



TI 27 /18 din 14.08.2018

Domnului Chiril Gaburici  
Ministru al economiei și infrastructurii

Stimate domnule Ministru,

La solicitarea Ministerului Economiei și Infrastructurii (scrisoarea nr. 06/2-7798 din 25.07.2018), Transparency International – Moldova (TI-Moldova) a analizat proiectul de lege pentru modificarea și completarea Legii insolabilității nr.149 din 29.06.2012 și vă expediază următoarele propuneri pe marginea acestui proiect.

I. În opinia TI-Moldova, proiectul în cauză nu oferă soluție pentru facilitarea finisării proceselor de insolvență a zecilor de companii de construcții în care sunt implicați mii de cetățeni care au fost prejudiciați în ultimii 10 ani drept urmare a fraudelor admise prin neexecutarea contractelor de investiții în construcții. În perioada anilor 2014-2017, TI-Moldova a realizat cercetări prin care a semnalat autorităților publice situația critică în acest domeniu și a promovat mai multe propuneri în vederea eliminării curenților de ordin legislativ cu privire la contractele de investiții în construcții și practica de soluționare a cauzelor de insolabilitate a companiilor care nu și-au onorat obligațiile contractuale față de cetățenii care au efectuat investiții enorme în construcții nefinalizate.

Recent Parlamentul a adoptat legea pentru modificarea și completarea substanțială a Codului civil, fiind introduse noile articole 808<sup>6</sup>-808<sup>12</sup> care definesc natura juridică a contractelor de investiții în construcții, acestea fiind calificate drept contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construire. Noile reglementări soluționează în principiu unele probleme abordate de TI-Moldova, fiind instituite anumite garanții în vederea protecției investitorilor și în cazul în care vânzătorul falimentează. Astfel, potrivit art. 808<sup>12</sup> investitorul are dreptul necondiționat de a solicita înregistrarea provizorie a dreptului său de proprietate, iar vânzătorul are obligația de a transmite în proprietatea investitorului bunul imobil construit în starea în care se află.

Totodată, după cum rezultă din varianta disponibilă a proiectului adoptat de Parlament, noile reglementări din Codul civil nu vor putea fi aplicate contractelor de investiții în construcții care au fost încheiate anterior punerii în aplicare a normelor menționate și nici în privința proceselor de insolabilitate aflate în derulare.<sup>1</sup> În aceste condiții, propunem completarea Legii insolabilității cu un nou articolul, eventual 48<sup>1</sup>, care să instituie un minim de reglementări speciale privind drepturile investitorilor care au încheiat contracte de investiții în construcții cu debitorii, în privința cărora au fost deja inițiate procese de insolabilitate:

**”Articolul 48<sup>1</sup>. Separarea bunurilor imobile în baza contractelor de investiții în construcții**

(1) Apartamentele, locurile de parcare și orice alte încăperi izolate care sînt înscrise în registrul bunurilor imobile în temeiul contractelor de investiții în construcții sau a contractelor privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea nu pot fi incluse în masa debitoare.

<sup>1</sup> Art. 39. Contractele de investiții în construcții încheiate începînd cu 1 ianuarie 2018 se consideră contracte de vânzare-cumpărare a bunului imobil în curs de construire în sensul art. 808<sup>6</sup> al Codului civil, introdus prin Prezenta Lege și se supun dispozițiilor legale aplicabile acestor din urmă contracte.

(2) Persoana care este titular al drepturilor înscrise în registrul bunurilor imobile în baza unui contract menționat la alin. (1) și a achitat sume bănești în contul executării contractului are opțiunea:

a) să înainteze administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa debitoare;

b) să declare rezoluțiunea unilaterală a contractului și să ceară restituirea sumelor plătite, a dobânzilor și a prejudiciilor la care este îndreptățită.

(3) Administratorul insolvenței/lichidatorului este obligat să asigure autentificarea notarială și înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții în condițiile legii<sup>2</sup> și să semneze actul de primire-predare a bunului imobil și a cotei-părți din părțile comune în starea în care se află sub rezerva plății de către solicitant a sumelor datorate conform contractului proporțional gradului de finisare a construcției și a cheltuielilor pentru autentificare, măsurare, evaluare și altele asemenea. Solicitantul separării nu datorează plăți pentru onorariile atribuite administratorului insolvenței/lichidatorului.

