

REGULAMENT

privind modul de determinare a gradului de executare a lucrărilor de construcție a bunurilor imobile

CAPITOLUL I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Obiectul și scopul Regulamentului

(1) Prezentul Regulament stabilește procedura de identificare, constatare și determinare a gradului de executare a lucrărilor de construcție în scopul identificării bunurilor imobile executate în proporție de peste 50%, care nu sunt înregistrate în Registrul Bunurilor Imobile (RBI) al Republicii Moldova, situate pe teritoriul administrativ al municipiului Cahul și sat. Cotihana.

(2) Scopul Regulamentului este:

- a) asigurarea evidenței complete a fondului construit existent pe teritoriul municipiului;
- b) crearea bazei de date necesare pentru impozitarea corectă a bunurilor imobile, în conformitate cu Codul fiscal nr. 1163/1997;
- c) facilitarea înregistrării ulterioare a construcțiilor în RBI, conform legislației în vigoare;
- d) asigurarea respectării disciplinei în construcții și a ordinii urbanistice pe teritoriul municipiului;
- e) protejarea drepturilor și intereselor legitime ale deținătorilor construcțiilor identificate.

Articolul 2. Domeniul de aplicare

(1) Prezentul Regulament se aplica tuturor construcțiilor situate pe teritoriul municipiului Cahul, executate în proporție de peste 50% din volumul total proiectat sau, în lipsa proiectului, din volumul estimat, care nu sunt înregistrate în RBI.

(2) Gradul de executare al construcției nefinalizate, determinat conform prezentului Regulament, servește drept bază pentru calcularea valorii estimate a construcției nefinalizate în scopul impozitării, conform următoarelor formule:

$$V_{\text{nef}} = V_{\text{tot}} \times G_{\text{exec}} / 100$$

unde:

V_{nef} — valoarea estimată a construcției nefinalizate în scopul impozitării;

V_{tot} — valoarea totală a construcției finalizate, stabilită de Comisia de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile din cadrul Primăriei, în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării, aprobat prin Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (MO nr. 313-317 din 27.11.2020);

G_{exec} — gradul de executare al construcției, exprimat procentual, determinat de Comisie prin inspecție la fața locului conform metodologiei prevăzute de prezentul Regulament.

(2) Regulamentul vizează toate categoriile de construcții, inclusiv:

- f) construcții cu destinație locativă - case individuale, blocuri locative, anexe locative, anexe gospodărești;
- g) construcții cu destinație comercială - magazine, depozite, spații de prestare servicii;
- h) construcții cu destinație industrială și de producție și alte categorii de construcții.

(3) Regulamentul nu se aplică construcțiilor provizorii, instalațiilor, echipamentelor tehnologice și rețelelor tehnico-edilitare care nu constituie bunuri imobile în sensul legislației civile.

Articolul 3. Noțiuni și definiții

În sensul prezentului Regulament, următoarele noțiuni au următoarele înțelesuri:

- **construcție neînregistrată** - orice construcție imobiliară care nu figurează în RBI;
- **grad de executare** - procentul lucrărilor de construcție efectiv realizate din volumul total al construcției proiectate, determinat conform metodologiei prevăzute de prezentul Regulament;
- **deținător al construcției** - persoana fizică sau juridică care exercită posesia de fapt asupra construcției, proprietarul sau superficiarul terenului;
- **suprafața la sol** - suprafața amprenteii construcției pe teren, delimitată de proiecția exterioară a pereților exteriori, inclusiv a elementelor în consola, la nivelul solului;
- **suprafața totală interioară** - suma suprafețelor utile ale tuturor încăperilor și spațiilor din construcție, exclusiv grosimea pereților;
- **valoare de inventariere** - valoarea construcției determinată în scopul impozitării, calculată conform Regulamentului cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 827/2020;
- **act de constatare** - documentul oficial întocmit de Comisie, care atestă identificarea și caracteristicile tehnice ale construcției constatate;
- **Comisia** - Comisia de identificare și constatare constituită prin Dispoziția primarului municipiului Cahul;
- **RBI** - Registrul Bunurilor Imobile;
- **IP CBI** - Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile;
- **CUC** - Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023.

