

PROBLEMELE ACTUALE ÎN DOMENIUL STUDIERII CADASTRULUI ȘI EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE

Olga BUZU, Vladimir Gh. GUȚU, Dumitru GUȚU*

Agenția Relații Funciare și Cadastru

**Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare*

This article presents a wide-ranging survey of the most important land information systems researches, which were fulfilled in different periods of time in the developed countries and in the new independent states. The authors from the system approach positions examine the land information systems methodology evolution – from the simplest cadastral measurements to the creation of the multipurpose cadastre, which includes land cadastre, property rights register and property assessment system. An important place in the article has the cadastre and property assessment researches, fulfilled in Republic of Moldova. The survey shows that the researches done in this field are fragmentary, devoted only to some cadastral systems elements, without taking into consideration of the synergetic effect, caused by the functioning of the multifunctional cadastre system. The article concludes with the proposals of main directions of research for the future in order to create more efficient real estate cadastre.

Ideea creării cadastrului bunurilor imobile în Republica Moldova s-a afirmat ca un eveniment destul de progresiv, ce reflecta tendința noii societăți democratice în formare spre o dezvoltare în spiritul timpului, spre însușirea experienței mondiale în domeniul reglementării relațiilor patrimoniale.

Imediat după declararea independenței Republicii Moldova s-a inițiat o activitate amplă pentru crearea cadrului juridic menită să reglementeze procesul de privatizare și dreptul asupra proprietății. În anul 1992, în timpul redistribuirii masive a proprietății de stat, au fost evidențiate neajunsurile esențiale ale fostului sistem de înregistrare a bunurilor imobile.

Pe parcursul anilor 1995-1996 a fost analizată situația ce s-a creat în domeniul cadastrului bunurilor imobile, a fost studiată experiența mondială în acest domeniu, fiind examinate particularitățile pozitive și problemele posibile în ce privește crearea sistemului informațional unic al obiectelor imobiliare și a registrului drepturilor asupra acestor obiecte. În acea perioadă în Moldova existau diverse sisteme de evidență a obiectelor bunurilor imobile, lipsa baza juridică în domeniul înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile, din care cauză se strecura o doză de neîncredere privind siguranța drepturilor patrimoniale. Există o procedură complicată de transmitere a sectoarelor de pământ în proprietate. Asemenea domenii de activitate ca geodezia și cartografia țineau de sfera intereselor statului, de aceea aproape integral erau secretizate. Lipsa tehnologia modernă de cartografiere. Sistemul de evaluare a bunurilor imobile nu s-a dezvoltat o perioadă îndelungată de timp. Pe așa-numita piață imobiliară toate procesele legate de efectuarea tranzacțiilor cu obiecte imobiliare erau executate de întreprinderile autorizate de stat. Sectorul privat se afla la etapa inițială de dezvoltare.

În anii 1996-1997 în Moldova s-a desfășurat, cu suportul financiar al Băncii Mondiale, primul proiect-pilot de formare a cadastrului bunurilor imobile. O asistență consultativă amplă au acordat firmele specializate „UMA-GEOMATIC” (din Canada) și „ILIS” (din Olanda). Acest proiect a contribuit nemijlocit la crearea cadastrului bunurilor imobile în Moldova, la apariția unei noi direcții de activitate profesionistă – *cadastrului bunurilor imobile*. În această perioadă a fost elaborat proiectul Legii cu privire la cadastrul bunurilor imobile, a fost formulată metodologia, studiate diverse variante de organizare structurală a noului sistem cadastral. Un avantaj esențial al proiectului a fost elaborarea programului automatizat de înregistrare, instruirea intensă a specialiștilor din diverse domenii legate de dezvoltarea sistemului cadastral. În rezultatul activității asupra proiectului-pilot Parlamentul Republicii Moldova a adoptat în luna februarie 1998 Legea cu privire la cadastrul bunurilor imobile, obiectivele principale ale căreia au fost:

- crearea unei piețe imobiliare civilizate în Moldova, asigurarea garanțiilor pentru drepturile patrimoniale asupra obiectelor imobile;
- transparența informației referitoare la cadastru pentru participanții la piața imobiliară, organele administrației publice, inclusiv pentru organele fiscale;
- sporirea veniturilor în bugetele locale și îmbunătățirea structurii lor prin stabilirea mărimii optime a plăților pentru folosința bunurilor imobile;

- atragerea investițiilor în sfera imobiliară;
- administrarea eficientă și operativă a teritoriilor.

Obiectele de înregistrare în sistemul cadastral sunt *bunurile imobile* (terenurile, construcțiile, rețelele ingineresti, alte obiecte inseparabile de pământ) și *drepturile* (dreptul patrimonial, dreptul de folosință, uzufructul, suprafețele, gajul etc.). Legea stabilește că dreptul asupra lucrurilor imobile sunt supuse înregistrării de stat obligatorii. Astfel, obiectele bunurilor imobile au natură dublă: ele sunt obiecte fizice legate temeinic de pământ, dar și obiecte ale dreptului. Conform Codului civil al Republicii Moldova, „la lucrurile imobile (bunurile imobile, imobiliare) se referă sectoarele de pământ, sectoarele de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile multianuale, clădirile, construcțiile și orice alte obiecte legate temeinic de pământ, precum și toate cele ce sunt incluse în mod natural sau artificial în componența lor, adică obiectele permutarea cărora fără a li se aduce prejudicii esențiale nu este posibilă” [1, art. 228(2)].

În anul 1998 a fost adoptat Programul de stat pentru crearea cadastrului bunurilor imobile, în care au fost fixate următoarele sarcini în sfera dată:

- înregistrarea de stat a bunurilor imobile și a drepturilor patrimoniale asupra lor;
- evaluarea de stat și înregistrarea valorii bunurilor imobile în scopul impozitării și taxării lor;
- schimbul informațional între cadastrale specializate prin intermediul băncilor de date structural și informațional interdependente;
- prezentarea informației necesare la macro- și micronivel pentru soluționarea problemelor statului, inclusiv a problemelor ce țin de politica regională, dezvoltarea teritoriului, politica fiscală etc.;
- prezentarea informației necesare cetățenilor, întreprinderilor și organizațiilor, conform comenzilor din partea acestora;

- crearea condițiilor pentru creditarea garantată.

Așa cum s-a prevăzut în actele normative, Programul de stat se realizează în două etape:

- prima etapă – perioada anilor 1998-2006;
- etapa a doua – perioada anilor 2007-2011.

Prima etapă a Programului prevedea realizarea primului proiect al cadastrului bunurilor imobile, ale cărui sarcini principale au fost implementarea noului sistem de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile, susținerea procesului de privatizare a terenurilor, dezvoltarea pieței imobiliare. Implementarea proiectului și finanțarea lui trebuiau să fie efectuate în următoarele direcții:

- cartografierea;
- efectuarea lucrărilor cadastrale în localități;
- efectuarea lucrărilor cadastrale în afara localităților;
- dezvoltarea instituțională;
- crearea cadrului metodologic al noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării lor.

Dezvoltarea cadastrului și evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării în Republica Moldova au fost precedate de o activitate amplă pentru crearea cadrului conceptual-metodologic al acestei activități. Bazele teoretice ale cadastrului au fost formate într-o perioadă îndelungată de timp: uneori practica depășea teoria, uneori implementarea noului sistem al cadastrului bunurilor imobile se făcea afară analiza cuvenită a rezultatelor. Nu toate aspectele sistemului funciar-informațional ce se crea au fost studiate în mod detaliat. Principiile creării cadastrului, conținutul informației cadastrale se schimba în permanență, ceea ce se solda cu o anumită incertitudine și influența calitatea datelor cadastrului.

Analiza experienței internaționale privind crearea cadastrului bunurilor imobile denotă că pe parcursul mai multor decenii în majoritatea țărilor lumii cadastral era considerat doar ca un sistem de informații referitoare la terenuri și caracteristicile lor. Cercetările efectuate de mai mulți savanți străini au fost consacrate problemelor privind crearea și perfecționarea cadastrului funciar, ce erau examinate preponderent în aspect tehnic, ca rezultat total al executării filmării cadastrale și stabilirii hotarelor între sectoarele de teren. Concomitent, o atenție deosebită se acorda preciziei măsurătorilor cadastrale, cuprinderii integrale a obiectelor imobile, calității informației tehnice. La început crearea cadastrului funciar nu a influențat esențial asupra sistemului de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile. Însă, pe măsură ce sistemul cadastral devenea tot mai complet în ce privește cantitatea informației pe care o conținea, a apărut necesitatea de a introduce însemnarea unică a sectoarelor de pământ și în registrele drepturilor asupra bunurilor imobile. Cu timpul, sistemul informațional s-a completat cu date despre înregistrarea obiectelor imobiliare, efectuată

sporadic (pe măsura desfășurării tranzacțiilor) sau sistematic (efectuându-se înregistrarea primară masivă a tuturor obiectelor proprietății imobiliare).

Cadastrul, în temei, s-a dezvoltat în Europa, de aceea anume în țările europene studierea conceptual-teoretică a cadastrului a avut loc mai intens. La finele anilor 70-80 au fost publicate cercetările unui șir de savanți, consacrate problemei privind dezvoltarea concomitentă a cadastrului și a sistemului de înregistrare a drepturilor funciare. Printre acestea trebuie menționate lucrările cercetătorului suedez J.L. Henssen [2,3]. Lucrările lui J.Henssen vizează, în temei, sistemul cadastral și funciar-juridic de înregistrare în Europa. O atenție deosebită el acordă deosebirilor dintre Europa de Vest și Europa de Est. Trăsătura caracteristică a cadastrului funciar în Europa de Vest este faptul că acesta asigură cuprinderea sistematică a întregului teritoriu și că datele colectate și înregistrate se înnoiesc permanent. Tendința generală rezidă în faptul că rolul cadastrului ca bază a sistemului funciar-informațional general capătă o importanță din ce în ce mai mare.

O atenție sporită acordă interacțiunii dintre cadastrul funciar și înregistrarea drepturilor asupra terenurilor și S.Simpson, care examinează avantajele legate de folosirea cadastrului pentru dovedirea drepturilor asupra proprietății. „Deși inițial scopul principal al cadastrului a fost evaluarea sumei impozitului la bunurile imobile, treptat sistemul cadastral a început să deservească cerințele proprietarilor individuali, pentru identificarea sectoarelor de pământ la efectuarea tranzacțiilor funciare” [4, p.122; 5]. O atenție deosebită Simpson a acordat aspectelor privind recunoașterea dreptului asupra pământului ca premisă la înregistrarea drepturilor asupra titlurilor.

Printre cercetările științifice care au exercitat o influență mai mare asupra dezvoltării sistemelor cadastrale de stat și de evidență a obiectelor imobiliare în țările din CSI vom menționa lucrarea cercetătorului suedez Gherhard Larsson *Înregistrarea drepturilor asupra pământului și sistemele cadastrale*. Cartea este tradusă în limba rusă și editată în Rusia în anul 2002 [6]. Pentru prima dată această carte a fost editată acum 20 de ani. Deja atunci autorul a prevăzut necesitatea aplicării conceptului de sistem informațional complex, care să conțină date de amploare. Examinând posibilitățile largi pe care le oferă tehnologiile informaționale contemporane, autorul fundamentează importanța coordonării activității în legătură cu introducerea și perfecționarea diverselor sisteme ce conțin date cu privire la pământ. Un loc aparte în lucrarea lui Gh. Larsson este rezervat temei interacțiunii cadastrului și înregistrării drepturilor atât în aspect istoric, cât și spațial. Autorul consideră cadastrul bunurilor imobile ca fiind multiaspectual, datele cărora sunt folosite nu doar pentru evaluarea obiectelor proprietate imobiliară și impozitarea lor. O informație multilaterală, legată de unitățile funciare convenabile, poate ajuta la planificare și gestiune, inclusiv la stabilirea contactului între organele centrale și locale ale puterii și cetățeni [6, p.86]. În opinia lui Gh. Larsson, avantajele ce însoțesc crearea cadastrului și a registrului drepturilor sunt: îmbunătățirea întocmirii hărților și creșterea calității producției cartografice, reducerea numărului de litigii funciare, simplificarea încheierii tranzacțiilor funciare, formarea și dezvoltarea pieței imobiliare. Un merit indiscutabil al ediției menționate, precum și al lucrărilor precedente ale acestui autor [7,8], îl constituie analiza posibilităților de realizare a implementării și perfecționării sistemelor de cadastru funciar, precum și de înregistrare a drepturilor asupra terenurilor.

Din punctul de vedere al elaborării bazelor unui sistem cadastral progresist o mare importanță au lucrările cercetătorului australian I.P. Williamson [9,10,11]. Savantul studiază sistemele cadastrale și sistemele de înregistrare ale multor țări dezvoltate în scopul elaborării unor recomandări practice acceptabile pentru crearea sistemelor funciar-informaționale în țările în curs de dezvoltare. Profesorul Williamson este cunoscut prin conceptele sale nestandarde privind soluționarea problemelor practice ale cadastrului. Astfel, el consideră că, deși sistemul cadastral multiaspectual are evidente avantaje și poate fi preferat în perspectivă, totuși în țările cu resurse insuficiente poate exista și o altă soluție, mai simplificată. „Nu trebuie aplicate sisteme peste puterile acestor țări. Prin definiție, țările în curs de dezvoltare sunt țări sărace. Deși e de dorit ca aici să fie create sisteme multiaspectuale, această doleanță mai rămâne să constituie doar un ideal” [10, p.174]. În anul 2006 profesorul Williamson a propus așa-numitul concept ingineresc față de studierea piețelor imobiliare formale și neformale, examinând în calitate de piață formală o piață a abstracțiilor sub formă de notificări în registrul sistemului de administrare funciară. Această direcție ulterior el a dezvoltat-o într-o serie de lucrări și discursuri. Cercetările și concluziile lui Williamson și-au găsit confirmare și au fost dezvoltate în Republica Belarus. Rezultatele cercetărilor au fost prezentate de S.A. Șavrov la o conferință internațională [12].

