie din contractele de locațiune (chirie/arendă), pct. 24.2.1., 25.2. ș.a.).</p> <p>7. În pct: 23. (SIA RP se bazează pe un obiect informațional constituit din următoarele componente: 23.3. ofertele a bunurilor imobile expuse pe piață) după cuvântul „ofertele” urmează a se exclude litera „a”.</p> <p>8. În pct. 24. (SIA RP este compus din următoarele componente, care formează obiectul informațional al SIA RP: 24.1. prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare, care trebuie să conțină: 24.1.3. modul de folosință a bunului imobil): după sintagma „modul de folosință a bunului imobil” este necesar a se completa cu textul cu următorul cuprins: „iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație”. Art. 2 alin. (2) din Codul funciar nou (va intra în vigoare din 07.03.2025) prevede că „Terenul se caracterizează prin suprafață, amplasament, hotare, regim juridic, destinație și calitatea solului (denumite în continuare <i>caracteristicile terenului</i>)”. Categorie de destinație este una din caracteristicile esențiale ale terenului și conform Codului funciar actual. Această obiecție este valabilă pentru toate cazurile similare în textul proiectului (de ex. pct. 24.2.3.).</p> <p>9. În nota de fundamentare la proiect (<i>Ineficiența în calcularea impozitelor și taxelor. Lipsa unei baze de date complete și precise privind prețurile tranzacțiilor imobiliare poate aduce la pierderi de venituri pentru stat și poate crea inegalități fiscale între cetățeni. Într-un astfel de context, calcularea taxelor și impozitelor devine dificilă și inexactă, iar autoritățile fiscale riscă să aplice impozite necorespunzătoare</i>): cuvintele „pentru stat” este necesar a se substitui cu cuvintele „la bugetul de stat și la bugetele locale”, iar cuvântul „fiscale” este necesar a se substitui cu cuvintele „publice” (impozitele pe bunurile imobiliare se aprobă de către autoritățile publice locale, iar impozitul privat se determină de către autoritățile publice respective care aprobă vânzarea bunurilor (statului sau a unităților administrativ-teritoriale).</p> <p>10. În nota de fundamentare la proiect (<i>Colaborarea cu Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PIEF): Au fost inițiate discuții cu reprezentanții proiectului PIEF pentru alocarea resurselor financiare în cadrul componentei B: „Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile”. Aceasta are ca obiectiv asigurarea continuității și sustenabilității acțiunilor planificate privind evaluarea și reevaluarea periodică a bunurilor imobile. Ca urmare, în planificarea bugetară a proiectului PIEF pentru anul 2025, a fost alocată suma de 1,0 milion lei pentru demararea activităților legate de implementarea Sistemului „Registrul Prețurilor”</i>):</p>	<p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Precizare Orice realocare de mijloace financiare este subiectul deciziei Consiliului de administrare al PIEF, ceea ce restricționează flexibilitatea în această privință.</p>
--	---	--

	<p>propunem ca suma necesară pentru implementarea Sistemului informațional „Registrul prețurilor” (4 milioane de lei) care se instituie prin proiect să fie propusă a se redistribui din componentele Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară și anume, suma de 3 (trei) milioane de lei care la ultima ședință a Consiliului de administrare a PIEF s-a propunea spre aprobare de către managementul proiectului ca să fie „alocată în anul 2025 pentru evaluarea individuală a 1000 de bunuri comerciale și industriale” (această propunere a managementului proiectului deocamdată nu a fost aprobată). În acest sens, poate fi completată corespunzător și nota de fundamentare la proiect.</p>	
<p>Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică (scr. nr. 1.4/1809/24 din 19.12.2024)</p>	<p>Obiecții și propuneri (recomandări)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utilizarea literei „A” în abrevierea „SIA RP” poate crea confuzie deoarece nu reflectă exact denumirea „Sistemul Informațional Registrul Prețurilor”. Propunem utilizarea abrevierii „SI RP” pentru a asigura claritatea și coerența terminologică. 2. Cu referire la Concept: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Pentru a reflecta specificațiile tehnice exacte ale sistemului informațional, punctul 34 va fi expus în următoarea redacție „SI RP va fi găzduit pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud) și va fi compatibil cu platforma de găzduire bazată pe tehnologii de tip container.” 2.2. La pct. 35 se va exclude ultima propoziție, deoarece prezentul proiect nu poate institui cerințe pentru „infrastructura existentă”. 2.3. Punctul 43 subpct. 43.3 va avea următorul cuprins „Antivirus/antispam – soluții suplimentare care verifică și blochează fișierele malițioase încărcate în sistem, adăugând un nivel suplimentar de securitate la măsurile generale oferite de platforma MCloud.”. Această clarificare subliniază că soluțiile antivirus și antispam sunt complementare măsurilor de securitate ale MCloud, care asigură securitatea infrastructurii, dar nu verifică direct fișierele încărcate. 3. Cu referire la Nota de fundamentare: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. <i>Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative</i> urmează a fi completat cu următoarele “Posesorul SI RP urmează să estimeze și să prezinte Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică” resursele TI necesare pentru găzduirea SI RP pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud), în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 128/2014 privind platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud). În baza estimărilor se vor planifica și se vor aloca resursele TI necesare. Urmare a dării în exploatare a SI RP, Posesorul va încheia cu Administratorul tehnic Acordul privind administrarea tehnică și menținerea SI RP, care va include activitățile minime privind administrarea tehnică și menținerea SI RP, precum și volumul acestora. În baza Acordului vor 	<p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p>