Articolul 4. Cadrul legal

Activitatea de identificare, constatare și evidențiere a construcțiilor neînregistrate se desfășoară în conformitate cu:

- a) Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023;
- b) Codul funciar nr. 22/2024 (Monitorul Oficial nr. 93-95 din 07.03.2024);
- c) Codul fiscal nr. 1163/1997, art. 277-287 (impozitul pe bunuri imobile);
- d) Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală;
- e) Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 privind aprobarea instrumentelor de evaluare a bunurilor imobile;
- f) OARFC nr. 07/2015 pentru aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate;
- g) OARFC nr. 71/2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile;

Articolul 5. Principii generale

Identificarea și constatarea construcțiilor neînregistrate se realizează cu respectarea următoarelor principii:

- **Legalitatea** - activitatea Comisiei se desfășoară exclusiv în baza legislației în vigoare și a prezentului Regulament;
- **Imparțialitatea** - Comisia acționează obiectiv, fără discriminare și fără interese personale;
- **Transparența** - procedura de identificare și rezultatele acesteia sunt aduse la cunoștință deținătorilor și publicului în conformitate cu legislația;
- **Protecția drepturilor** - deținătorii construcțiilor beneficiază de dreptul la informare, la contestare și la asistență în procesul de regularizare;
- **Colaborarea instituțională** - Comisia cooperează cu IP CBI, Agenția Servicii Publice, Serviciul Fiscal de Stat și alte autorități relevante.

CAPITOLUL II. COMISIA DE IDENTIFICARE ȘI CONSTATARE

Articolul 6. Constituirea Comisiei

(1) Comisia de identificare și constatare (în continuare - Comisia) se constituie prin Dispoziția Primarului municipiului Cahul.

(2) Comisia este formata din 7 membri, cu următoarea componenta:

- a) arhitectul-șef;
- b) agentul constator;
- c) specialist din cadrul Serviciului de Perceperi Fiscale;
- d) specialist din cadrul Serviciului Juridic;
- e) specialist funciar;
- f) doi consilieri municipali.

(3) Secretarul Comisiei este desemnat din rândul funcționarilor primăriei.

Articolul 7. Atribuțiile Comisiei

(1) Comisia are următoarele atribuții principale:

- a) organizează și efectuează identificarea primara a construcțiilor neînregistrate pe baza surselor de informații disponibile;
- b) efectuează inspecția în teren a construcțiilor identificate;
- c) întocmește actele de constatare si schițele de lucru (la necesitate);
- d) calculează gradul de executare și suprafața construcției;
- e) notifica deținătorii despre rezultatele constatării;
- f) ține evidenta centralizata a construcțiilor identificate.

Articolul 8. Modul de lucru al Comisiei

(1) Comisia se întrunește in plen cu cel puțin 5 din cei 7 membri prezenți, inclusiv președintele sau secretarul.

(2) Deciziile Comisiei se iau cu votul majorității membrilor prezenți. în caz de paritate, votul președintelui este decisiv.

(3) Ședințele Comisiei se consemnează în procese-verbale semnate de toți membrii prezenți.

(4) Comisia lucrează în teren în grupuri de minimum 2 membri, inclusiv,obligatoriu agentul constator sau specialistul funciar.