Problema existenței piețelor imobiliare neformale și a legalizării drepturilor patrimoniale a fost ridicată și în publicația savantului peruan cu renume mondial Hernando de Soto, intitulată *Taina capitalului: de ce capitalismul triumfă în Occident și suportă înfrângere în cealaltă parte a lumii* [13]. Examinând procesul de

formare a capitalului, de Soto evidențiază șase părți componente ale proprietății, ce permit cetățenilor să acumuleze capital. Prima și cea mai importantă concluzie, pe care a făcut-o savantul, este următoarea: „Capitalul apare datorită reflectării lui în notificările cu privire la dreptul patrimonial, gaj, în textele din contracte și în alte hârtii de acest gen ce fixează caracteristicile cele mai utile social și economic ale relațiilor activelor în comparație cu calitățile vizibile ale lucrurilor înseși. Anume la această etapă are loc descrierea și înregistrarea valorii potențiale a activelor” [13, p.56]. Astfel, notificarea de înregistrare a dreptului asupra obiectului proprietate imobiliară reflectă calitățile social și economic importante ale obiectului (capacitatea de a fi folositor pentru asigurarea creditului, de a compensa cerințele creditorilor, de a fi purtător al dreptului de servitute etc.).

O altă concluzie a savantului vizează necesitatea integrării informației diverse. „Multitudinea faptelor nu totdeauna vorbește despre bogăția informației”, – menționează de Soto [13, p.59]. Pentru a face cunoștințele funcționale, țările dezvoltate au fost nevoite să unească toate datele, diferite și împrăștiate, într-un singur sistem atotcuprinzător. Studiarea procesului de integrare a sistemelor neuniforme de gestiune a bunurilor imobile se complică prin faptul că acest proces este îndelungat și în multe state europene dezvoltate ține zeci și chiar sute de ani.

Următoarea concluzie bazată pe integrarea și unificarea sistemelor de înregistrare a bunurilor imobile vizează delimitarea indivizilor purtători de drepturi și obligații, care în limitele sistemului legal de proprietate privată și-au pierdut anonimatul. Astfel, plata pentru asigurarea drepturilor patrimoniale constă în acceptarea diverselor obligațiuni: de a plăti impozite, a restitui creditele obținute de la darea în arendă a bunurilor imobile, a asigura bunurile imobile, a încheia contracte imobiliare etc. În rezultatul creării sistemului de înregistrare a drepturilor patrimoniale crește nivelul standardizării descrierii obiectelor, ceea ce permite reducerea cheltuielilor tranzacționale pentru organizarea circuitului și utilizării activelor. „Un sistem bine organizat de proprietate privată deschide proprietarilor posibilitatea formidabilă de a-și acomoda proprietatea la orice schimbare a situației economice” [13, p.65]. În urma tuturor acestor transformări se creează infrastructura pieței, ce atrage un număr tot mai mare de specialiști, care, la rândul lor, asigură perfecționarea interacțiunii în domeniul drepturilor patrimoniale. O particularitate nu mai puțin importantă a sistemului perfect de înregistrare este protecția sigură a notificărilor contra diverselor falsificări, concomitent cu reducerea generală a nivelului de cheltuieli pentru efectuarea tranzacțiilor.

Pentru Republica Moldova este foarte actuală concluzia lui Hernando de Soto privind faptul că programul de creare a proprietății nu va avea succes până atunci, până când guvernele nu vor abandona iluzia precum că pentru crearea proprietății este suficientă cunoașterea obiectelor materiale. Țările în curs de dezvoltare și fostele țări socialiste aruncă fără nici un sens milioane de dolari pentru cartografierea bunurilor imobile și pentru computerizarea cadastrelor funciare, dar acest lucru nu ajută la integrarea sectoarelor lor legale și ilegale. Încă în anul 1993 specialiștii Băncii Mondiale au prevenit despre tendința de a considera că reglementarea proprietății funciare constituie o problemă pur tehnică. Deseori se întâmplă că lucrările cadastrale sunt efectuate, hărțile sunt întocmite, dar dreptul de proprietate, din cauza nesoluționării aspectelor juridice, rămâne nedeterminat [13, p.204].

Drept confirmare a justeții acestei idei de Soto (de fapt, L.Holstein) se referă la relatările savanților J.D. McLaughlin și S.E. Nichols, care și-au exprimat îngrijorarea pentru faptul că unele guverne continuă să considere lucrările de măsurare a pământului și cartografierea drept piatră de temelie a sistemului de proprietate funciară: „În prezent suntem în pericol de a ne îngloda definitiv în acest mit și de a reduce sarcina gestiunii resurselor (naturale) la problema creării unui sistem informațional geografic. Tehnologia e destul de atractivă și oferă rezultate palpabile. Însă, aceasta e doar o parte din ceea ce trebuie... Consultanții și organizațiile ce acordă asistență adesea exportă sisteme bine cunoscute (deoarece au participat la elaborarea lor ori s-au deprins să lucreze cu ele), neținând cont în modul convenit de cerințele și posibilitățile părții primitoare... Ar fi bine ca consultanții profesioniști să fie mai modești și să recunoască măcar uneori că ei nu totdeauna știu răspunsul sau că sistemele lor nu totdeauna sunt utile” [14]. Cele sus-citate nu înseamnă că munca specialiștilor în domeniul tehnologiilor geoinformaționale este infimă. Pentru crearea și deservirea acestor tehnologii se cheltuie majoritatea sumelor necesare pentru reformarea sistemelor proprietății private, dar aceste cheltuieli dau randament doar atunci, când deja sunt soluționate problemele de ordin politic și juridic ce împiedică legalizarea proprietății ilegale [13, p.207].

Multe idei lansate de Hernando de Soto au fost puse la temelia reformelor politice și economice în țările din America Latină, au devenit piloni de orientare și concepția de bază în dezvoltarea sistemelor de înregistrare a proprietății și sunt recunoscute de mari savanți – laureați ai Premiului Nobel și de politicienii din întreaga lume.

Cu toate acestea, revenind la problema creării sistemului multifuncțional de înregistrare și cadastru, este necesar să recunoaștem că bazele lor metodologice au fost elaborate incomplet nu numai în țările din CSI, ci și în cele din Uniunea Europeană.

Un exemplu de cercetare profundă în scopul creării concepției de cadastru la nivel internațional îl constituie studiile savanților români Ana-Cornelia Badea și Gheorghe Badea [15]. Ei au analizat dezvoltarea sistemelor cadastrale din diverse țări, în lumina previziunilor cu privire la cadastrul viitorului, conturate de Comisia 7 FIG și prezentate în anul 2002 la Washington, și a concepției de cadastru, elaborată de Comisia Europeană și prezentată la Grenada în anul 2002.

Ideea principală a acestor cercetări constă în găsirea posibilităților pentru ca pe baza creării noului cadastru progresist să fie posibilă integrarea mai eficientă în Uniunea Europeană. Așa-numitul „Cadastru-2014” (elaborat de Comisia FIG), deși a fost prezentat în calitate de cadastru al viitorului, totuși, în opinia noastră, nu este suficient de funcțional, deoarece unește numai înregistrarea drepturilor asupra obiectelor imobiliare și partea tehnică a cadastrului. Pentru confirmare să urmărim definiția din „Cadastrul-2014”: „Cadastrul reprezintă inventarierea sistematică de către stat a datelor referitoare la toate obiectele legal construite, situate într-o singură regiune sau zonă administrativă, bazată pe măsurarea hotarelor lor”. Astfel, „Cadastrul-2014” presupune înregistrarea totală a tuturor obiectelor situate în limitele anumitor zone sau regiuni. Cadastrul dat trebuie să corespundă următoarelor principii: trebuie să reflecte cât mai complet starea terenurilor, inclusiv drepturile și restricțiile la anumite drepturi; deosebirea dintre hărțile și registrele respective trebuie să dispară odată cu dezvoltarea tehnologiilor informaționale; cartografierea analogică va dispărea, modelarea cartografică are viitor; cadastrul se va ține numai în mod electronic; cheltuielile pentru „Cadastrul-2014” vor fi compensate din contul veniturilor de la activitatea cadastrală.

Gh. Badea examinează și cealaltă versiune de definire a cadastrului, propusă de Uniunea Europeană în anul 2002 la Grenada. În esență, acest cadastru se bazează pe următoarele principii: cadastrul trebuie să acopere întregul teritoriu al Uniunii Europene; cadastrul este definit ca proprietate de stat, pe care o pot folosi toți cetățenii Uniunii Europene pe principii de egalitate, securitate a datelor și legalitate; unitatea de bază a cadastrului este sectorul de pământ; pentru orice sector de pământ există un singur cod unic ce permite a determina locul lui în sistemul de coordonate; toate terenurile, precum și construcțiile și alte obiecte imobiliare trebuie să fie descrise cu precizie în cadastru; cadastrul se dirijează prin baza deschisă de date; datele înregistrate în cadastru și în cărțile funciare garantează drepturile patrimoniale; organele administrației de stat vor utiliza în activitatea lor informația cu privire la sectoarele de pământ, prin aceasta contribuind la consolidarea cadastrului; datele înregistrate în cadastru în fiecare stat membru al Uniunii Europene vor fi accesibile pentru toți cetățenii Europei, întreprinderile europene și întreprinderile de stat sau private; datele referitoare la terenuri vor fi accesibile pentru guvernele naționale, organele regionale și locale de administrare; o valoare deosebită va prezenta colaborarea cu sectorul privat, precum și colaborarea cu organizațiile internaționale.

Același autor menționează factorii principali ce influențează asupra creării sistemului de cadastru: acest sistem trebuie să fie flexibil și să se modifice ușor odată cu modificările ce intervin în legislație și modificările de ordin tehnic; el trebuie să protejeze și să garanteze dreptul asupra proprietății; să fie simplu, clar și accesibil; să prezinte informație actuală și sigură la prețuri relativ mici.

De menționat că până în prezent în țările din CSI și din Europa Centrală nu există nici un studiu științific ce ar reflecta toate aspectele cadastrului multiaspectual al bunurilor imobile. O excepție rară constituie lucrarea cercetătorilor bieloruși S.A. Șavrov, A.S. Kozlova și Iu.V. Gudkova *Înregistrarea de stat a bunurilor imobiliare, a drepturilor asupra lor și a tranzacțiilor cu acestea*, editată în anii 2005-2006 în orașul Minsk [16]. În calitate de autor, dar și de coordonator al acestei lucrări, S.A. Șavrov, director general al întreprinderii unitare de stat „Agenția națională de cadastru”, studiază de mai mulți ani practica internațională de creare a cadastrului bunurilor imobile și contribuie activ la implementarea celor mai bune realizări în crearea și dezvoltarea cadastrului bunurilor imobile al Republicii Belarus. În această carte pentru prima dată se examinează, de pe poziții sistematice, bazele teoretice și practice ale înregistrării bunurilor imobile, a drepturilor asupra lor și a tranzacțiilor cu ele în Republica Belarus. O atenție deosebită se acordă principiilor și normelor din legislația cu privire la înregistrare, interacțiunii dintre sistemul cadastral și sistemul de înregistrare, sistemului instituțional al registrului. În Republica Belarus, ca și în Letonia, Țările de Jos, Moldova, resursele informaționale ale cadastrului și registrului sunt unite într-un singur registru de stat al bunurilor imobile (RUSBI). În terminologia internațională acceptată RUSBI este concomitent și cadastru al bunurilor imobiliare și registru al drepturilor asupra acestor bunuri. Fiind o resursă informațională integrată, RUSBI „...a preluat în sine și contradicțiile ce au existat și există între aceste două resurse informaționale. Esențial este conflictul dintre

interesele organelor administrative și subiecții dreptului civil, ce se prezintă în calitate de subiecți ai înregistrării" [16, p.27]. Administrația, presată de necesitățile fiscale, cerințele statisticii, ale gospodăriei comunale, în multe țări cade în ademenirea de a impune sistemului de înregistrare a drepturilor utilizarea obligatorie a unor proceduri costisitoare de identificare a bunurilor imobile. S.A. Șavrov împărtășește pre-venirile lui de Soto și ale lui Fernando Mendes despre faptul că delimitarea foarte exactă a hotarelor dintre sectoarele de pământ, coordonarea la fața locului a tuturor obiectelor în scopul cartografierii lor, colectarea unui volum de informații nejustificat de mare despre construcțiile capitale conduce la scumpirea excesivă a procedurilor de înregistrare. Asemenea tendințe influențează negativ păturile sărace ale populației, care se împotrivesc cererii unor asemenea cheltuieli. De aceea, în prezent în multe țări problema constă nu în caracterul fizic, adică în reflectarea pe hartă a tuturor construcțiilor, ceea ce, posibil, s-a făcut nu o singură dată fără a se solda cu careva rezultate importante, ci în caracterul juridic, adică în organizarea unui sistem accesibil și viabil de determinare, transmitere și protecție a drepturilor asupra bunurilor și a tranzacțiilor cu acestea.

De menționat că, dacă componenta tehnică și cea juridică ale cadastrului multifuncțional și-au găsit reflec-tare într-o anumită măsură în lucrările savanților și cercetătorilor practicieni, apoi componenta economică (evaluarea costului bunurilor imobile în cadrul cadastrului) nu are încă un cadru conceptual-metodologic. Ar fi incorect să afirmăm că aspectele evaluării bunurilor imobile în scopuri de impozitare nu au fost examinate de către savanții din diverse țări ale lumii. Sunt bine cunoscute lucrările cercetătorilor americani Joseph K. Eckert, Robert J. Gloude-mans, ale savanților de la Institutul „Lincoln” Jane H. Malme și Joan M. Youngman.

