UNELE ASPECTE PROBLEMATICE CU PRIVIRE LA INVESTIȚIILE ÎN CONSTRUCȚII

SOME PROBLEM ASPECTS REGARDING INVESTMENTS IN CONSTRUCTIONS

Gheorghe CHIBAC, dr., prof. univ.,
Universitatea de Stat din Moldova

Abstract: The purpose of this article is to analyze some problematic aspects in terms of investments in construction. A very important aspect of the contract of sale-purchase of the building under construction refers to the cadastral number of the respective property, the one that allows the buyer to register as provisional owner of the property in the Register of immovable property.

Cuvinte-cheie: *investiție, construcție, vânzare-cumpărare, contract, termen, proprietate publică, spațiul locativ.*

În publicația anterioară cu privire la particularitățile novațiilor și problemelor investițiilor în construcție au fost oglindite doar reglementările cheie referitoare la aceste investiții, care se conțin în art.1170-1176 CC RM modernizat [2].

În realitate atât aspecte pozitive, cât și negative sunt mai multe. Ne vom referi doar la unele din ele.

Un aspect cheie de referă la contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție. Astfel, potrivit art.1171 alin.(1) contractul de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție trebuie să prevadă:

a) numărul cadastral al bunului imobil în construcție;
b) numărul și data eliberării și expirării autorizației de construire în al cărei temei vânzătorul construiește sau asigură construirea obiectului contractului; datele de identificare a proiectului de construcție;
c) natura dreptului pe care vânzătorul îl deține asupra terenului pe care se construiește (drept de proprietate sau de superficie), precum și temeiul de dobândire a acestui drept. În cazul superficiei, se va prevedea termenul superficiei și efectele stingerii dreptului de superficie prevăzute de lege și, după caz, de actul de constituire a superficiei;
d) cota-parte din dreptul asupra terenului, construcției și altor părți comune care se transmite cumpărătorului;
e) dacă există, descrierea drepturilor de folosință exclusivă acordate cumpărătorului asupra anumitor părți comune ale condominiului, conform actului de constituire a condominiului;

f) data asumată de dare în exploatare, determinată prin indicarea unei date calendaristice concrete;
g) prețul total și, după caz, graficul de plată a ratelor, care respectă dispozițiile art. 1173;
h) dacă s-a convenit, faptul că cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate doar după achitarea a 95% din preț (rezerva proprietății).

Ba mai mult ca atât, în mod obligatoriu la aceste contracte trebuie să fie anexate documentele, expres stabilite de lege, și anume:

a) copia de pe autorizația de construire;
b) copia de pe planul obiectului contractului, aprobat în modul stabilit (art.1171 alin.(2) CC RM).

Din conținutul acestor norme rezultă, că interesele cumpărătorului în aceste raporturi sunt protejate la un nivel destul de înalt. Scopul principal al acestei norme este de a pune capăt încălcărilor abuzive care au avut loc în trecut și în rezultatul cărora mii de cetățeni, care au investit bani în contractele de investiții în construcție au rămas și fără apartamente și fără bani. Doar unii din escroci, antreprenori din domeniul construcției locative, care au acumulat sume impunătoare de la cetățeni cu care au încheiat contracte au trași la răspunderea penală. Majoritatea din ei au dispărut fără veste.

O nelegiuire este faptul că statul nu a instituit un cadru legal adecvat pentru a proteja investiţiile cetăţenilor în construcţia spaţiului locativ şi nu a asigurat controlul cuvenit asupra activităţii companiilor de construcţii. Este grav şi faptul că nefinalizarea construcţiilor a fost cauzată nu atât de insuficienţa banilor investiţi de cetăţeni, cât de utilizarea ilegală a banilor de către multe companii de construcţii în alte scopuri. Una din probleme este legată de administrarea mijloacelor financiare primite de la cetăţeni. Este pe larg răspândită practica când antreprenorul/compania nu contabilizează şi/sau nu asigură o evidenţa contabilă cuvenită a mijloacelor acumulate, administrează ineficient şi contrar destinaţiei mijloacele acumulate. Nu există şi o supraveghere cuvenită de către stat a corectitudinii utilizării mijloacelor financiare cu un control simultan al executării lucrărilor de construcţii [3, p.5].