CAPITOLUL III. PROCEDURA DE IDENTIFICARE

Articolul 9. Etapele procedurii de identificare

Procedura de identificare cuprinde următoarele etape succesive:

Nr.	Etapa	Responsabil	Document rezultat
1	Colectarea si analiza surselor de informații	Comisia (secretar)	Lista preliminara
2	Identificarea primara a construcțiilor	Comisia (min. 3 membri)	Lista construcțiilor
2	Inspeția în teren	Comisia	Act de constatare (F-2)
3	Notificarea prealabila a deținătorilor	Secretarul Comisiei	Notificare (F-0)
6	Determinarea suprafeței	Comisia	Calcul anexate la F-1
9	Înregistrarea în Registrul de evidenta (F-4)	Secretarul Comisiei	Registru (F-4)

Articolul 10. Lucrările pregătitoare

(1) Înainte de începerea identificării pe teren, Comisia efectuează următoarele lucrări pregătitoare:

- a) analizează datele din portalul informațional e-cadastru și alte surse disponibile;

- b) analizează sesizările și reclamațiile cetățenilor privind construcțiile neînregistrate;
- c) verificarea în baza de date a RBI a existenței înregistrării construcției;

(2) Pe baza informațiilor colectate, Comisia întocmește Lista preliminară a construcțiilor potențial neînregistrate, grupate pe sectoare cadastrale sau străzi.

Articolul 11. Identificarea primară și inspecția în teren

(1) Identificarea primară constă în verificarea fiecărei construcții din Lista preliminară în baza următoarelor acțiuni:

- a) analiza vizuală preliminară (din strada sau din spațiu public) a gradului de executare a construcției;
- b) întocmirea actului de constatare în teren (F-2);
- c) documentarea fotografică a construcției;
- d) solicită, după caz, informații de la administratorii rețelelor de utilitate privind bransamentele la rețele edilitare;
- e) arhitectul-șef verifică informații despre autorizațiile de construcție eliberate, după care se notează în listă numărul și data autorizației emise;
- f) verificarea în evidența fiscală a existenței impozitării construcției;

(2) După identificarea primară, Comisia întocmește Lista definitivă a construcțiilor supuse inspecției în teren, cu indicarea adresei, a numărului cadastral al terenului și a datelor de contact ale potențialului deținător.

(3) Lista definitivă se aprobă de către Președintele Comisiei și stă la baza planificării inspecțiilor în teren.

Articolul 12. Identificarea deținătorului construcției

(1) Deținătorul construcției se identifică, de regulă, din extrasul din registrul bunurilor imobile (proprietarul terenului), informații furnizate de vecini, sau alte surse disponibile.

(2) În cazul în care deținătorul nu poate fi identificat, Comisia menționează în actul de constatare datele disponibile și măsurile întreprinse pentru identificare.

Articolul 13. Notificarea prealabilă (Formularul F-0)

(1) După efectuarea inspecției în teren, Comisia notifică deținătorii construcției despre inspecția efectuată și inițierea procedurii de evaluare în scopul impozitării.

(2) Notificarea prealabilă se transmite prin:

- a) scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa poștala a deținătorului;
- b) afișare la ușa construcției - dacă deținătorul nu este identificat sau nu se afla la adresa;
- c) poșta electronică - dacă deținătorul are adresa de e-mail cunoscută.

(3) Notificarea prealabilă se întocmește conform Formularului F-0, și conține:

- a) Informarea proprietarului cu privire la identificarea construcției care constituie obiect al impunerii, și obligativitatea evaluării acesteia în scopul impozitării, conform art. 278 din Codul fiscal al Republicii Moldova,
- b) adresa construcției identificate, tipul, numărul de nivele (după caz);
- c) solicitarea informațiilor cu privire la caracteristicile bunului, inclusiv suprafața și datele tehnice necesare evaluării;
- d) activitatea comisiei în cazul dezacordului deținătorului de a prezenta informațiile sau dacă acesta nu este identificat;
- e) termenul de prezentare a materialelor solicitate.

Articolul 14. Excluderea din procedura

Se exclud din procedura de identificare, cu consemnarea motivului în registrul de evidență:

- a) construcțiile înregistrate în RBI;

- b) Dacă există autorizație de construire valabilă, sau din momentul începerii lucrărilor de construcție nu a au trecut 36 de luni;
- c) construcțiile pentru care a fost inițiată procedura de înregistrare în RBI și se prezintă o dovadă a acestui fapt.