În multe țări dezvoltate ale lumii se folosește metodologia evaluării masive a bunurilor imobile, la a cărei elaborare în mare măsură a contribuit doctorul în economie Joseph K. Eckert [17]. Fără a ne aprofunda în istoria apariției metodologiei de evaluare fiscală, ne vom opri asupra conceptelor actuale de evaluare a bunurilor imobile în scopul impunerii fiscale și asupra interacțiunii ei cu sistemul cadastral și registrul drepturilor. Evaluarea masivă a bunurilor imobile, efectuată cu ajutorul sistemului CAMA (sistemului computerizat de evaluare masivă), a căpătat o nouă dezvoltare în anii 70-80 ai secolului XX. Joseph K. Eckert examinează din punctul de vedere al conceptului sistemic metodologia evaluării masive, studiază componentele ei, exami-nează algoritmul și etapele efectuării evaluării masive, funcțiile evaluării masive. Cercetările poartă concomi-tent caracter teoretic și aplicativ și includ în sine nu doar examinarea concepțiilor generale privind modelarea evaluării în masă, ci și recomandări practice pentru determinarea structurii și calibrarea modelelor de evaluare. Cartea se dovedește a fi un instrument de lucru fundamental în ce privește evaluarea și impunerea fiscală a bunurilor imobile și conține cunoștințe sistematizate într-un șir de probleme ample – de la bazele macroeco-nomiei până la particularitățile de gestionare a evaluării fiscale, organizarea sistemului cartografic, problemele ce țin de expertiza calității evaluării masive, organizarea procedurilor de apelare la relațiile cu publicul.

La examinarea evaluării bunurilor imobile în contextul cadastrului se impune atenției o particularitate subliniată de Joseph K. Eckert. În lucrarea sa savantul nu accentuează interacțiunea dintre sistemul de evaluare masivă și registrul bunurilor. El doar menționează: „Având atributele convenite, sistemul cartografic asigură atât prezentarea geografică a listei obiectelor imobiliare supuse impozitării, cât și registrul documen-telor de drept ce stabilesc hotarele între terenuri” [17, p.177]. Această lipsă de atenție pentru interacțiunea dintre lucrările cadastrale, registrul drepturilor și evaluarea fiscală este condiționată de faptul că în SUA înregistrarea titlurilor de drept este benevolă, iar deoarece cheltuielile pentru căutarea și stabilirea acestor drepturi sunt foarte mari, înregistrarea nu totdeauna are loc [6, p.70]. La momentul actual în SUA se discută despre posibilitatea utilizării datelor companiilor de asigurare, care de cele mai multe ori efectuează și măsură-torile de pământ, pentru crearea sistemului funciar-informațional, la baza căruia se află sectoarele de pământ.

Nu putem să nu menționăm contribuția deosebită pe care au adus-o la dezvoltarea evaluării fiscale reprezentanții școlii științifice din SUA Jane H. Malme și Joan M. Youngman de la Institutul „Lincoln” pentru politica funciară din SUA. Pe parcursul mai multor ani ei examinează evaluarea în scop de impozitare la scară internațională, comparând politicile fiscale din diverse țări, generalizând volumul uriaș de date cu privire la organizarea activității de evaluare în scopul impozitării bunurilor imobile [18]. Cercetătorii compară componentele principale ale politicii de impozitare a bunurilor imobile din diverse țări, acordând atenție deosebită alegerii cadrului adecvat de impunere fiscală. În concluzie ei afirmă că sistemul advaloric de impozitare fiscală a bunurilor imobile predomină în majoritatea țărilor dezvoltate și constituie scopul refor-mării sistemului de impozitare a bunurilor imobile în țările în curs de dezvoltare și în fostele țări socialiste. Totodată, în diferite perioade de dezvoltare guvernele diverselor țări pot stabili alte baze ale impozitării, spre exemplu, valoarea determinată pe baza plății de arendă pentru utilizarea obiectului sau pentru terenul de construcție și sectorul de pământ, sau prețul cu care a fost efectuată ultima tranzacție cu un obiect concret al

bunurilor imobiliare. În lucrare o mare atenție se acordă cadrului normativ-juridic și metodelor de evaluare fiscală, evaluatorilor fiscali și administrării procesului de evaluare. Relațiile cu publicul, accesul cetățenilor și al agenților economici la informația fiscală și de evaluare constituie de asemenea obiectul cercetărilor efectuate de Joan Langman și Gein Malime. Este de neprețuit aportul acestor cercetători la dezvoltarea evaluării fiscale în noile state independente, care în prezent se află la etape diferite de creare a noului sistem advaloric de impozitare a bunurilor imobile. Noua lucrare a savanților Jane H. Malme și Joan M. Youngman *The Development of property taxation in economies in Transition (case Studies from Central and Eastern Europe)* conține o analiză comparativă profundă a dezvoltării evaluării fiscale în Polonia, Cehia, Slovacia, Rusia și în alte țări. Această lucrare servește drept punct de orientare pentru cercetători și politicieni la elaborarea noii concepții de impozitare fiscală a bunurilor imobile și evaluarea lor.

Printre savanții europeni, care efectuează cercetări serioase în domeniul evaluării obiectelor imobiliare în scop de impozitare, trebuie menționate în primul rând lucrările profesorului danez Anders Muller. Totodată, este de menționat faptul că în Danemarca există de mult timp harta cadastrală completă a întregii țări, bazată pe sistemul general de coordonate. Cadastrul e legat strâns de sistemul înregistrării drepturilor asupra pământului, ce face parte din tipul de înregistrare a titlurilor de drept. Deși în Danemarca nu este creat cadastrul multifuncțional, experiența de executare a evaluării în această țară prezintă un mare interes pentru cercetătorii din noile state independente, care se află pe calea creării noului sistem de evaluare fiscală sau doar pe calea creării sistemului multiaspectual de evaluare, similar cu CAMA din SUA. Cercetările lui A.Muller includ un spectru larg de probleme legate de efectuarea evaluării fiscale a bunurilor imobile la nivel internațional, ceea ce se poate folosi de către țările în curs de dezvoltare și noile state independente la elaborarea strategiei de reformare a impozitării bunurilor imobile [19].

În țările din CSI cercetările în domeniul evaluării bunurilor imobile în scopuri de impozitare se efectuează de un număr relativ mic de savanți. Prima monografie consacrată analizei sistematice a problemelor de evaluare economică (cadastrală) a terenurilor urbane este lucrarea lui V.A. Prosvici [20], unde în linii generale sunt prezentate bazele conceptuale ale evaluării economice (cadastrale) a terenurilor, sunt examinate principiile de efectuare a evaluării. Autorul consideră cadastrul funciar de stat ca fiind cadastru multifuncțional, rolul și importanța căruia crește în procesul de dezvoltare a politicii funciare de piață. În lucrare se face analiza metodelor de evaluare individuală, este studiată posibilitatea aplicării lor la efectuarea evaluării economice a terenurilor, sunt prezentate algoritmurile de efectuare a evaluării cadastrale și de diferențiere pe zone teritorial-economice. Lipsa la momentul scrierii monografiei a standardelor unice, dispersarea pe departamente a sistemelor informaționale și pe diverse tipuri de obiecte imobiliare, bazele de date incomplete și neverificate creau anumite obstacole în calea efectuării evaluării economice a terenurilor urbane. De aceea, utilizarea în lucru a algoritmurilor de neurorețele în îmbinare cu principiile de apropiere consecventă pentru obținerea valorilor intervale ale costului terenurilor în diverse raioane cadastrale constituie o modalitate reală de soluționare a problemelor ce țin de evaluarea economică.

De cercetări în domeniul evaluării bunurilor imobile se ocupă, de asemenea, profesorul S.V. Gribovschi. Din punct de vedere al metodologiei conceptului sistemic, el examinează variantele sistemului centralizat și decentralizat de impunere fiscală, domeniul lor de aplicare, avantajele și neajunsurile lor. Propune principiile noului sistem de impozitare, bazat pe calculul sumei impozitului pe bunurile imobiliare din valoarea de piață a bunurilor. Din punctul de vedere metodologic, S.V. Gribovschi examinează estimarea valorii de piață „ca știință a analizei economice aplicative, a cărei sarcină de bază este stabilirea cea mai probabilă a prețului de vânzare sau cumpărare a activului (mărfii) pe bază de analiză a dinamicii cererii și ofertei la acest activ pe piața respectivă” [21].

La începutul anilor 2000 în Federația Rusă și în Republica Belarus au apărut publicații referitoare la metodologia, tehnologia și implementarea evaluării cadastrale, printre care poate fi evidențiată lucrarea cercetătorilor O.L. Berezovskaia, A.V. Pavlășko, V.A. Soloviova *Tehnologia evaluării cadastrale a terenurilor din localitățile Republicii Belarus* [22]. În lucrare este examinată concis tehnologia evaluării cadastrale și etapele ei principale: formarea straturilor tematice ale informației inițiale, zonele de evaluare. Determinarea valorii de piață a sectoarelor tipice de pământ, documentația de evaluare, expertiza și aprobarea documentației de evaluare. Un merit al lucrării date este orientarea ei practică, recomandările practice și exemplele concrete de efectuare a evaluării cadastrale. Un anumit interes prezintă, de asemenea, propunerile privind utilizarea rezultatelor evaluării cadastrale a terenurilor din localități.

Cercetările în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor imobiliare în Republica Moldova

La momentul actual în Republica Moldova se finalizează crearea cadastrului multifuncțional, al cărui conținut poate fi divizat convențional în componentele: *tehnică, juridică și economică*. Aspectele juridice ale cadastrului bunurilor imobile în Republica Moldova pentru prima dată au fost examinate în cartea *În ajutorul registratorului* [23]. Aici pentru prima dată în Moldova este prezentat conținutul registrului obiectelor imobiliare, precum și sunt înaintate recomandări practice privind înregistrarea diverselor tipuri de obiecte imobiliare. O dezvoltare în continuare a căpătat cercetarea relațiilor patrimoniale în contextul cadastrului bunurilor imobile în lucrările elaborate de Inga Grecu-Stăvilă și doctorii în științe juridice Ilie Teacă și Ala Climova. O deosebită importanță metodologică și aplicativă a avut lucrarea acestor autori *Constituirea proprietății private asupra terenurilor, crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova* [24], în care se examinează esența și specificul reformei funciare, desfășurate în Republica Moldova în contextul reformării întregii economii naționale și trecerii acesteia la relațiile de piață. În lucrare pentru prima dată în noua istorie a Republicii Moldova s-a efectuat analiza sistemică a mediului juridic și normativ ce asigură efectuarea privatizării terenurilor, crearea și dezvoltarea pieței mobiliare. Autorii examinează detaliat actele legislative și normative ale guvernului și ale diverselor departamente ce reglementează diverse cazuri de privatizare a terenurilor. Descrierea succintă, dar amplă a particularităților procesului de privatizare, a tuturor tipurilor de terenuri, în funcție de destinația lor, la sigur, a oferit o bună asistență metodică reprezentanților organelor administrației publice locale și cumpărătorilor potențiali de terenuri.

Anumite aspecte ale creării cadastrului bunurilor imobile și problema transparenței informației cadastrale sunt reflectate în lucrarea de doctorat a Silviei Marian [25]. În lucrare se face analiza genezei și evoluției procesului de creare a cadastrului bunurilor imobile în Moldova, ca întruchipare a sistemelor funciar-informaționale din Germania, Franța, România și Rusia. A fost analizată concepția de „obiect al bunurilor imobile” (obiect imobiliar) în contextul cadastrului general al cadastrului specializat, au fost studiate problemele privind formarea noilor obiecte imobiliare și reflectarea acestui proces în activitatea cadastrală. Pentru prima dată în Moldova autoarea a cercetat tema „Cadastrul și publicitatea imobiliară”, a studiat structura Registrului bunurilor imobile, bazele și procedura de introducere în el a notificărilor, modificărilor și completărilor. Valoarea științifică a lucrării date constă în faptul că pentru prima dată în Moldova a fost examinată, de pe pozițiile analizei sistemice, problema înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile și a tranzacțiilor cu obiecte imobiliare.

Toate lucrările menționate mai sus au contribuit într-o anumită măsură la elaborarea practicii actuale de aplicare a normelor juridice în sistemul cadastrului multifuncțional al bunurilor imobile.

Un aport indiscutabil la dezvoltarea bazelor științifice ale cadastrului imobiliar în Republica Moldova l-a adus lucrarea lui Ion Botnarenco *Cadastrul în Moldova: teorie, metode, practică* [26]. Aceasta e prima cercetare, în care sunt prezentate sistemic aspectele teoretice, practice și metodice ale implementării cadastrului. În lucrare s-a făcut încercarea de a abstractiza tratarea pur tehnică a cadastrului și de a-l examina mai amplu, de pe pozițiile componente juridice și ale celei economice. În lucrare sunt examinate, de asemenea, cadastrele speciale – cadastrul agricol, cadastrul localităților, cadastrul acvatic și cel al silviculturii. Tema de cercetare e foarte amplă, necesită studierea multilaterală a tuturor aspectelor cadastrului, analiza și perfecționarea importanței lui aplicative. Continuând cercetările în acest aspect, I. Botnarenco a abordat tema privind consolidarea terenurilor cu destinație agricolă, legată strâns de problemele dezvoltării cadastrului și a pieței funciare în republică. În lucrarea *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică)* [27] este examinată istoria formării pieței funciare în Republica Moldova, premisele consolidării terenurilor, metodologia consolidării și mecanismul de elaborare și implementare a metodelor de consolidare.

Evaluarea bunurilor imobile ca parte componentă a cadastrului, în opinia noastră, este cel mai bine reflectată în lucrările cercetătorilor din Moldova. Aceasta se explică prin faptul că în Republica Moldova încă de la începutul lucrărilor de creare a cadastrului bunurilor imobile a avut loc trecerea în paralel de la metodele vechi normative de evaluare la metodele noi de estimare conform valorii de piață.

Pe parcursul mai multor ani savanții-economiști, evaluatorii-practicieni, colaboratorii Agenției de Stat pentru Relațiile Funciare și Cadastru, ai ministerelor și departamentelor de ramură au lucrat intens pentru crearea legislației și a metodologiei de evaluare. Un rol deosebit în studierea practicii internaționale avansate l-au avut firmele de consultanță „Swedesurvey”, „Barrents-group”, finanțată de USAID, Agenția Suedeză

pentru Dezvoltarea Internațională (SIDA), proiectele TACIS, profesorii și conferențiarilor de la Colegiului Agricol Împărătesc din Marea Britanie. Cu ajutorul lor au fost organizate o serie de seminare și conferințe internaționale în problemele evaluării bunurilor imobile, a fost asigurată susținerea dezvoltării asociațiilor profesionale ale evaluatorilor din Moldova, a fost susținută aderarea asociațiilor de evaluatori din Moldova la Grupul European al asociațiilor de evaluatori (TEGoVA).