		fi estimate cheltuielile pentru administrarea tehnică a SI RP care urmează a fi acoperite din bugetul de stat, prin intermediul granturilor oferite Instituției Publice „Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică”, de către fondator.”	
	3.2	Pentru a menține un limbaj uniform și pentru a reflecta corect funcționalitatea sistemului, la pct. 2 din Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ, termenul „informatic” va fi înlocuit cu termenul „informațional”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
Bancă Națională a Moldovei (scr. nr. 31-002/142/6280 din 20.12.2024)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) La art. 4 al proiectului hotărârii de Guvern, recomandăm substituirea cuvintelor „legea bugetară anuală” cu cuvintele „legea bugetului de stat pentru anul corespunzător”.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	2.	În cuprinsul Notei de fundamentare a proiectului de act normativ, la secțiunea 2 aferentă condițiilor ce au impus elaborarea proiectului actului normativ, recomandăm revizuirea referinței la dispozițiile art. 27 alin. (5) și (6) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, luând în considerare faptul că actul normativ menționat nu conține asemenea dispoziții legale.	Se acceptă parțial Au fost introduse modificări în Nota de fundamentare a proiectului de act normativ la pct. 2.2. „Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative”.
Ministerul Finanțelor (scr. nr. 15/4-06/174 din 02.01.2025)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Pe tot parcursul proiectului urmează de revizuit utilizarea textului „prețurile de chirie/arendă/locațiune” și „contractele de locațiune (chirie/arendă)”, or potrivit <i>Codului civil nr1107/2002</i> (în continuare -, <i>Cod</i> ”), contractul de arendă și contractul de locațiune sunt contracte distincte. Mai mult ca atât, în corespundere cu art.1251 din <i>Cod</i> , în cazul contractului de locațiune, locatarul se obligă să plătească chirie, iar potrivit art.1288 alin. (1) din <i>Cod</i> , în cazul contractului de arendă, arendașul se obligă să efectueze plata de arendă. Astfel, operarea în proiect cu textul „preț de chirie/arendă/locațiune și contractele de locațiune (chirie/arendă)”, contravine prevederilor <i>Codului</i> .	Se acceptă Au fost operate modificări.
	2.	Concomitent, propunem reexaminarea redacției textului din proiect „SIA RP”, în condițiile în care abrevierea este utilizată pentru Sistemul informațional „Registrul prețurilor”, și urmează de substituit cu textul „SI RP”.	Se acceptă Au fost operate modificări.