CAPITOLUL IV. ANALIZA MATERIALELOR SI CONSTATAREA

Articolul 15. Stabilirea suprafeței la sol a construcției

(1) Suprafața la sol (S_{sol}) reprezintă suprafața amprenteii construcției pe teren, delimitată de proiecția exterioară a pereților exteriori, măsurată la nivelul solului.

(2) La suprafața la sol NU se includ: suprafața treptelor și rampelor exterioare neacoperite; suprafața platformelor betonate exterioare; suprafața piscinelor exterioare; garduri; împrejmuiri.

(3) Stabilirea suprafeței la sol a construcției:

a) Dacă comisia are acces la documentația de proiect, suprafața la sol a construcției se preia din proiect, cu eventuală verificare la fața locului;

b) Dacă comisia nu are acces la documentația de proiect, sau aceasta nu există, suprafața la sol a construcției poate fi stabilită cu aproximație prin măsurarea acesteia pe contur exterior cu acordul deținătorului de a efectua măsurarea;

b) Dacă comisia nu are acces la documentația de proiect și deținătorul construcției nu permite accesul comisiei, suprafața la sol construcției este stabilită cu aproximație prin măsurarea acesteia prin intermediul surselor disponibile precum portalul informațional e-cadastru.

(2) Actul de constatare întocmit va conține informația cu privire la modul determinării suprafeței construcției (măsurări, proiect, etc.).

Articolul 16. Stabilirea suprafeței totale interioară a construcției

(1) Suprafața totală interioară (S_{tot}) reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor încăperilor și spațiilor din construcție, măsurate la nivelul pardoselii finite, exclusiv grosimea pereților.

(2) La calculul S_{tot} se includ: încăperile de locuit sau de lucru la toate nivelurile; holurile, coridoarele și spațiile de circulație; băile și spațiile tehnico-sanitare; spațiile de depozitare; subsolul utilizat; garajele integrate în corpul principal.

(3) La calculul S_{tot} NU se includ: spațiile tehnice (centrale termice, etc); mansarda neutilizabilă; subsolul tehnic (înălțime utilă sub 1,80 m); terasele deschise și balcoanele neacoperite.

(4) Stabilirea suprafeței totale interioare a construcției:

a) Dacă comisia are acces la documentația de proiect sau la măsurări efectuate anterior de către specialiști licențiați, suprafața totală interioară a construcției se preia din documentele disponibile;

b) Dacă comisia nu are acces la documentația de proiect sau măsurări, suprafața totală interioară poate fi efectuată doar de către specialiști licențiați în baza solicitării deținătorului;

(5) În caz de imposibilitate de determinare a suprafeței totale interioare acest fapt se notează în actul de constatare.

Articolul 17. Evaluarea gradului de executare

(1) Gradul de executare al construcției se determină vizual, pe baza următoarelor elemente structurale și de finisaj:

Element constructiv	Pondere (%)
Fundație și infrastructura	16 %
Structura portantă (pereți/stâlpi/grinzi)	18 %

Element constructiv	Pondere (%)
Planșee, pardoseli	20 %
Acoperiș (structura si învelitoare)	3 %
Tâmplărie (uși, ferestre)	8 %
Instalații (electrică, sanitară, termică)	16 %
Finisaje interioare si exterioare	14%
Alte lucrări	5 %

(2) Gradul total de executare se calculează ca suma ponderată a gradelor de realizare a fiecărui element constructiv.

(3) În cazul construcției fără proiect, gradul de executare se apreciază exclusiv vizual, pe baza observațiilor exterioare, cu consemnarea metodei folosite în actul de constatare (F-1).

(4) ***Dacă se constată că construcția este deja exploatată/locuită/utilizată efectiv, gradul de executare nu poate fi stabilit sub 80 %***

Articolul 18. Întocmirea actului de constatare (Formularul F-1)

(1) Actul de constatare se întocmește imediat după finalizarea inspecției în teren sau, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare.

(2) Actul de constatare se întocmește într-un exemplar original, care ulterior se transmite *Comisiei de inventariere pentru aprecierea/actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării* instituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Cahul nr.63 din 27.01.2025, copia păstrându-se la secretarul comisiei.