Drept bază teoretică, metodologică și metodică pentru dezvoltarea evaluării bunurilor imobiliare în Republica Moldova au servit standardele europene și internaționale de evaluare, lucrările celor mai mari savanți din lume, printre care: J.Eckert *Organizarea evaluării și impozitării bunurilor imobile* (Moscova, 1997); J.Fridman, N.Orduai *Analiza și evaluarea bunurilor imobiliare care aduc venit* (Moscova, 1995); Lucht Kenneth M. *Real estate valuation: principles and applications* (IRWIN, 1997). Dintre lucrările savanților ruși trebuie menționate *Evaluarea bunurilor imobile* de E.I. Tarasevici (Sankt Petersburg, 1997), *Evaluarea bunurilor imobile* de A.G. Greaznova și M.A.Fedotova (Moscova, 2002) și *Evaluarea businessului* (Moscova, 2002).

La finele anilor '90 la Universitatea Tehnică din Moldova a fost introdusă specialitatea „Evaluarea bunurilor imobile”. Cu susținerea Agenției de Stat pentru Relațiile Funciare și Cadastru au fost amenajate laboratoare computerizate, a fost creată baza tehnico-materială pentru noile specialități în cadrul Universității Tehnice și al Universității Agricole.

Un pas important în formarea evaluării bunurilor imobile ca activitate profesionistă independentă a fost adoptarea Legii Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18 aprilie 2002. Acest document stabilește cadrul juridic al evaluării bunurilor și drepturile asupra lor, drepturile și obligațiile evaluatorilor în ce privește reglementarea activității de evaluare. O particularitate a acestei legi, spre deosebire de actele similare adoptate în alte noi state independente, constituie orientarea ei spre organizarea evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării lor. Într-un capitol aparte al Legii se examinează organizarea evaluării pentru impozitare a bunurilor imobile, metodologia de evaluare și soluționare a litigiilor referitoare la evaluare. Legea stabilește că evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării lor se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale, iar rezultatele evaluării, înainte de a fi transmise serviciilor fiscale, în mod obligatoriu se aduc la cunoștință proprietarilor sau posesorilor obiectelor imobiliare în cauză. Metodologia de evaluare a bunurilor imobile pentru impozitare în lege este expusă în linii generale. Ideea principală în cazul dat este trimiterea la interacțiunea strânsă dintre evaluarea pentru impozitare și cadastrul bunurilor imobile: „Informația cu privire la obiectele bunurilor imobiliare, necesară pentru efectuarea evaluării masive, se acumulează în baza de date a cadastrului bunurilor imobile” [28, art.27, pct.(4)]. Este importantă de asemenea indicația privind faptul că „evaluarea masivă se efectuează în baza datelor de la înregistrarea masivă a obiectelor imobiliare...” [28, art.27, pct.(3)], iar etapa finală a evaluării masive este „... introducerea costurilor de evaluare în registrul obiectelor imobiliare” [28, art.27, pct.(3)]. Astfel, deja în primul act legislativ cu privire la activitatea de evaluare se vizează dezvoltarea evaluării bunurilor imobile pentru impozitare în componența cadastrului bunurilor imobile.

După apariția acestei Legi au fost adoptate un șir de acte normative ce au finalizat formarea cadrului juridic și metodologic al evaluării bunurilor imobile. În anii 2003-2004 Guvernul Republicii Moldova adoptă unul după altul următoarele documente: Regulamentul cu privire la atestarea evaluatorilor de bunuri imobiliare; Regulamentul provizoriu cu privire la evaluarea obiectelor imobiliare; Programul de măsuri pentru implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopuri de impozitare; Regulamentul despre evaluarea obiectelor imobiliare în scopul impozitării lor. În anul 2004 a fost elaborat și aprobat standardul moldovenesc SM 249: 2004 „Sistemul unic de evaluare a bunurilor. Termeni și definiții”. Elaborarea tuturor documentelor sus-menționate a necesitat efectuarea unui volum mare de cercetări științifice, analiza practicii internaționale, studierea variantelor posibile de dezvoltare a evaluării fiscale, studierea în profunzime a standardelor europene și internaționale de evaluare. Un rol foarte mare la elaborarea acestor documente îl au colaboratorii Oficiului pentru implementarea Primului Proiect de cadastru O.V. Buzu și A.Matcov. Concomitent cu elaborarea proiectelor de acte normative pentru reglementarea activității de evaluare, în ansamblu, și evaluarea bunurilor imobile, în particular, O.V. Buzu și A.Matcov au participat nemijlocit la efectuarea cercetărilor științifice în domeniul evaluării bunurilor imobile.

Dat fiind că circa 70% din obiectele imobiliare în Republica Moldova constituie terenurile cu destinație agricolă, din punct de vedere metodologic, cel mai important a fost să fie creată metodologia de evaluare a terenurilor agricole. O mare contribuție în dezvoltarea metodologiei de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă au adus-o doctorul habilitat în științe economice T.Bajura și doctorul în economie I.Botnarenco.

Ideile acestor și ale multor altor savanți și-au căpătat dezvoltare în lucrarea *Metodologia de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă* editată în anul 2002.

Unele aspecte organizatorice și metodologice de evaluare a bunurilor imobiliare sunt reflectate, de asemenea, într-o serie de monografii, articole, treceri în revistă ale altor savanți din Moldova. O contribuție importantă la elaborarea concepției de evaluare a bunurilor imobile a adus monografia *Organizarea activității de evaluare* elaborată de O.V. Buzu [29]. În această lucrare pentru prima dată în Republica Moldova este examinată istoria formării și dezvoltării pieței imobiliare, este studiată structura ei, sunt evidențiate particularitățile încheierii tranzacțiilor cu obiecte imobiliare. O atenție deosebită în această lucrare se acordă pieței serviciilor de evaluare, reglementării și infrastructurii ei. Un loc aparte în lucrare este rezervat rolului statului în organizarea și realizarea activității de evaluare. Autorul examinează metodologic corect funcțiile statului în perspectivă pe termen mediu și lung privind dezvoltarea pieței de evaluare, delegarea treptată a funcțiilor statului către organizațiile autoreglabile ale evaluatorilor.

Monografia *Organizarea activității de evaluare* este prima publicație în Moldova, în care este prezentată sistemic experiența țărilor dezvoltate și a noilor state independente în domeniul organizării evaluării bunurilor imobile. Aici este generalizată experiența bogată a autoarei, acumulată de ea în procesul elaborării actelor normative importante, ce constituie în prezent cadrul legislativ și metodologic pentru evaluarea bunurilor imobile.

O dezvoltare în continuare a căpătat teoria de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova în monografia *Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică*, pe care O.V. Buzu a scris-o împreună cu A.Matcov [30]. În ea sunt examinate în mod detaliat metodele evaluării de piață, sunt propuse recomandări concrete privind determinarea valorii de piață a bunurilor imobile în condițiile Republicii Moldova.

Concomitent cu lucrările menționate mai sus un loc aparte în cercetările științifice și în practica de evaluare l-a ocupat evaluarea bunurilor materiale ca parte componentă a cadastrului. În anul 2004 iese de sub tipar publicația științifică *Evaluarea bunurilor imobile: aspecte social-economice, juridice și politice* [31], consacrată problemelor privind evaluarea bunurilor imobile în componența cadastrului, eficiența economică și socială de pe urma implementării noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopuri de impozitare. Atenția principală în lucrare este acordată noului sistem de evaluare a bunurilor imobile pentru impozitarea lor – se examinează experiența internațională și problemele metodologice ale evaluării. Pentru prima dată în Moldova a fost analizat efectul economic de la trecerea la sistemul advaloric de impozitare a bunurilor imobile. În partea consacrată cercetării aspectelor sociale ale implementării noului sistem de impozitare a bunurilor imobile sunt incluse rezultatele unui sondaj sociologic, la care au participat peste 1200 de respondenți. Studiul sociologic a urmărit nivelul de informare al populației cu privire la reformele economice, atitudinea ei față de dificultățile cu care se confruntă economia, percepția cadastrului și a trecerii la valoarea de piață a bunurilor imobiliare în scopul impozitării lor. De asemenea, în anul 2004 O.V. Buzu, V.G. Guțu și O.V. Guțu au editat monografia *Evaluarea bunurilor imobile ca parte componentă a cadastrului* [32], unde pentru prima dată evaluarea pentru impozitare este examinată în cadrul sistemului unic al cadastrului multifuncțional al bunurilor imobile. În lucrare sunt determinate principiile și metodele principale de efectuare a evaluării bunurilor imobile pentru impozitare, interacțiunea evaluării bunurilor imobile cu lucrările cadastrale și evidența (înregistrarea) obiectelor imobiliare. Astfel, bazele conceptuale ale evaluării bunurilor imobile în componența cadastrului sunt studiate la un nivel destul de înalt.

Totuși, trebuie să recunoaștem că bazele metodologice ale cadastrului multifuncțional și ale evaluării bunurilor imobile în componența cadastrului sunt elaborate încă incomplet nu numai în Moldova, ci și în alte țări. Cercetările în acest domeniu nu poartă caracter sistematic. Unele componente ale cadastrului sunt studiate neuniform. Pe baza analizei se poate conchide că evaluarea bunurilor imobile ca parte componentă a cadastrului imobiliar și componenta lui juridică în Republica Moldova necesită un studiu mai detaliat.

În noile condiții se schimbă și obiectivele cadastrului, care devin mai clare, orientate spre dezvoltarea pieței imobiliare și a pieței funciare în special. Obiectivele principale ale cadastrului sunt: identificarea, descrierea, evaluarea și înregistrarea obiectelor imobiliare și a drepturilor de posesiune a acestora; protecția intereselor de stat și private în relațiile de drept referitoare la bunurile imobile; crearea sistemului de protecție a posesorilor de drepturi patrimoniale asupra obiectelor imobiliare; crearea unui sistem deschis de informare a participanților la piața imobiliară, a organelor administrației publice, inclusiv a organelor fiscale.

În prezent, cadastrul bunurilor imobile devine cu adevărat multifuncțional. În legătură cu trecerea la noul sistem de impozitare a bunurilor imobile, sistemul de informare juridică «LEGALCAD» trebuie să fie completat cu caracteristicile tehnice și economice ale fiecărui obiect imobiliar pentru a se stabili valoarea

obiectelor. Pe parcursul mai multor ani, începând cu anul 2003, și cu suportul financiar al SIDA, în cadrul întreprinderii de stat „Cadastru” a fost elaborat un sistem automatizat de evaluare masivă a bunurilor imobile – ValueCad. Sistemul automatizat de evaluare masivă este compus practic din 2 module principale: unul vizează colectarea și actualizarea caracteristicilor tehnice ale bunurilor imobile, iar altul – calcularea valorii lor.

Și în acest domeniu există unele probleme nesoluționate, legate de elaborarea metodologiei și tehnologiei evaluării masive, adecvate mediului juridic, pregătirii cadrelor calificate în domeniul evaluării bunurilor imobile.

Pentru rezolvarea tuturor acestor probleme este necesară efectuarea unor serioase transformări instituționale, concentrarea eforturilor pentru asigurarea stabilității și posibilității de autofinanțare și dezvoltare a sistemului cadastral.

Sistemul cadastrului bunurilor imobile este strâns legat cu dezvoltarea pieței imobiliare, pe de o parte asigurându-i infrastructura și, pe de alta – aflându-se în dependență de necesitățile acesteia.

Problemele dezvoltării în continuare a cercetărilor

În procesul creării cadastrului bunurilor imobile multe țări se confruntă cu noi probleme, în special cu problema dezvoltării stabile, de aceea pentru soluționarea lor se elaborează tehnologii ce permit accesul interactiv la datele cu privire la terenuri. Multe instituții din sfera de administrare a resurselor funciare acționează în prezent în condiții comerciale, unde principala atenție se acordă mai mult implementării sistemelor, și nu creării lor.

Aceasta a condus multe țări din Europa la un sistem unic de cadastru funciar și de înregistrare a terenurilor, care, fie că este gestionat de un departament de stat, a cărui activitate este reglementată prin lege, fie că funcționează într-o realitate virtuală. Se observă, de asemenea, tendința ca funcționarea sistemului funciar-cadastral și de înregistrare să fie parțial sau integral bazată pe principiul autorecuperării, ceea ce îi va permite să obțină venit pentru perfecționarea produselor și serviciilor sale, să-și dezvolte activitatea și să asigure o mai bună reacționare la necesitățile clienților.

Perfecționarea în continuare a sistemului cadastral imobiliar depinde de cercetările interdisciplinare în problema dată, de studierea aspectelor sociale ale implementării lui, ceea ce va asigura dezvoltarea calitativă și stabilă și funcționarea lui atât de necesară în perspectivă.

Analiza cercetărilor, efectuate în domeniul cadastrului și evaluării bunurilor imobile, ne permit să facem următoarele concluzii:

În toate țările lumii se dezvoltă cadastrul bunurilor imobile. Practic în fiecare țară interpretarea termenului „cadastru” oarecum diferă. În accepție generală, *cadastrul este o varietate a sistemului informațional-funciar, ce conține date cu privire la dreptul de proprietate asupra terenurilor și, posibil, asupra clădirilor, valorii și utilității lor, de rând cu caracteristicile mediului ambiant și condițiile social-economice respective*. Sistemul informațional funciar nu este obligatoriu legat de sectoarele de pământ și poate fi orientat spre gospodăria silvică, a solului sau geologie.

Așa cum s-a stabilit la ședința grupului de lucru pentru gestiunea resurselor funciare al Comisiei Europene a Organizației Națiunilor Unite în anul 2007 [33, p.7], „tendința generală în domeniul gestiunii resurselor funciare se caracterizează prin reducerea rolului dominant al sectorului de stat și dezvoltarea relațiilor de parteneriat între sectorul de stat și cel privat, precum și prin trecerea de la fărâmițare la integrare”. În afară de aceasta, o concluzie generală ar mai fi faptul că „...cadastrele imobiliare și registrele funciare cu destinație multiaspectuală trebuie să deschidă noi posibilități pentru obținerea unor avantaje suplimentare de la utilizarea datelor din cadastre și registrele funciare, atât la nivel național, cât și internațional. Administratorii cadastrelor de bunuri imobile și ai resurselor funciare trebuie să asigure accesul public la documentele și datele de care dispun și să asigure o mai largă difuzare a informației (în corespundere cu legislația națională)” [33, p.9].