	<p>3. Suplimentar, în partea ce ține de pct.25.2.1. din proiect, notăm că în temeiul art.90¹ alin. (3⁴) din <i>Codul fiscal 1163/1997</i>, subiecții impunerii persoane fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) proprietate imobiliară, achită impozit în mărime de 7% din valoarea lunară a contractului. Persoanele menționate sunt obligate, în termen de 7 zile de la data încheierii contractului, să înregistreze contractul încheiat la Serviciul Fiscal de Stat.</p> <p>Prin urmare, menționăm că Serviciul Fiscal de Stat deține informația aferent contractelor încheiate (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) de către persoanele fizice care nu desfășoară activitate de întreprinzător, nu și informația privind contractele încheiate de către agenții economici care transmit în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) proprietate imobiliară.</p> <p>În contextul celor expuse, se consideră oportun expunerea pct.25.2.1. din proiect în următoarea redacție:</p> <p>„25.2.1. sistemul informațional „Registrul prețurilor” va prelua din SI al Serviciului Fiscal de Stat informațiile din contractele încheiate de către persoanele fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 din <i>Codul fiscal 1163/1997</i>, în posesie și/sau în folosință (locațiune, arendă, uzufruct, suprafață) proprietate imobiliară”.</p>	<p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p>
<p>Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării (scr. nr. 13/2-30 din 06.01.2025)</p>	<p>Obiecții și propuneri (recomandări)</p> <p>1. Deoarece SI servește ca instrument care asigură formarea resursei informaționale departamentale de stat, pct. 1 și 2. propunem să fie expuse în următoarea redacție:</p> <p>„1. Registrul prețurilor (în continuare - RP) reprezintă o totalitate sistematizată de date privind:</p> <p>1.1 prețurile tranzacțiilor cu bunuri imobile stipulate în contractele de vânzare-cumpărare (în continuare – prețuri de vânzare);</p> <p>1.2. prețurile chirie/arendă/locațiune din contractele de locațiune (chirie/arendă) (în continuare – prețuri de chirie);</p> <p>1.3. ofertele de bunuri imobile expuse pe piață: de vânzare și chirie (în continuare oferte);</p> <p>1.4. dările de seamă și rapoartele de evaluare elaborate de furnizori, cu referire la monitorizarea de stat a activității de evaluare conform art. 20¹ din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.</p> <p>2. Sistemul informațional „Registrul prețurilor” (în continuare - SI RP) asigură formarea resursei informaționale RP, în scopul gestionării ulterioare și furnizării informației către utilizatorii autorizați, oferind o procedură simplificată de raportare.”</p> <p>2. Totodată, pe tot parcursul Regulamentului sintagma „(în continuare – SIA RP)” urmează a fi substituită cu sintagma „(în continuare – SI RP)”.</p>	<p>Se acceptă Prevederile propuse au fost formulate pentru Regulamentul de funcționare a sistemului, însă acestea sunt deja regăsite în mod similar în Conceptul sistemului informațional, la Capitolul I, pct. 1.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p>

	<p>3. La pct. 8, în scopul aducerii proiectului în concordanță cu cerințele Anexei nr.3 la Reglementarea tehnică „Procese ciclului de viață al software-ului” RT 38370656-002:2006, aprobată prin Ordinul MDI nr. 78/2006 și art. 7⁶, alin. (2), lit. c) al Legii nr. 467/2003, în scopul includerii sarcinilor de bază a SI, se recomandă introducerea unui aliniat nou: alin. 8.1. în următoarea redacție: „8.1. formarea bazei de date a PR: a) luarea în evidență primară, care constă în atribuirea identificatorului unic obiectului de evidență și introducerea în baza de date a volumului stabilit de date; b) actualizarea datelor; c) scoaterea din evidență, care nu presupune excluderea fizică a datelor din registru, ci doar schimbarea statutului acestora.”</p> <p>4. Totodată, pentru un spor de precizie normativă: 4.1. la pct. 8, recomandăm utilizarea sintagmei „evidență” în locul sintagmelor „stocare” și „introducere”. 4.2. la pct. 15 propunem substituirea cuvântului „deținătorul” cu sintagma „Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile”. 4.3. alin. 16.4. se propune în următoarea redacție: „platformele online” cu referire la prețurile listate în perioada de gestiune.</p>	<p>Se acceptă parțial Proiectul a fost completat cu un punct suplimentar privind formarea bazei de date: ”9.1. formarea bazei de date a SI RPBI ”.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se ia act Prevederea este deja descrisă în pct. 13 din proiectul hotărârii.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p>
Expertizare		
Agencia Națională pentru Reglementare în Comunicații Electronice și Tehnologia Informației (scr. nr.01-DRA/95 din 22.01.2025)	Obiecții și propuneri (recomandări) Lipsa obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)	Se ia act
Ministerul Finanțelor (scr.nr.06/2/1359 din 28.01.2025)	Obiecții și propuneri (recomandări) Lipsa obiecțiilor și propunerilor (recomandărilor)	Se ia act
Centrul Național Anticorupție (scr.36/01-06/57 din 17.01.2025)	Obiecții și propuneri (recomandări) Conform art. 28 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 82/2017, „ <i>Agenții publici și entitățile publice cu drept de inițiativă legislativă, alte entități publice care elaborează și promovează proiecte de acte legislative și normative [...], precum și Secretariatul Parlamentului, în cazul inițiativelor</i>	Se ia act