Un aspect foarte important a contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție se referă la numărul cadastral al bunului respectiv. Din normele legale rezultă că contractul de vânzare-cumpărare a imobilului în construcție trebuie să fie înregistrat în Registrul bunurilor imobile. Din explicațiile adjunctei Directorului Departamentului cadastral al Agenției Serviciilor Publice Inga Grecu-Stavilă, în registrul respectiv se înregistrează doi proprietari provizorii – dezvoltatorul care efectuează construcția spațiului locativ ca vânzător și cumpărătorul. După exploatare a spațiului locativ cumpărătorului i se atribuie statut de proprietar final. Prin urmare, dezvoltatorul este exclus din acest registru [10, p.2].

O novație foarte importantă a unui asemenea contract constă în faptul că cumpărătorul în perioada construcție spațiului locativ dispune de dreptul de dispoziție asupra imobilului în construcție în privința căruia el figurează în Registrul bunurilor imobile ca proprietar provizoriu. Acest drept de dispoziție îi permite să înstrăineze, gajeze bunul, în mărimea sumei de bani achitate.

La ordinea de zi în acest domeniu mai persistă câteva probleme-cheie, dintre care putem menționa:

1. Evidența (inventarierea) loturilor de pământ a proprietății publice pe teritoriul cărora sunt efectuate construcții a spațiului locativ. În prezent, parțial există temelia legală și anume, Legea nr.523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale [8], Legea nr.121 din 2007 cu privire administrarea și deetatizarea proprietății publice [6], Legea nr.29 din 15.04.2018 privind delimitarea proprietății publice [7], Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 63 din 11.02.2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică [5]; Decizia Guvernului RM cu privire la instituirea Consiliului de înregistrare și evaluare funciară și Regulamentul aprobat prin această Decizie de organizare și funcționare a Consiliului Proiectului de înregistrare și evaluare funciară [4], Acordul de finanțare încheiat între Guvernului Republicii Moldova și Asociația Internațională de Dezvoltare din 08.11.2018 [1] de acordare a unui credit în sumă 30,1 mln. euro.
2. Evidența loturilor de pământ proprietate privată.
3. Delimitarea acestora de proprietatea statului.
4. Inventarierea contractelor de locațiune și arendă a bunurilor proprietate privată de stat.
5. Stabilirea costurilor reale ale bunurilor statului.
6. Efectuarea unui control real asupra îmbunătățirii administrării în privința proprietății statului.
7. Propunere: de instituit o structură juridică pe bază de autofinanțare cu scopul de monitorizare a inventarierii proprietății publice și lichidarea datoriilor de închiriere a acestora. Bunăoară, remunerați acestei structuri să constituie 10-20% din sumele restante restituite municipiului Chișinău.

După cum s-a menționat în presa locală, membrul Consiliului municipal, expertul economic Viorel Chivriga, în prezent au expirat termenele de locațiune și arendă referitor la 75-80% din numărul total de bunuri date în locațiune și arendă a bunurilor publice. La momentul actual aceștia nu achită plățile respective. O alternativă: de transferat secția juridică a municipiului Chișinău la autofinanțare cu același scop [9].

Referințe bibliografice:

1. Acordul de finanțare încheiat între Guvernul Republicii Moldova și Asociația Internațională de Dezvoltare din. 08.11.2018.În:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=378283(acces at: 22.09.2019).
2. Codul Civil al Republicii Moldova,aprobat prin Legea nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 82-86/661 din 22.06.2002. Modernizat prin Legea nr.133 din 15.11.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.467-479 din 14.12.2018, în vigoare din 01.03.2019. Republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.66-75 din 01.03.2019.
3. Construcția spațiului locativ din mijloacele cetățenilor. În: http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/05/TI_Moldova_Construct%CC%A7ia_spat%CC%A7iului_locativ_din_mijloacele_ceta%CC%86t%CC%A7enilor_cum_proteja%CC%86m_investitorii.pdf (accesat: 12.08.2019), p.5.
4. Decizia Guvernului RM cu privire la instituirea Consiliului de înregistrare și evaluare funciară și Regulamentul aprobat prin această Decizie de organizare și funcționare a Consiliului Proiectului de înregistrare și evaluare funciară. În: https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/subiect18.pdf (accesat: 24.09.2019).
5. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 63 din 11.02.2019 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr.76-85.
6. Legea nr.121 din 2007 cu privire administrarea și deetatizarea proprietății publice. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.90-93.
7. Legea nr.29 din 15.04.2018 privind delimitarea proprietății publice. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.142-148.
8. Legea nr.523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr.124-125.
9. В Кишиневеденьгиваляютсяподногами. Ктоихподберёт? În: МолдавскиеВедомостиот 27 сентября 2019, p.3.
10. Заседаниеназначений и отставок. Экономическое обозрение от 9 июля 2019, стр.2.