Cu toate că în ultimele decenii cadastrul în noile state independente se dezvoltă ca sistem multifuncțional unitar, ale cărui avantaje sunt reflectate destul de bine în cercetările analizate mai sus, în multe țări mai există, în paralel, sistemul de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile și sistemul de evidență a terenurilor. Sistemele paralele au tendința să se dezvolte în ritm diferit și pe platforme tehnice diferite. Dificultățile la reglarea fluxurilor de intrare și ieșire a informației în cadastru și în registrul drepturilor asupra bunurilor imobile, precum și lipsa schimbului formalizat de date între aceste sisteme, pot conduce la repetări inutile și cheltuieli suplimentare, concomitent cu dublarea eforturilor și complicarea proceselor de gestiune a resurselor funciare, ceea ce nu se întâmplă în cazul cadastrului multifuncțional.

În perspectivă, aceste sisteme independente vor trebui să fie integrate fie prin comasarea lor, fie cu ajutorul unor variante formalizate de schimb de date între diverse registre. În cazul de la urmă aceasta va fi o centralizare virtuală a registrelor, pentru ca utilizatorul să se „simtă în sistem”. De aceea, după părerea noastră, par a fi destul de actuale cercetările în scopul apropierei bazelor de date ale cadastrului și registrului de drepturi, al reformării structurii instituționale a cadastrului și registrului.

În domeniul perfecționării cadrului legislativ trebuie menționate următoarele direcții principale de cercetare, ce țin de sfera resurselor funciare:

- încheierea tranzacțiilor cu terenuri;
- privatizarea terenurilor de stat, înregistrarea terenurilor, consolidarea terenurilor;
- gestiunea resurselor funciare.

Perfecționarea legislației în domeniul dreptului patrimonial asupra informației și ideilor; asupra protecției datelor sau drepturilor cu privire la inviolabilitatea vieții particulare [33, p.44].

În condițiile de dezvoltare a cadastrului multiaspectual o atenție deosebită trebuie acordată asigurării accesului pentru persoanele interesate la baza de date a cadastrului. Totodată, urmează să fie stabilite clar drepturile privind accesul la date, confidențialitatea informației și să fie asigurată protecția datelor. Dreptul cetățenilor la informație adesea vine în contradicție cu dreptul cetățenilor la inviolabilitatea vieții personale. În acest context de idei cel mai rațional ar fi studierea experienței internaționale pentru a găsi soluțiile cele mai eficiente.

În domeniul dezvoltării instituționale este necesar să se concentreze atenția asupra organizării instituționale a cadastrului multiaspectual. În acest caz este preferabilă coordonarea interdepartamentală eficientă a funcționării cadastrului, utilizarea în comun a informației spațiale, dezvoltarea colaborării cu sectorul privat și utilizatorii potențiali ai informației cadastrale. Chiar și atunci când există cadastrul unic al bunurilor imobile se observă o anumită concurență între departamente și organizații, ce împiedică funcționarea efectivă a sistemului. Adesea, cu toate avantajele evidente ale sistemului unic al cadastrului multifuncțional, apar opinii privind divizarea lui în componente mai mici, acordându-se preferință ministerelor respective. Aceasta duce la gestiunea ineficientă în ansamblu și, generând cheltuieli suplimentare și rețineri la realizarea proiectelor, influențează negativ piețele funciare și creează incomodități pentru clienți. Aceasta poate provoca compromiterea unor proiecte de gestiune a resurselor funciare.

O direcție actuală pentru Moldova în ce privește organizarea administrării cadastrului și estimării bunurilor imobile în scopuri de impozitare este, de asemenea, soluționarea problemei ce ține de centralizarea-descentralizarea cadastrului. Ambele aceste direcții au anumite avantaje și o serie de neajunsuri. Centralizarea poate asigura economisirea mijloacelor în munca administrativă, standardizarea documentației și schimbul de informație între utilizatori, precum și o anumită economie din contul lucrărilor masive, în care vor fi utilizate sisteme mari și puternice cu tehnologii de producere masive.

Pe de altă parte, descentralizarea apropie conducerea cadastrului de consumatorii informației. În cazurile când tehnologia informațională ori relațiile sociale încă nu oferă posibilitatea accesului electronic deschis și complet al cetățenilor, amplasarea instituțiilor din sfera gestiunii resurselor funciare la nivelul administrației publice locale poate asigura o mai mare exactitate și eficacitate.

Statul și sectorul privat – constituie următoarea direcție a cercetărilor, propusă de grupul de lucru al Comisiei Europene a ONU [33, p.94]. Colaborarea între stat și sectorul privat are mai multe forme. Una din ele rezidă în faptul că statul transmite contractele de executare a lucrărilor către antreprenor, acesta devenind obiect al dreptului contractual. Concomitent riscul și-l asumă guvernul, iar responsabilitatea antreprenorului se limitează la riscurile sale proprii de afaceri.

O altă formă de colaborare este atunci, când statul și sectorul privat lucrează pe bază de parteneriat, în cazul căruia își împart resursele, riscurile și câștigurile în legătură cu soluționarea unor anumite probleme de stat. În cazul acestei forme de parteneriat ambele sectoare colaborează prin intermediul întreprinderilor mixte în cadrul unor proiecte, avantajoase din punct de vedere social și economic populației.

După cum arată cercetările prealabile, efectuate în țările europene [33, p.95], din punctul de vedere al sectorului de stat, colaborarea cu sectorul privat conduce la:

- prețuri mai accesibile pentru prestarea serviciilor, datorită nivelului înalt al concurenței;
- o flexibilitate mai mare la planificarea sarcinilor și determinarea cheltuielilor;
- o mai bună utilizare a mijloacelor statului;
- alte avantaje.

Pentru sectorul privat avantajele colaborării cu statul presupun o probabilitate mai mare de obținere a profitului de la investițiile în tehnologie și forța de muncă, datorită posibilității de utilizare a experienței tehnice și utilajelor verificate pe alte piețe. Aceasta, la rândul său, oferă noi stimulente pentru inovațiile tehnologice și utilizarea mai eficientă a resurselor.

În final, colaborarea statului cu sectorul privat depinde de: obiectivele politice ale țării, în legătură cu privatizarea, de diferențele dintre munca juridică și tehnică, de caracterul și tradițiile țării concrete, cerințele privind accesul limitat la anumite tipuri de date și protecția dreptului la inviolabilitatea vieții particulare. Trebuie să existe întotdeauna delimitarea clară a sarcinilor principale ce îi revin statului și sarcinilor ce vor fi soluționate în colaborare cu sectorul privat.

În domeniul evaluării bunurilor imobile în cadrul cadastrului una dintre cele mai importante direcții de cercetare este aprofundarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scopuri de impozitare. Urmează să se stabilească valoarea determinată la aprecierea costului bunurilor imobile în scopuri de impozitare – cadastrală, estimată sau de piață. Având în vedere că piața imobiliară în Republica Moldova este foarte neomogenă și se caracterizează prin intensitatea diferită a diverselor ei segmente, considerăm că este oportună *elaborarea metodologiei de evaluare în condițiile unei piețe imobiliare limitate*. Această direcție de cercetare pare a fi actuală nu numai pentru Moldova, ci și pentru alte țări din CSI.

Specificul evaluării bunurilor imobile în scop de impozitare necesită elaborarea standardului național în acest domeniu. Standardele de evaluare masivă a bunurilor imobile în scopuri de impozitare, aprobate relativ nu demult, în cadrul standardelor internaționale și europene de evaluare, arată importanța practică și teoretică mare a acestor aspecte.

O altă direcție de perspectivă este elaborarea *concepției de reevaluare a bunurilor imobile pentru impozitare*. Până în prezent reevaluarea bunurilor nu s-a făcut, nu sunt elaborate cadrul teoretic și cadrul normativ-juridic pentru reevaluare, nu există o viziune clară a procesului și metodelor de reevaluare.

Autofinanțarea sistemului cadastral și de evaluare a bunurilor imobile. În țările cu economie dezvoltată sistemele de înregistrare a titlurilor funciare, de regulă, se autofinanțează, dar multe organizații cartografice tot mai mult depind de asistența financiară din partea statului, decât de cealaltă parte a utilizatorilor. Procesul de creare a sistemului, de obicei, este foarte costisitor. Poate trece mult timp până când piața imobiliară se va dezvolta și se va regla fluxul veniturilor ce trebuie să justifice mijloacele investite. De regulă, în noile state independente sistemele cadastrului multifuncțional se creează grație asistenței financiare din surse externe (Banca Mondială, Uniunea Europeană). Perfecționarea sistemului și întreținerea lui în continuare pot fi efectuate din contul resurselor interne. În condițiile crizei economice globale considerăm că este actuală cercetarea câștigului și a cheltuielilor cu caracter economic și social, legate de cadastrul multifuncțional. Trebuie examinate sistemic și clasificate efectele economice, care apar la nivel național, regional și local, elaborată metodologia de determinare a eficienței sistemului cadastrului multifuncțional. În rezultatul cercetărilor în acest domeniu trebuie să se profileze concluzia privind autofinanțarea posibilă a cadastrului multifuncțional.

Un aport semnificativ la soluționarea problemelor teoretice și practice privind elaborarea sistemului informațional cadastral a fost adus prin teza de doctorat *Contribuții la Integrarea Cadastrului General și a Registrului bunurilor imobile din Republica Moldova într-un sistem informatic* elaborată de Nistor Livia (București, 2007, p.155).

Conform opiniei autorului, în prezent, pentru Sistemul Informațional Automatizat al cadastrului existent în Republica Moldova este specifică dezvoltarea neuniformă a unor componente din cadrul sistemului. Înregistrarea bunurilor imobile reprezintă o resursă informațională dezvoltată, pe când evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se află la etapa de dezvoltare. Specificul perioadei actuale constă în finalizarea înregistrării primare a tuturor bunurilor imobile și în evaluarea acestora în scopul impozitării. În perspectivă, volumul înregistrării primare va descrește esențial și vor crește înregistrările curente, corectarea erorilor comise, formarea bunurilor imobile, inclusiv pe calea consolidării terenurilor agricole.

Autorul recomandă ca în toate oficiile cadastrale teritoriale și în filialele din Republica Moldova să se utilizeze produsele ArcGIS. Instruirea personalului la momentul actual este o problemă critică, instituțiile responsabile trebuie să aloce resurse suficiente pentru instruire, stagieri, treninguri, mese rotunde în țară și peste hotare. Cooperarea între specialiști din domeniul cadastrului la fel este o problemă stringentă [34, p.5].

Totodată, el menționează că pachetele de soft LegalCad și MapInfo acoperă toate cerințele necesare pentru procesul de înregistrare masivă a bunurilor imobile. Totuși, pentru a menține softul LegalCad la nivelul corespunzător, este necesar să fie dezvoltate continuu capacitățile de elaborare și know-how-ul, ceea ce pe termen lung se poate cu greu asigura. Pentru partea grafică a sistemului de cadastru se folosește MapInfo și,

datorită faptului că acest produs acționează pe bază de fișiere și nu are funcții suficiente/majore pentru a gestiona informația cadastrală grafică, se recomandă ca acest soft să fie înlocuit cu un altul mai sofisticat, de exemplu – care să efectueze păstrarea datelor într-o asemenea bază de date, cum ar fi **ArcGIS** [34, p.6].

Practica de generalizare a experienței și problemele stringente ale implementării cadastrului bunurilor imobile în Republica Moldova sunt expuse competent în lucrările specialiștilor în materie Valeriu Gînju, Vladimir Gh. Guțu, Dumitru Guțu *Implementarea Cadastrului în Republica Moldova: probleme și perspective. Etapa I, 1998-2003* (Ediție științifică) [35]; Vladimir Gh. Guțu, Dumitru Guțu, Olga Guțu *Probleme politico-juridice și social-economice ale creării cadastrului bunurilor imobile* [36]. Vladimir Gh. Guțu, Dumitru Guțu, Olga Guțu *Sociologia cadastrului bunurilor imobile* [37].

De menționat că deja la finele anilor '90 în Republica Moldova o mare atenție se acorda sistematizării cercetărilor în domeniul aspectelor juridice și tehnice ale cadastrului bunurilor imobile. În perioada dintre anii 1999-2003 a fost publicată lucrarea *Cadastrul bunurilor imobile*, în cinci volume, unde au fost incluse actele legislative și normative, aprobate la nivel de guvern sau la nivel departamental în domeniul cadastrului, relațiilor funciare, lucrărilor geodezice și al evaluării bunurilor imobile în cadrul cadastrului. Această lucrare a avut o influență esențială asupra dezvoltării în continuare a sistemului de cadastru imobiliar, fiind cea mai completă colecție de acte normative și juridice în vigoare. (Cadastrul Bunurilor imobile. Volumul I. – Кадастр недвижимого имущества. Том I / Alcătuitori: Valeriu Gînju, Vladimir Guțu. - Chișinău, 1998 [38]; Cadastrul Bunurilor imobile. Volumul II. Кадастр недвижимого имущества. Том II // Alcătuitori: Ion Stratulat, Valeriu Gînju. - Chișinău, 1999 [39]; Cadastrul Bunurilor imobile. Volumul III. – Кадастр недвижимого имущества. Том III / Alcătuitori: Valeriu Gînju, Vladimir Guțu. - Chișinău, 1999 [40]; Cadastrul Bunurilor imobile. Volumul IV. – Кадастр недвижимого имущества. Том IV / Alcătuitori: Valeriu Gînju, Vladimir Guțu. - Chișinău, 2000 [41]; Cadastrul Bunurilor imobile. Evaluarea bunurilor imobile. Volumul V. – Кадастр недвижимого имущества. Оценка недвижимого имущества. Том V / Alcătuitor. - Vladimir Guțu. - Chișinău, 2003 [42]).