	<p><i>legislative ale deputaților, au obligația de a supune expertizei anticorupție proiectele de acte, cu excepția actelor prin care se aprobă conceptele sistemelor informaționale”.</i></p> <p>Potrivit art. 7/6 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat, <i>conceptul sistemului informațional care definește spațiul funcțional, structura organizatorică, spațiul informațional, spațiul tehnologic, securitatea sistemului informațional și protecția informației, reprezintă documentul sistemelor și resurselor informaționale de stat.</i></p> <p>Prin urmare, subliniem că, potrivit prevederilor art. 28 alin. (2) lit. g) din Legea integrității nr. 82/2017, corelat cu art. 36 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul prenotat este exceptat de la realizarea expertizei anticorupție.</p>	
<p>Ministerul Justiției (scr. nr.04/1-1037 din 03.02.2025)</p>	<p>Obiecții și propuneri (recomandări)</p> <p>I. 1. La proiectul hotărârii: În conformitate cu art. 44 alin. (1) din <i>Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative</i>, clauza de adoptare a actului normativ poate conține, după caz, și temeiul legal de adoptare a actului normativ respectiv. În calitate de temei legal se indică doar prevederile legale ce stabilesc competența autorității să emită actul normativ respectiv, pornind de la limitele de reglementare prevăzute de obiectul juridic al actului normativ. La indicarea temeiului juridic se va face referință la norma juridică concretă care stabilește competența autorității emitente să adopte/aprobe actul normativ respectiv. Astfel, clauza de adoptare necesită a fi revizuită, fiind indicate doar normele juridice relevante temeiului juridic de aprobare a actului normativ în cauză. Adicional, în clauza de adoptare, la indicarea sursei de publicare a <i>Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>, cuvintele „publicată în” se vor exclude ca fiind excedente.</p> <p>II. 1. Cu referire la proiectul Conceptului: Capitolul „Introducere” se va numerota corespunzător. În același capitol, cu referire la prevederile „Sistemul va facilita determinarea <u>corectă</u> a nivelului valoric al proprietăților” și „evaluarea <u>corectă</u> a proprietăților”, ținem să menționăm că folosirea termenului „corect” în actele normative induce o marjă de incertitudine la interpretarea și aplicarea acestora. În contextul în care informația publicată în Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” așa cum prevede al doilea alineat din acest capitol, cât și pct. 26, „SI RPBI este o sursă oficială”, constatăm că impactul informațional al acesteia pentru societate ar putea fi comparat cu „Ratele de schimb (curs valutar)” publicate de Banca Națională a Moldovei. În context menționăm că art. 126 din <i>Constituție</i> consfințește că economia Republicii Moldova este economie de piață, bazată pe proprietate privată și proprietate publică, antrenate în concurență liberă. Art. 9 alin. (3) din <i>Constituție</i> stabilește elementele pe care se fundamentează economia Republicii Moldova, și anume: piața, libera inițiativă economică și concurența loială. În privința</p>	<p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă parțial 1) În ceea ce privește numerotarea capitolului „Introducere”, precizăm că, potrivit Anexei 3 a Reglementării tehnice „Procesele ciclului de viață al software-ului” RT 38370656-002:2006 aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării informaționale nr.78/2006, „<i>Introducerea trebuie să conțină informație despre domeniul de activitate în care va</i></p>