(3) Actul de constatare este semnat de toți membrii echipei de inspecție și, dacă accepta, de către deținător.

(4) Refuzul deținătorului de a semna actul de constatare sau lipsa deținătorului se consemnează în act și nu afectează valabilitatea acestuia.

(5) O copie a actului de constatare se transmite deținătorului construcției, direct sau prin poștă, în scop de informare.

(6) Actul de constatare se întocmește conform Formularului F-1.

Articolul 19. Conținutul actului de constatare

Actul de constatare cuprinde obligatoriu:

- a) datele de identificare ale construcției: adresa, numărul cadastral al terenului, descrierea amplasamentului;
- b) constatările neînregistrarea construcției în RBI;
- c) datele de identificare ale deținătorului: nume/denumire, domiciliu/sediu, IDNP/IDNO;
- d) caracteristicile tehnice: tipul construcției, numărul de niveluri, materialele de construcție, etc;
- e) conectarea la rețele edilitare;
- f) suprafața la sol și metodologia de stabilire;
- g) suprafața totală interioară (dacă se cunoaște);
- h) gradul estimat de executare (%);
- i) documentele prezentate de deținător pe parcursul inspecției (dacă au fost prezentate);
- j) concluzia Comisiei și recomandările privind pașii următori;
- k) datele de identificare ale membrilor echipei, semnăturile și data întocmirii.

CAPITOLUL V. TRANSMITEREA DATELOR SI EVIDENTA

Articolul 20. Transmiterea datelor către Comisia de inventariere pentru aprecierea/actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării

(1) Trimestrial, comisia transmite lista centralizată a bunurilor neînregistrate în registrul bunurilor imobile susceptibile a fi impozitate, actele de constatare și alte materiale disponibile la necesitate.

Articolul 21. Registrul de evidenta (Formularul F-4)

(1) Secretarul Comisiei tine un Registru de evidenta a construcțiilor identificate (Formularul F-4), în format electronic, cu următoarele date: numărul de ordine și data înregistrării; adresa și numărul cadastral al terenului; datele deținătorului; suprafața la sol, suprafața totală interioară și gradul de executare; data și numărul actului de constatare; statutul construcției (autorizată/neautorizată); observații.

(2) Registrul de evidenta este documentul oficial al primăriei privind construcțiile identificate și se păstrează la sediul Comisiei, cu acces controlat.

(3) Registrul de evidenta se actualizează trimestrial.

Articolul 22. Arhivarea documentației

(1) Documentația aferentă fiecărei construcții identificate se arhivează într-un dosar individual, care conține: notificarea prealabilă (F-0) și dovada transmiterii; actul de constatare (F-1), în copie; fotografiile documentare; corespondența cu deținătorul și cu autoritățile (dacă a existat).

(2) Dosarele individuale se păstrează la Serviciul percepri fiscale pe o perioadă de 5 ani.

CAPITOLUL VI. DISPOZITII FINALE

Articolul 23. Dispoziții tranzitorii

(1) Prezentul Regulament intra în vigoare la data adoptării deciziei Consiliului municipal Cahul.

(2) În termen de maxim 10 de zile de la data intrării în vigoare, Consiliul municipal aproba componenta nominală a Comisiei.

(3) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare, Comisia asigură examinarea bunurilor imobile și elaborarea listei clădirilor susceptibile a fi impozitate.

Articolul 24. Modificarea și completarea Regulamentului

(1) Prezentul Regulament poate fi modificat și completat numai prin decizia Consiliului municipal Cahul.

(2) Completarea și ajustarea formularelor se poate face la inițiativa comisiei fără a fi aprobate;

(3) Propunerile de modificare pot fi inițiate de Primar, de Comisie sau de orice consilier municipal.

(4) La modificarea legislației naționale în domeniu, Comisia prezintă Consiliului municipal un raport privind necesitatea actualizării prezentului Regulament, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a modificărilor legislative.