La mijlocul anului 2007 în Republica Moldova a fost finalizată implementarea Primului Proiect de Cadastru. Etapa care a trecut este una foarte importantă pentru crearea cadastrului bunurilor imobile. Implementarea lui va continua până la înregistrarea în acest „catastif” a tuturor proprietăților imobiliare, culminând cu evaluarea lor. De fapt, estimarea proprietăților respective și, mai ales, impozitarea lor au fost și rămân scopul principal al creării cadastrului. Or, aceasta înseamnă extinderea bazei impozabile și majorarea alocărilor în bugetele locale.

Chiar din start, implementarea cadastrului a început să fie asistată de o puternică activitate consultativă ce a continuat și după finalizarea Primului Proiect de Cadastru. Anume cu acest scop, în luna iunie 2006, Agenția Internațională de Dezvoltare din Suedia (SIDA/ASDI) a lansat un nou tender – Proiectul de Asistență Tehnică pentru Primul Proiect de Cadastru din Moldova.

Obiectivul general constă în a acorda asistență la instituirea unui sistem funciar și cadastral transparent, efectiv și eficient, capabil să presteze pentru toți clienții, la un preț accesibil, servicii calitative moderne legate de înregistrarea proprietăților imobiliare. Scopul principal rezidă în susținerea creșterii economice în Republica Moldova și, în cele din urmă, reducerea sărăciei, prin asigurarea și îmbunătățirea securității proprietăților imobiliare, inclusiv a celor funciare, majorarea veniturilor obținute de stat în urma instituirii unui sistem funcțional de evaluare și impozitare a lor, facilitarea dezvoltării pieței imobiliare prin crearea unui sistem cadastral și de înregistrare transparent și bine operabil, prestarea efectivă a serviciilor de bază de înregistrare publică a imobilelor. Tot în cadrul acestui Proiect se acordă servicii de consultanță clienților din Moldova în vederea perfecționării și finalizării întregului proces de implementare a sistemului unic de înregistrare imobiliară. Pentru a facilita și eficientiza atingerea acestui scop, Agenția Relații Funciare și Cadastru participă activ la dezvoltarea și implementarea acțiunilor necesare, iar echipa Proiectului se implică maximal posibil la toate nivelurile și etapele implementării lui, începând cu participarea în grupul administrativ, continuând cu asigurarea feedback-ului în sistemele de furnizare a informației, adică a aprecierii date de clienți calității datelor solicitate, și cu alte activități de o stringentă importanță și necesitate pentru societate. Proiectul a fost implementat în perioada octombrie 2006 – decembrie 2009. Etapa inițială a durat patru luni. În această perioadă echipa Proiectului, împreună cu un grup administrativ al Agenției, a făcut o estimare detaliată a situației curente și a elaborat planul de activități pentru următoarele luni. Ea este urmată de etapa de implementare propriu-zisă a Proiectului. E vorba de finalizarea și modernizarea sistemului de protecție a drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobiliare (aspecte tehnice, materiale și organizatorice), crearea unei organizații financiare de susținere pentru înregistrarea proprietăților imobiliare, lărgirea accesului la informația cadastrală,

perfecționarea evaluării bunurilor și, desigur, implementarea și modernizarea tehnologiilor informaționale de comunicare (ICT), fără de care este imposibil să fie creat un cadastru modern. Și încă ceva. În Moldova piața funciară se află la etapa incipientă, din care cauză și prețurile nu sunt reale. Pentru a elimina această discrepanță, Proiectul desfășoară activități în vederea impulsivării pieței prin stabilirea valorii reale a tipului respectiv de proprietate, indicator necesar pentru impozitarea, punerea în gaj sau vânzarea lor. Scopul principal al Proiectului rezidă în consolidarea convingerii clientului că serviciile prestate de întreprinderea cadastrală îi vor fi de un real folos la desfășurarea diferitelor activități, că ele, aceste servicii, sunt calitative, iar informația – credibilă. (A se vedea interviul acordat de Sjoerd Vogelzang, managerul Proiectului de Asistență Tehnică pentru susținerea Primului Proiect de Cadastru „Echipa noastră este unul din punctele forte ale proiectului”. - În: *Cadastrul*, nr.16-17, decembrie 2006).

Problemele dezvoltării cadastrului în Europa, inclusiv în Republica Moldova, au fost discutate la mijlocul lunii octombrie 2007 și în cadrul unei Conferințe internaționale cu genericul „Experiența europeană în dezvoltarea cadastrului și datelor spațiale”. Specialiști și savanți cu renume din 13 țări, inclusiv din Suedia, Ungaria, Olanda, Germania, România, Norvegia, Finlanda, Republica Cehă, Federația Rusă, Bielorusia, Lituania, Letonia, Republica Moldova, precum și reprezentanți ai mai multor organizații internaționale de profil prestigioase au făcut un amplu schimb de experiență privind problemele menționate.

La conferință s-a discutat în contradictoriu despre rolul notariatelor în procesul de tranzacționare a proprietăților imobiliare. Adepții participării acestor instituții în procesul de perfectare a documentelor necesare pentru înstrăinarea proprietăților susțin că notariatele nu sunt numai o tradiție, dar și un mecanism de securizare a tranzacțiilor. Oponenții acestei idei, însă, sunt de părere că antrenarea notarilor pe piața imobiliară îngreuiază dezvoltarea ei, inclusiv pe motivul că perfectarea documentelor mai necesită vizitarea unei instituții.

Participanții la conferință au abordat multilateral și în cunoștință de cauză și problemele legate de dezvoltarea infrastructurii datelor spațiale. Ei s-au referit la chestiunile ce țin de crearea structurilor instituționale în toate țările, standardizarea și armonizarea datelor spațiale, folosirea lor în multiplele domenii ale economiei naționale. Toți vorbitorii s-au pronunțat pentru îmbunătățirea colaborării statelor în vederea dezvoltării infrastructurii de date spațiale, integrării hărților într-un singur sistem, utilizării informațiilor în timp real, lărgirii accesului la informație, utilizării lor în diverse domenii, inclusiv pentru prevenirea calamităților naturale, construcția de drumuri etc.

Conferința a adoptat o rezoluție în care se subliniază importanța existenței unei informații cadastrale complete pentru dezvoltarea socială și economică a țărilor, prestarea unor servicii de înregistrare calitative și transparente și sistematizarea datelor geoinformaționale, care să permită integrarea lor la nivel național și internațional. În afară de aceasta, conferința s-a pronunțat pentru crearea unei infrastructuri naționale de date spațiale, care să se bazeze pe standarde deschise, inclusiv în țările care nu sunt membre ale Uniunii Europene, din numărul cărora face parte și Republica Moldova.

O Conferință internațională, dar axată pe alte priorități – „Drepturile cetățenilor asupra bunurilor imobile”, a avut loc la Chișinău în perioada 30 noiembrie – 1 decembrie 2009. Pe marginea problemelor abordate s-au pronunțat experți de la Banca Mondială, Comitetul permanent pentru cadastru al Uniunii Europene, ESDI, EuroGeographics, corporația BLOM, precum și specialiști în materie din Norvegia, România, consultanți internaționali care au asistat implementarea Proiectului de Asistență Tehnică pentru Susținerea Primului Proiect de Cadastru din Moldova. Principalele chestiuni discutate au ținut de înregistrarea drepturilor de proprietate și crearea hărților, cadrul legal de administrare a terenurilor în Moldova, asigurarea drepturilor asupra proprietății cetățenilor, drepturile de proprietate și planificarea, importanța informării cetățenilor despre implementarea cadastrului, cadastrul și securitatea drepturilor, implementarea tehnologiilor informaționale, îmbunătățirea accesului cetățenilor la informație și servicii, GIS și bazele de date spațiale, instrumente de afaceri pentru dezvoltarea administrării terenurilor etc. Altfel spus, după circa 10 ani de implementare a cadastrului în Moldova, s-a ajuns la o etapă calitativ nouă a acestui important sector al economiei naționale. În linii mari, această etapă ar putea fi numită gestionarea proprietăților, perfecționarea și, în primul rând, simplificarea modalităților de înregistrare, evaluare și înstrăinare a proprietăților. Și, așa cum implementarea cadastrului continuă, conferința, conștientizând necesitatea dezvoltării lui, a discutat și rolul organizațiilor donatoare și tipurile de ajutoare pe care le pot acorda la implementarea cadastrului, precum și alte probleme de importanță majoră. Acesta este un aspect foarte important pentru Republica Moldova, ajutorul fiind necesar, mai ales, acum, în plină recesiune economică.

În condițiile de dezvoltare a societății crește vădit interesul pentru știința sociologică. Într-adevăr, însăși realitatea socială, care se complică din ce în ce mai mult, devine un factor puternic al creșterii interesului pentru problematica sociologică. Sociologia creează o viziune aparte despre lume, despre mediul social înconjurător. Perceperea lumii de către sociologie este reglementată de structura categorială a rațiunii sociologice, care generează un gen deosebit al intuiției, și anume: capacitatea de a sesiza firul fin al interdependenței sociale. Rămâne să constatăm doar că sociologia ca știință despre societate, comunități și relații sociale, despre om în contextul esenței sale sociale, despre conștiința și comportamentul lui este, îndeosebi, solicitată la etapa actuală de dezvoltare a societății de tranziție.

În acest context, abordând problema rolului sociologiei juridice în dezvoltarea sistemului cadastral în Republica Moldova, constatăm următoarele.

În legătură cu deschiderea societății spre democrație, în ultimele decenii s-au înviorat cercetările în domeniul sociologiei și au apărut lucrări științifice și didactice atât în Occident, cât și în țările post-sovietice, în cele est-europene, inclusiv în Republica Moldova și în România. Trebuie de menționat că în țara noastră ponderea lucrărilor cu direcție didactică este destul de mare, față de investigațiile științifice sau față de cele aplicative, cu caracter de cercetări practice pe teren. Această necorespondență nu este în favoarea lucrărilor didactice, care în cea mai mare parte sunt bazate pe literatura din prima jumătate a secolului trecut.

Asupra problemei apariției și constituirii sociologiei juridice există păreri diferite, însă prea puțin fondate științific. Unii autori (D.Luminosu, V.Popa ș. a.) consideră că sociologia ca teorie a societății s-a dezvoltat cu destul de puțin timp în urmă, deși preocupări sociologice putem constata încă la Aristotel, Platon, Ciceron, Montesquieu ș.a. [43]. Aici nu găsim vreo fondare argumentată a deosebirii dintre aceste etape ale constituirii sociologiei, în general, și a celei juridice, în special.

A.Comte situa sociologia în clasificarea științelor la sfârșit, considerând-o cea mai complicată, ca „știință a științelor”. O jumătate de secol în urmă Th.Coplow afirma că cea dintâi preocupare a sociologiei a fost studiul evoluției sociale, însă pentru ca să devină subiect de cercetare academică, ea a pus în evidență studiul problemelor sociale – viciul, crima și mizeria [44]. Nu putem fi de acord cu presupunerea dată, cum că aceste realități au atras atenția cercetătorilor atât de târziu. Problemele viciilor, criminalității și mizeriei au fost în atenția filosofiei sociale de la apariția ei, din antichitate, când ele se reflectau prin prisma nedreptății sociale. Deci, putem vorbi despre problemele sociologiei juridice odată cu apariția filosofiei. Însă, pe parcursul dezvoltării cunoștințelor despre societate s-au produs schimbări, salturi, îmbogățiri calitative, care și-au adus aportul la înțelegerea specificului sociologiei ca știință și a ramurii ei – sociologiei juridice.

În ultimele decenii, în Federația Rusă au apărut lucrări didactice de anvergură sub semnătura autorilor K.Kulcear, V.N. Kudreavțev, V.P. Kazimirciuk, E.V. Tadevosean, S.V. Bobotov, Ch.A. Emelianov, Gh.V. Moskalev, Iu.I. Grevțov, E.S. Konovkin, I.V. Loginova [45].

Cercetări științifice în acest domeniu au întreprins V.V. Lapaeva, E.V. Tadevosean, D.A. Kerimov [46].

În România prevalează manuale didactice care tratează subiecte privind obiectul sociologiei juridice și constituirea acestuia în istoria sociologiei, precum și vizând contribuția cercetărilor sociojuridice românești [47]. Unele lucrări sunt dedicate problemelor sociologice mai specifice, cum ar fi: devianța și delincvența, acculturizarea juridică [48].

Observăm că printre aceste publicații încă nu au apărut cercetări axate pe procesul de implementare a cadastrului bunurilor imobile și pe aspectele sociologico-juridice respective. Deci, lucrarea de față câștigă prin prioritate în importanța ei practico-științifică.

Investigațiile sociologice efectuate denotă că populația Republicii Moldova este destul de bine informată asupra principiilor implementării Primului Proiect de Cadastru. Un răspuns pozitiv în această privință au dat 72% din respondenți, în timp ce lipsa de informație au semnalat-o 28%, adică de 2,57 ori mai puțini.

Răspunsurile pozitive se explică, în primul rând, prin faptul că 86,7% din respondenți au studii superioare și în această calitate manifestă mai mult interes pentru procesele ce au loc în republică.

În al doilea rând, este vorba despre locul pe care îl ocupă respondentul în sistemul economiei naționale. Ponderea funcționarilor publici a constituit 42,7%, iar a antreprenorilor și lucrătorilor din sectorul privat – 37%.

Dacă primii trebuiau să știe despre implementarea proiectului de cadastru în virtutea obligațiilor lor directe, apoi ceilalți, ca reprezentanți ai noii clase sociale – în virtutea posibilului impact al proiectului de cadastru implementat asupra activității antreprenoriale pe care o desfășoară și asupra evoluției relațiilor de piață în economia republicii.

Pentru majoritatea absolută a respondenților, drept surse de obținere a informației, inclusiv despre proiectul de cadastru, au fost mijloacele informative tradiționale: televiziunea – 33,8%, publicațiile din presa centrală și locală – 29,8%, radioul – 28%.

Despre obținerea informației din surse informaționale neoficiale au indicat 19,1% din respondenți.