	<p>cele din urmă, art. 126 alin. (2) lit. b) din <i>Constituție</i> prevede că statul trebuie să asigure libertatea comerțului și a activității de întreprinzător și protecția concurenței loiale. Totodată, în jurisprudența sa, Curtea Constituțională a subliniat că concurența reprezintă un element <i>sine qua non</i> al existenței economiei de piață, o adevărată forță regulatorie a acesteia. Ea poate fi definită ca fiind confruntarea dintre agenții economici cu aceleași activități sau activități similare, exercitată în domeniile deschise pieței, pentru câștigarea și conservarea clientelei, în scopul rentabilizării propriiei întreprinderi. De asemenea, Curtea a menționat că, în desfășurarea relațiilor comerciale, concurența îndeplinește următoarele funcții importante: de garanție a economiei de piață; de facilitare a liberei circulații a mărfurilor și serviciilor; de stimulare a inițiativei de participare pe piață (a se vedea Hotărârile Curții Constituționale nr. 11 din 28 mai 2013, §§ 31 și 32; nr. 9 din 8 aprilie 2019, § 37; nr. 8 din 11 martie 2021, § 33).</p> <p>Economia de piață este un sistem economic în care resursele, bunurile și serviciile sunt distribuite și alocate, în principal, pe baza interacțiunii libere a pieței, adică a cererii și ofertei. Unul dintre pilonii economiei de piață este proprietatea privată. În acest sistem, indivizii, companiile și alte entități private dețin și controlează resursele, mijloacele de producție și bunurile. Aceasta le oferă libertatea de a lua decizii cu privire la cum să folosească aceste resurse și cum să le aloce în mod eficient. Proprietatea privată stimulează interesul indivizilor de a gestiona resursele într-un mod care să le aducă beneficii personale și profituri, fapt care ar trebui să ducă la o utilizare mai eficientă a acestor resurse.</p> <p>În contextul celor menționate, recomandăm autorului să reformuleze reglementările normative propuse, întru prevenirea unei situații de ingerință asupra dreptul de proprietate privată.</p> <p>Potrivit art. 54 alin. (2) din <i>Constituție</i>, ingerințele într-un drept fundamental trebuie să urmărească realizarea unuia sau mai multor din următoarele scopuri legitime: protecția securității naționale, asigurarea bunăstării economice a țării, asigurarea ordinii publice, în vederea prevenirii tulburărilor în masă și infracțiunilor, protecția drepturilor, libertăților și demnității altor persoane, împiedicarea divulgării informațiilor confidențiale și garantarea autorității și imparțialității justiției.</p>	<p><i>funcționa sistemul, analiza nivelului de informatizare al domeniului respectiv, precum și cauzele creării sau modificării sistemului.</i>” Această prevedere nu impune obligativitatea numerotării capitolului, ci are un caracter descriptiv și conceptual, oferind un context general al Registrului. Prin urmare, acest capitol nu constituie o normă imperativă, spre deosebire de celelalte capitole ale documentului.</p> <p>Totodată, conform reglementărilor tehnice menționate, „la expunerea capitolelor concepției, se admite referința la concepțiile aprobate anterior.” Analizând multiple concepte ale sistemelor informaționale aprobate, inclusiv prevederile Hotărârii Guvernului nr.148/2024 cu privire la aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Platforma integrată a profesiiilor juridice”, rezultă că niciunul dintre acestea capitolul „Introducere” nu a fost numerotat. Aceasta confirmă caracterul său distinct față de celelalte capitole și justifică menținerea practicii de a nu-l numerota.</p> <p>2) Al doilea alineat al capitolului „Introducere” a fost modificat în conformitate cu obiecțiile formulate în cadrul expertizei.</p>
--	--	---

			<p>3) În prezent, transmiterea rapoartelor de evaluare către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile din cadrul AGCC pentru verificare se realizează în mod regulat de către persoanele fizice și juridice de drept privat, precum și de către autoritățile publice, în conformitate cu pct. 52 al Regulamentului aprobat prin Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 817/2020. Această practică nu afectează activitatea de întreprinzător, întrucât nu impune restricții asupra liberei inițiative economice și nu limitează concurența pe piața serviciilor de evaluare.</p> <p>În ceea ce privește respectarea drepturilor constituționale, inclusiv protecția proprietății private și a concurenței loiale, menționăm că obligația de transmitere a rapoartelor de evaluare nu constituie o ingerință în dreptul de proprietate, întrucât are ca scop verificarea conformității metodologice și asigurarea calității procesului de evaluare. În acest sens, prin modificările aduse Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, a fost introdus un mecanism de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile, care impune evaluatorilor obligația de a prezenta trimestrial</p>
--	--	--	---