Investigația sociologică a evidențiat că realizarea prevederilor PPC constituie una dintre condițiile necesare pentru soluționarea problemelor acute existente. În domeniul reglementării legislative este vorba despre claritatea și siguranța în drepturile asupra imobilelor (59,1%), garanțiile statului în ceea ce privește protecția drepturilor de posesiune a acestora, stimularea eficienței a producției și a investițiilor (34,2%), inclusiv străine. În domeniul dezvoltării active a pieței imobiliare – deservirea informațională a participanților la piața imobiliară (32,9%), simplificarea mecanismului de efectuare a tranzacțiilor cu imobile (27,1%), folosirea imobilelor în calitate de gaj în cazul obținerii unor credite bancare și comerciale*.

Existența proiectului de cadastru se prezintă drept o pârghie de reglementare a relațiilor de piață în sfera economică, contribuind la extinderea formelor de utilizare pe principii de piață a bunurilor imobiliare în procesul de formare a pieței imobiliare și reglând comerțul cu imobile corespunzător cererii din partea consumatorilor.

Totodată, procesul înregistrării totale nu va fi deloc simplu și, cu toate avantajele pe care le asigură, nu pot fi excluse și numeroase probleme posibile. Avantajele principale ale înregistrării totale, ce se efectuează în Republica Moldova, sunt garantarea și protecția dreptului de proprietate (50% din respondenții chestionați), dezvoltarea și controlul asupra pieței imobiliare (46% din respondenții chestionați), deși 41% și, respectiv, 54% din ei nu au menționat avantajele respective.

În alte variante au fost indicate avantajele posibile de la 17 până la 28% din respondenți și nu au indicat avantaje de la 72 la 83% respondenți, adică aproximativ de 3-5 ori mai mulți. Prin ce se poate explica un decalaj atât de mare? În primul rând, procesul de formare a clasei proprietarilor formează și ideologia respectivă a comportamentului în condițiile economiei de piață de care se călăuzesc în activitatea lor. În procesul de creare a pieței imobiliare principalul interes al participanților constă în asigurarea garanțiilor și în protecția drepturilor de proprietate, precum și în contribuția statului la dezvoltarea și controlul ei prin intermediul pârghiilor legislative și a normativelor respective în interesul proprietarilor. Toate celelalte variante menționate nu au o atribuție directă la bunurile imobile. Realizarea acestora intră în funcțiile statului, cu ajutorul lor se efectuează reglementarea de stat a pieței imobiliare. Prin aceasta se suplimentează influența statului asupra activității proprietarilor de imobile în condițiile de piață.

Investigația sociologică a demonstrat că existența avantajelor nu înseamnă acțiunea social-economică automată a implementării cadastrului asupra societății. Nu întâmplător 22% din respondenți consideră că situația social-economică va continua să rămână gravă, iar sărăcia va crește. 23% din respondenți, în virtutea gradului scăzut de informare, nu înțeleg procesul în desfășurare. Direcțiile principale de influență social-economică a implementării cadastrului asupra societății sunt: asigurarea cadrului instituțional, juridic și tehnic pentru gestionarea eficientă a pământului (43% din respondenți); asigurarea garanției proprietății și securității stăpânirii (38% din respondenți); facilitarea funcționării pieței valorilor imobiliare (32,8% din respondenți).

Trebuie să menționăm că asupra acestor variante nu și-au exprimat opiniile 57%, respectiv, 62% și 68% din respondenți.

Atitudinea față de alte variante din partea majorității respondenților este incertă. Considerăm că aceasta explică nu atât impactul asupra consecințelor social-economice ca urmare a implementării cadastrului, cât reflectă pârghiile concrete, prin intermediul cărora această influență poate fi asigurată. Ținând seama de faptul că în componența populației predomină locuitorii de la sate, are o deosebită importanță propagarea rolului și a consecințelor proiectului de cadastru pentru categoria dată de locuitorii ai republicii. Activitatea structurilor de stat necesită identificarea unor forme specifice de informare și instruire a diverselor categorii de populație în vederea soluționării problemei de autogestire pentru realizarea prevederilor PPC. Sistemul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie o parte componentă a sistemului cadastrului bunurilor imobile, reprezentând un ansamblu de acțiuni, norme și mijloace necesare pentru estimarea valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. În conformitate cu programul de măsuri de implementare a noului sistem de evaluare, în perioada anilor 2004–2006, Agenția Relații Funciare și Cadastru a evaluat în mod masiv toate apartamentele (325 mii) și casele individuale de locuit (136,5 mii) în toate orașele țării, inclusiv în mun. Chișinău – 29000 de case. În scopul asigurării veridicității datelor cadastrale, a fost efectuată notificarea proprietarilor privind valoarea bunurilor imobile.

* La unele întrebări din anchetele sociologice totalul depășește 100%, deoarece respondenții puteau alege câteva variante de răspuns.

La finele anului 2006 Agenția Relații Funciare și Cadastru a transmis Inspectoratului Fiscal Principal de Stat datele privind valoarea de piață a celor 802,2 mii de apartamente și case de locuit din 57 municipii și orașe ale republicii, precum și despre proprietarii acestora.

În anii 2006-2007 au fost evaluate masiv, conform valorii de piață, circa 59428 de bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, care la 1 februarie 2008 au fost transmise de către Agenția Relații Funciare și Cadastru Inspectoratului Fiscal Principal de Stat. Conform situației de la 20 decembrie, în anul 2007 au fost evaluate peste 40000 de garaje pentru transportul individual și 25000 loturi din întovărășirile pomicole, dintre care 50% în mun. Chișinău.

În perioada anilor 2008–2010 vor fi evaluate în mod masiv terenurile agricole (circa 3 mln. sectoare).

Actualmente, evaluarea tuturor bunurilor imobile comerciale și industriale este problematică din cauza neobligativității înregistrării lor în cadastrul bunurilor imobile.

În comun cu Inspectoratul Fiscal Principal de Stat a fost stabilită structura datelor și formatul de prezentare a datelor despre bunurile imobile cu destinație locativă (apartamente, case individuale de locuit) organelor fiscale.

În unele localități nu sunt finalizate lucrările de corectare a erorilor comise la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului. Propunem ca, odată cu evaluarea terenurilor agricole, să fie corectate erorile depistate. În acest scop sunt necesare surse financiare suplimentare.

În perioada anilor 2009–2011 vor fi evaluate în mod masiv casele de locuit din localitățile rurale și grădinile din extravilan.

În prezent persistă unele probleme ce țin de impunerea fiscală și căile de soluționare a acestora în sfera imobiliară în legătură cu implementarea în Republica Moldova de la 1 ianuarie 2007 a noului sistem de impozitare a bunurilor imobile în baza valorii de piață a lor. Conform datelor investigațiilor sociologice, despre acest sistem au auzit 56% din respondenți, 44% – nu cunosc nimic despre el. De menționat că în anul 2002 cota celor informați despre implementarea în republică a Primului Proiect de Cadastru a fost de 72%, a celor neinformați – de 28%. Adică, nivelul de informare a populației privind implementarea noului sistem fiscal e foarte redus. În funcție de divizarea teritorial-administrativă, răspunsurile s-au distribuit astfel: în municipii – respectiv, 59% și 41%, în orașe (centre raionale) – 64% și 36%, în sate (comune) – 47% și 53%.

Principalele surse de obținere a informației despre acest sistem au fost comunicarea cu prietenii și cunoscuții – 22,8% din răspunsuri; televiziunea – 20,4%; articolele din presa centrală și locală – 14,2%; buletinul informațional „Cadastrul” – 12,8%; revistele și literatura de specialitate – 11,2%; radioul – 9,9%; lecțiile, mesele rotunde, seminarele – 6,6%; alte surse – 1,9% din răspunsuri.

Implementarea noului sistem de impunere fiscală a bunurilor imobile este oportună în opinia a 51,6% din intervievați, iar pentru 48,4% din respondenți – inoportună. În componența celor de la urmă, 6,1% consideră că implementarea noului sistem trebuie amânată cu 1-5 ani, 3,3% – cu 11-50 ani, 5,7% – pe o perioadă nedeterminată, iar 28,1% au afirmat că nu este necesară implementarea unui nou sistem. Un decalaj atât de mare între opinii se explică, după părerea noastră, prin pregătirea insuficientă de promovare a reformei în sfera imobiliară; nivelul scăzut de informare a populației despre starea, tendințele de evoluție și obiectivele reformei, locul de impunere fiscală a bunurilor imobile în baza valorii lor de piață pentru realizarea obiectivelor reformei.

Totodată, 61,1% din respondenți consideră că principala și cea mai eficientă cale de implementare a noului sistem de impunere fiscală este etapizarea, când în fiecare an se evaluează și se impozitează un anumit tip de bunuri imobile de pe teritoriul țării. Pentru varianta unică, adică, începând de la o anumită dată concretă, se evaluează și se impozitează toate tipurile de bunuri imobile pe întreg teritoriul țării, s-au pronunțat 21,7% din participanții la sondaj, adică de 2,8 ori mai puțin.

Cea mai importantă informație în procesul de implementare a noului sistem de impozitare a bunurilor imobile este aprecierea posibilităților valorii de piață a bunurilor imobile în comparație cu valoarea lor de inventariere (normativă) și determinarea sumei posibile a plăților fiscale la bunurile imobile aparte.

Aprecierea dată de respondenți acestor procese denotă posibilitatea evoluției următoarelor tendințe. Valoarea de piață, în comparație cu cea normativă, va prevala la toate bunurile imobiliare. Drept rezultat, sumele fiscale vor avea o tendință similară.

Intensitatea acestor procese va fi mai mare la orașe și în municipii și considerabil mai redusă la sate. Aceasta înseamnă că dezvoltarea relațiilor de piață în sfera imobiliară se va desfășura anticipat mai întâi în orașe și municipii, apoi la sate.

Investigația sociologică efectuată a demonstrat că 49,1% din respondenți au menționat că odată cu majorarea cotei impozitului pe bunurile imobile ei vor respecta legislația în vigoare și vor plăti impozitele necesare. 37,9% din intervievați nu consideră posibilă încălcarea legislației în vigoare, dar în procesul creșterii impozitelor nu exclud căutarea unor noi surse de obținere a veniturilor în baza bunurilor imobile (darea în arendă) pentru a plăti impozitele respective (19,7%); vânzarea și procurarea altor bunuri imobile, impozitele la care vor fi mai mici (14,8%), bunăoară, care se află pe un teritoriu cu condiții mai puțin favorabile de trai etc.; participarea la manifestații de protest (3,4%), iar 11,7% din respondenți au menționat că nu vor plăti acest impozit. Concomitent, aproximativ 62% din respondenți cunosc consecințele neachitării impozitelor, iar 37% din respondenți nu le cunosc.

Astfel, implementarea noului sistem de impozitare a bunurilor imobile va fi însoțită nu numai de o eventuală creștere a încasărilor fiscale în partea de venit a bugetului, ci și de posibilitatea intervenirii unor schimbări structurale în deținerea și dispunerea unor sau altor obiecte imobiliare, a impactului asupra surselor de obținere a veniturilor. În afară de aceasta, nu trebuie exclusă posibilitatea unor tensiuni sociale sub formă de greve mari sau ascundere a veniturilor obținute pentru a se eschiva de la plata impozitelor. De aceea, este foarte important ca implementarea noului sistem de impozitare a bunurilor imobile să nu frâneze dezvoltarea relațiilor de piață și formele dictate de economia de piață, iar impozitele să nu fie mecanismul principal de reformare a sectorului imobiliar al economiei naționale și de soluționare a problemelor sociale de importanță vitală pentru oameni.

Interesul pentru informația cadastrală: realități și probleme

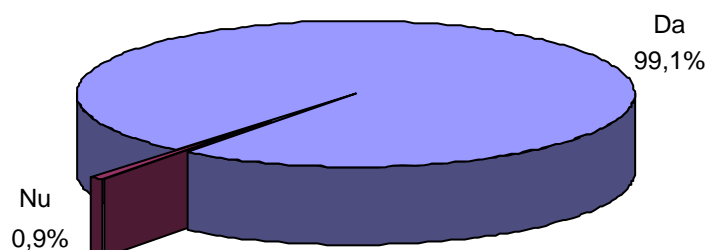
În condițiile creșterii stabile a numărului de tranzacții pe piața proprietăților imobiliare este firesc ca și interesul față de informația cadastrală să sporească, cel puțin, proporțional, dacă nu chiar în ritmuri mai avansate. Potrivit datelor Întreprinderii de Stat „Cadastru”, numărul extraselor din registrul bunurilor imobile a crescut de la 66,6 mii, în 2004, până la 264,4 mii, în 2006, în primele 6 luni ale anului 2007 înregistrându-se peste 144 mii de solicitări. Solicitanți ai acestei informații sunt diferiți – de la cetățeni până la diferite întreprinderi, instituții și organizații, în primul rând, băncile comerciale, notarii, firmele imobiliare, de evaluare, autoritățile publice, organele procuraturii, judecătoriile, inspectoratele fiscale etc. De altfel, către 1 iulie 2007, Întreprinderea de Stat „Cadastru” avea încheiate contracte de furnizare a informației cadastrale cu 150 de consumatori.

Analizând situația și tendințele la acest capitol, precum și ținând cont de faptul că informațiile cadastrale utilizate judicios pot facilita soluționarea multor probleme economice, sociale, juridice și de altă natură cu care se confruntă Republica Moldova, a fost realizat un studiu sociologic pe această temă.

Sondajul a fost efectuat în luna iulie 2007 pe un eșantion de 250 de persoane și este primul de acest fel desfășurat în Republica Moldova. La completarea anchetei au participat 125 de angajați din cele 150 de firme cu care Întreprinderea de Stat „Cadastru” are încheiate contracte de furnizare a informației cadastrale, fapt ce poate demonstra caracterul reprezentativ al sondajului, dar și gradul înalt de profesionalism al răspunsurilor la întrebările formulate. Cealaltă jumătate de participanți la sondaj sunt întreprinzători, inclusiv fermieri, lucrători ai organelor publice, de drept, ai instituțiilor financiare, agențiilor imobiliare, întreprinderilor private de prestare a serviciilor cadastrale, notari etc., care constituie grupul cel mai important de utilizatori ai informației cadastrale.

Potrivit sondajului, practic toți participanții (99,1%) au apelat la serviciile oficiilor cadastrale teritoriale, deci, obiectiv răspunsurile se bazează pe propria lor experiență.

V-ați adresat oficiilor cadastrale teritoriale (actualmente filiale ale Întreprinderii de Stat „Cadastru”) pentru a solicita informații cadastrale?



Cele mai solicitate 3 servicii, arată studiul, sunt cele legate de înregistrarea dreptului de proprietate (70,1%), obținerea extrasului din Registrul bunurilor imobile (55,4%) și a informațiilor despre proprietăți imobiliare (50%). Urmează în ordine eliberarea certificatului de evaluare (39,3%), efectuarea lucrărilor cadastrale (29,9%), înregistrarea ipotecii și a altor drepturi asupra proprietății (29,9%), perfectarea documentelor despre dreptul de proprietate sau de folosință a sectorului distribuit de organul administrației publice locale (24,1%), obținerea informației despre proprietari, locul amplasării sectorului și servituțile (22,8%), serviciile de consultanță și expertiză (20,5%).

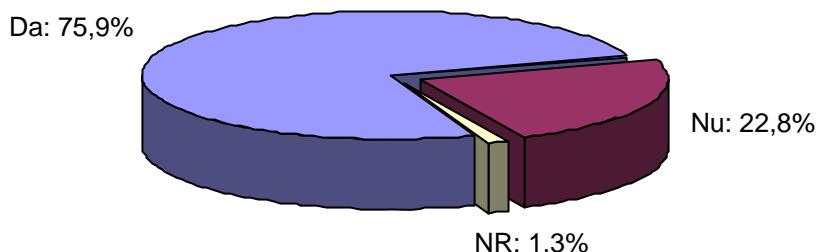
Referindu-se la scopul utilizării informațiilor solicitate, participanții la sondaj l-au punctat în felul următor: identificarea dreptului proprietarului (51,3%), efectuarea tranzacției (47,3%), privatizarea proprietății (37,5%), asigurarea garanției securității bunului imobil (26,8%), obținerea de credite (21%), soluționarea litigiilor patrimoniale (15,6%), privatizarea sectoarelor adiacente (14,7%), precum și deschiderea dosarelor penale, partajarea averii, acestea din urmă fiind solicitate în temei de organele de drept.

Participanții la sondaj au fost rugați să se pronunțe și pe marginea chestiunii privind raportul dintre serviciile prestate de oficiile cadastrale teritoriale și costul lor. Rezultatele au arătat că 45,5 la sută din persoanele chestionate consideră prețurile acceptabile, majoritatea dintre acestea declarând că sunt mulțumite și chiar foarte mulțumite de costul serviciilor.

Sintetizând rezultatele sondajului, se poate constata că o bună parte dintre serviciile și informațiile furnizate de oficiile cadastrale teritoriale nu-i satisfac pe utilizatori din motivul că procedura obținerii lor le ia prea mult timp, iar comenzile se îndeplinesc cu întârziere. O soluție pentru ameliorarea situației la acest capitol ar fi lărgirea rețelei de recepționare a documentelor prin deschiderea unor puncte speciale în satele mari și în toate sectoarele din Chișinău.

O altă problemă abordată de participanții la sondaj ține de gama serviciilor comercializate de oficiile cadastrale teritoriale, mai multe persoane pronunțându-se pentru completarea ei cu prestarea informațiilor despre prețurile de piață ale proprietăților imobiliare, situația curentă a circuitului imobilelor etc. În această ordine de idei, sondajul a mai arătat că oficiile cadastrale ar trebui să presteze și alte servicii, inclusiv de consultanță, de identificare și evaluare a bunului imobil în dependență de locul amplasării lui, de vizualizarea hărților digitale și a planurilor cadastrale cu posibilitatea concretizării unor date despre proprietate și construcțiile auxiliare. Alt set de propuneri vizând lărgirea gamei de servicii ține de îmbunătățirea colaborării instituțiilor financiare cu oficiile cadastrale, reprezentanți ai băncilor comerciale pledând pentru conectarea lor la informația cadastrală cu acces limitat (activitatea de creditare), obținerea informațiilor despre bunurile imobile cu secheste etc.

Ați participat la vreo tranzacție cu bunuri imobiliare?



Participanții la sondaj au formulat și alte propuneri orientate spre îmbunătățirea calității serviciilor prestate de oficiile cadastrale teritoriale.

Referințe:

1. Codul Civil al Republicii Moldova, nr.1107-XV din 06.06.2002.
2. Henssen J.L. The requirements and significance of a land registration system, including the cadastre, for developing countries. FIG Congress, Montreux, 1981.
3. Henssen J.L. and Williamson J.P. Land registration, cadastre and its interaction. A world perspective. FIG Congress, Helsinki, 1990.
4. Simpson S.R. The role of maps and boundaries in land registration. Commonwealth Survey Officers Conference, Cambridge, 1967.

5. Simpson S.R. Land law and Registration. - Cambridge University Press, 1976.
6. Ларсон Г. Регистрация прав на землю и кадастровые системы. Вспомогательные средства для земельной информации и управления земельными ресурсами. - Великий Новгород, 2002.
7. Larsson Gh. Land registration in developing countries. World cartography, XI. United Nations, 1971.
8. Larsson Gh. The evolution of the existing cadastres towards the multipurpose cadastre. FIG Congress. - Stockholm, 1977.
9. Williamson I.P. Cadstral Survey Techniques in developing countries – with particular reference to Thailand // The Australian Surveyor, 31 (7), 1983.
10. Williamson I.P. Cadastral and Land Information Systems – where are we heading? Sixth Australian cartographic Conference. - Melbourne, 1986.
11. Williamson I.P., Wallace J., Building Land Markets// „Good Land Administration - Its Role in Economic Development”. International Workshop, June 27-29, 2007, Ulaanbaatar, Mongolia.
12. Шавров С.А. Формальный и неформальный рынки недвижимости // Материалы международной научно-практической конференции «Экономика, оценка и управление недвижимостью и природными ресурсами», г. Минск, 28-30 апреля 2010. - Минск: БГТУ, 2010, с.6-11.
13. Эрнандо де Сото. Загадка капитала: почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире / Пер. с англ. - Москва: ЗАО «Олимп- Бизнес», 2001.
14. McLaughlin J.D., Nichols S.E. Resource Management: The Land Administration and Cadastral Systems Component // Surveying and Mapping, vol.49, 1989, no2, p.84.
15. Badea A.C., Badea Gh. Conceptul de sistem cadastral la nivel internațional. e-mail: badeacadastru@xnet.ro.
16. Шавров С.А., Козлова А.С., Гудкова Ю.В. Государственная регистрация недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним: том 1. - Минск: Тонпик, 2005-2006.
17. Эккерт Дж. К. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Пер. с англ. - Москва: Российское общество оценщиков, Академия оценки Стар Интер, 1997 (в двух томах).
18. Youngman, Joan M. An international survey of taxes on land and buildings /Joan M. Youngman, Jane H.Malme; Lincoln Institute of Land Policy, International association of Assessing officers, OECD. - Deventer-Boston: Kluwer Law and Taxation Publishers, 1994.
19. Мюллер А. Оценка земли и зданий для целей периодического поимущественного налога и других налогов: Семинар по системам массовой оценки земли (недвижимости) в целях налогообложения, проводимый рабочей группой Европейской Экономической Комиссии Организации Объединенных Наций (Москва, 27-28 июня 2002 года).
20. Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. - Москва: Дело, 1998.
21. Грибовский С.В. Оценка недвижимости для налогообложения // Вопросы оценки, 2006, №4, с.26.
22. Березовская О.Л., Павлышко А.В., Соловьева В.А. Технология кадастровой оценки земель населенных пунктов Республики Беларусь. - Минск: ОО «Земельная реформа», 2004.
23. Climova A., Grecu-Stăvilă I. În ajutorul registratorului. - Chișinău: Tipografia centrală. - 2001.
24. Climova A., Teacă I., Grecu-Stăvilă I. Constituirea proprietății private asupra terenurilor, crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova. - Chișinău: UTM, 2004.
25. Marian S. Cadastrul și publicitatea imobiliară: Autoreferat al tezei de doctor în drept, specialitatea 12.00.03 (Drept privat (civil)). - Chișinău, 2006.
26. Botnarenco I. Cadastrul în Moldova: teorie, metode, practică. - Chișinău: Pontos, 2006.
27. Botnarenco I. Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică). - Chișinău: Pontos, 2009.
28. Legea republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002.
29. Buzu O. Organizarea activității de evaluare. - Chișinău, 2002, 428 p.
30. Buzu O., Matcov A. Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică.- Ch., 2003.- 258 p.
31. Бузу О.В., Гуцу В.Г., Гуцу Д.В. Оценка недвижимого имущества: социально-экономические, правовые и политические аспекты. - Кишинев: национальный институт экономики и информации. - 2004.
32. Бузу О.В., Гуцу В.Г., Гуцу О.В. Оценка недвижимого имущества для налогообложения как составная часть кадастра недвижимого имущества. - Кишинев, 2004.
33. Материалы рабочей группы по управлению земельными ресурсами Европейской Комиссии Организации Объединенных наций. Прага, 26-27 октября 2006 года.
34. Nistor L. Contribuții la integrarea Cadastrului General și a Registrului bunurilor imobile din Republica Moldova într-un sistem informatic. - București, 2007, p.6.
35. Gînju V., Guțu V.Gh., Guțu D. Implementarea Cadastrului în Republica Moldova: probleme și perspective. Etapa I, 1998-2003 (Ediție științifică). - Chișinău: Institutul Național de Economie și Informație, 2004, p.152.
36. Guțu V.Gh., Guțu D., Guțu O. Probleme politico-juridice și social-economice ale creării cadastrului bunurilor imobile. - Chișinău: CEP. USM, 2005, p.167.
37. Guțu V.Gh., Guțu D., Guțu O. Sociologia cadastrului bunurilor imobile. - Chișinău: CEP USM, 2006, p.168.

38. Cadastrul Bunurilor imobile. Vol.I. - Кадастр недвижимого имущества. Том I / Alcătuitori: Valeriu Ginju, Vladimir Guțu. - Chișinău, 1998, p.206.
39. Cadastrul Bunurilor imobile. Vol.II. - Кадастр недвижимого имущества. Том II / Alcătuitori: Ion Stratulat, Valeriu Ginju. - Chișinău, 1999, p.232.
40. Cadastrul Bunurilor imobile. Vol.III. - Кадастр недвижимого имущества. Том III / Alcătuitori: Valeriu Ginju, Vladimir Guțu. - Chișinău, 1999, p.293.
41. Cadastrul Bunurilor imobile. Vol.IV. - Кадастр недвижимого имущества. Том IV / Alcătuitori: Valeriu Ginju, Vladimir Guțu. - Chișinău, 2000, p.672.
42. Cadastrul Bunurilor imobile. Evaluarea bunurilor imobile. Vol.V. - Кадастр недвижимого имущества. Оценка недвижимого имущества. Том V / Alcătuitor Vladimir Guțu. - Chișinău, 2003, p.548.
43. Luminosu D.S., Popa V. Sociologie juridică. - Timișoara: Helicon, 1995, p.7.
44. Coplew Th. The Sociology of Work. - Minnesota Univ., 1964, p.31.
45. Кульчар К. Основы социологии права. - Москва, 1981; Кудрявцев В.Н., Казимирчук В.П. Современная социология права. - Москва, 1995; Тадевосян Е.В. Социология права и ее место в системе наук о праве // Государство и право, 1988, №1; Боботов С.В. Буржуазная социология права. - Москва, 1978; Емельянов Г.А., Москалев Г.В. Юридическая социология: Учебный материал. - Екатеринбург, 1995; Гревцов Ю.И. Очерки теории и социологии права. - СПб., 1996; Коновкин Е.С. гл. 9: Девиантное поведение; гл.14: Юридический конфликт. - В кн.: Юридическая социология: Учебник для вузов. - Москва, 2000; Логинова И.В. гл.11: Социология преступности. - В кн.: Юридическая социология: Учебник для вузов. - Москва, 2000.
46. Лапаева В.В. Социология права: в поисках новой парадигмы // Государство и право, 1992, №7; Тадевосян Э.В. К вопросу о социологии права // Социологические исследования, 1997, №11; Керимов Д.А. Социология и правоведение // Государство и право, 1999, №8.
47. Popescu S. Sociologia juridică. Partea Generală. - București: Universitatea Română de științe și arte „Gh. Cristea”, 1993; Popa N. Prelegeri de sociologie juridică. - București: Centrul de multiplicare a Universității, 1983; Popa N., Mihăilescu I., Eremia M. Sociologie juridică. - București: Editura Universității, 2000; Popescu S. Sociologia juridică. Fasc. I-II. - București: UNEX, 1992. (ed. a 2-a 2001); Vlăduț I. Introducere în sociologia juridică. - București: Editura Ministerului de Interne, 1994 (altă ediție: - București: Lumina LEX, 2000); Luminosu D.S., Popa V. Sociologie juridică. - Timișoara: Helicon, 1995; Albuț C. Sociologie juridică. - Iași, 1993; Ciucă V.M. Lecții de sociologia dreptului. - Iași: Polirom, 1998; Banciu D. Control social și sancțiuni sociale. - București: Hiperion XXI, 1992; *Idem.* Sociologie juridică. - București: Hiperion, 1995; Bujdoiu N. Cunoaștere și interpretare. Aplicații în sociologia juridică. - Lugoj: Dacia Europa Nova, 1996.
48. Rădulescu S., Banciu D. Introducere în sociologia delinvenței juvenile. - București: Editura Medicală, 1990; Lörincz L. Cunoașterea legii – obiect de investigare sociologică. // Studii și cercetări juridice, 1971, nr.4, p.605-615; Rădulescu S. Teorii sociologice în domeniul devianței și al problemelor sociale. - București: Computer Publ. Center, 1994; Voinea M. Sociologia dreptului. - București, 1994; Stanca Iustin. Sociologie juridică. - Arad: Concordia, 2000.

Prezentat la 02.06.2010