		<p>2. La sbp. 8.9 se va explica sensul termenului „permisiunilor” în context.</p> <p>3. La pct. 17, întru respectarea unei terminologii constante, sugerăm substituirea cuvântului „Destinatari” cu cuvântul „utilizatori” (a se vedea pct. 2, sbp. 5.11, sbp. 8.9, sbp. 9.5.2 etc. din proiectul Conceptului).</p> <p>4. La capitolul VI: Cu referire la soluția normativă propusă la sbp. 24.3, în contextul în care platformele online îmbracă o mare varietate de forme, care cuprind servicii precum rețele de comunicare socială, piețe online, magazine de aplicații, motoare de căutare, sisteme de plată, puncte de difuzare a conținutului creativ, platforme de comparare a prețurilor, recomandăm ca autorul să clarifice care anume platforme online. De altfel există pericolul ca dominația anumitor platforme să le ofere acestora un avantaj și să împiedice intrarea pe piață a unor noi jucători. Or, utilizarea informației anumitor platforme ar conduce la creșterea unei influențe nejustificate pe piață a acestora. Totodată, având în vedere rolul de furnizor atribuit la pct. 16 platformelor online, atenționăm despre faptul că acestea ar putea fi folosite ca instrumente de manipulare a pieței imobiliare.</p>	<p>dări de seamă și rapoarte de evaluare elaborate.</p> <p>Totodată, transmiterea acestor rapoarte nu contravine principiilor economiei de piață consacrate de art. 126 din Constituția Republicii Moldova, deoarece nu distorsionează mecanismele cererii și ofertei și nu creează privilegii sau restricții nejustificate pentru evaluatorii privați.</p> <p>Totodată, comunicăm că AGCC este posesor, în unele cazuri deținător, și administrator a mai multor sisteme informaționale, printre care și Registrul Bunurilor Imobile, pentru care are dreptul de prelucrare a datelor cu caracter personal.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări.</p> <p>Se acceptă Au fost operate modificări</p> <p>Se acceptă parțial În sbp.1.3., sintagma „<i>platformele online</i>” este completată cu o clarificare suplimentară: „<i>pe care sunt expuse bunurile imobile spre tranzacționare, locațiune, arendă sau suprafață (în continuare – platforme online)</i>”.</p> <p>Este important de menționat că nu este posibilă clarificarea tipului</p>
--	--	--	--

			specific de platforme online, având în vedere că, pe viitor, pot apărea noi platforme după aprobarea conceptului. De asemenea, Conceptul prevede că vor fi colectate exclusiv doar ofertele de bunuri imobile care se vor identifica prin număr cadastral.
	5.	La sbp. 25.1.1, întru asigurarea normei cu conținut clar și fără echivoc, cuvântul „sistemul” se va substitui cu abrevierea „SI RPBI”, prevăzută la pct. 1 din proiectul Conceptului (obiecție valabilă și pentru sbp. 25.2.1, 25.2.2 și 25.3.1).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	6.	La pct. 29 subpunctele se vor renumera în conformitate cu art. 52 alin. (3) din <i>Legea nr. 100/2017</i> .	Se acceptă Au fost operate modificări.
	7.	La pct. 44, având în vedere dispoziția normativă de la pct. 15 din proiect, cuvântul „Registratorii” se va substitui cu cuvântul „Registratorul” (obiecție valabilă și pentru pct. 50).	Se acceptă Au fost operate modificări.
	8.	La pct. 50 a se revizui incidența cuvântului „utilizatorii”, având în vedere prevederile Capitolului IV din proiect.	Se acceptă Au fost operate modificări.
	9.	Reieșind din faptul că, în Registrul prețurilor bunurilor imobile pot fi incluse informații aferente bunurilor imobile aflate în proprietate publică sau privată, astfel având un potențial impact asupra activității de întreprinzător, potrivit art. 32 alin. (2 ²) din <i>Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative</i> , proiectul în cauză și nota de fundamentare la acesta urmează a fi avizat de către grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.	Nu se acceptă Necesitatea elaborării proiectului actului normativ a fost analizată în contextul modificărilor aduse Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, aprobate prin <i>Legea nr. 202 din 25.07.2024</i> . Proiectul de modificare a Legii nr.989/2002 fost avizat de grupul de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător.
	10.	Subsecvent, menționăm că din conținutul proiectului, cât și din nota de fundamentare anexată nu este clar care va fi caracterul informației reflectate în Registrul prețurilor bunurilor imobile.	Se ia act Au fost operate modificări.

		În acest sens, este necesară completarea proiectului Conceptului și a notei de fundamentare cu precizări.	
--	--	---	--

Director general

Ivan DANII

Ex: Nadejda Josanu, tel. (022) 881-269, e-mail: nadejda.josanu@agcc.gov.md

Ecaterina Ursu, tel. (022) 881-269, e-mail: sebi@agcc.gov.md