(4) În caz de refuz al administratorului insolvenței/lichidatorului, instanța de insolvență, la cererea persoanelor interesate, va decide cu privire la validarea<sup>3</sup> și înregistrarea contractelor de investiții în construcții, separarea și transmiterea bunurilor imobile care fac obiectul contractelor menționate.

(5) În cazul în care suma achitată efectiv în baza contractului privind investițiile în construcții depășește cota proporțională datorată potrivit gradului de finisare a construcției, persoana este îndreptățită să depună cerere pentru validarea creanței chirografare pentru suma plătită în exces, dobânzi și prejudicii la care este îndreptățită.

(6) Prin derogare de la prevederile alin. (2) art.43 și alin. (2) art.132 din prezenta lege, 70 % din orice sumă rămasă după satisfacerea creditorului cu cel mai înalt grad de prioritate va fi distribuită pentru executarea creanțelor chirografare rezultate din contractele de investiții în construcții încheiate între debitor și consumatori, care urmează a fi plătite conform rangului al treilea, după executarea creanțelor salariale.

(7) În procesele de insolvență a debitorului care are obligații neexecutate în temeiul contractelor menționate la alin.(1) este obligatorie participarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică subordonată Ministerului Economiei și Infrastructurii, care este membru al comitetului creditorilor pentru întreaga perioadă de derulare a procedurii.

(8) Bunurile imobile separate și transmise în baza contractelor de investiții în construcții sînt supuse impozitării<sup>4</sup> doar după înregistrarea în registrul bunurilor imobile a gradului de finisare a construcției de 100%.”

<sup>2</sup> Legea cadastrului bunurilor imobile 1543/25.02.98

**Articolul 40<sup>6</sup>.** Înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții

(1) Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

(1<sup>1</sup>) Partea care asigură construcția bunului imobil este obligată să înregistreze contractele privind investițiile în construcții la organele cadastrale teritoriale în termen de 15 zile calendaristice din data autentificării notariale a acestora.

<sup>3</sup> Cod civil RM

**Articolul 213.** Efectele nerespectării formei autentice

(1) Nerespectarea formei autentice atrage nulitatea actului juridic.

(2) Dacă una dintre părți a executat total sau parțial actul juridic pentru care se cere formă autentică, iar cealaltă parte se eschivează de la autentificarea lui notarială, instanța de judecată are dreptul, la cererea părții care a executat total sau parțial actul juridic, să îl declare valabil dacă el nu conține elemente care contravin legii. În cazul acesta, nu se cere autentificarea notarială ulterioară a actului juridic.

(3) Partea care s-a eschivat neîntemeiat de la autentificarea notarială a actului juridic este obligată să repare celeilalte părți prejudiciul cauzat prin întârzierea autentificării.

<sup>4</sup> 1163/24.04.97 Codul fiscal

**Articolul 278.** Obiectele impunerii și baza impozabilă a bunurilor imobiliare

(1) Obiecte ale impunerii sînt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție. Gradul de finalizare a construcției în scopul impozitării se determină

II. La art. 50, în redacția modificată, alineatul (3), lit. b), se prevede menținerea statutului de creditori garantați pentru titularii creanțelor născute din contractele de investiții în construcții. Propunem ca aceste garanții să fie extinse și asupra plăților datorate investitorilor în cazul rezoluțiunii contractului, cu reformularea corespunzătoare a lit. b) alineatul (3) din art. 50:

” b) creanțelor născute din contracte de investiții în construcții, inclusiv pentru sumele datorate în cazul rezoluțiunii contractului”.

III. Potrivit art. 39 și art. 41 din Legea supusă modificării masa debitoare cuprinde toate bunurile pe care debitorul le deține cu titlu de proprietate și care servesc la executarea creanțelor patrimoniale ale creditorilor.<sup>5</sup> Aplicarea corectă a prevederilor art. 39 și art. 41 ar trebui să excludă cazurile când bunurile ce nu aparțin debitorului cu drept de proprietate ar putea fi incluse în masa debitoare. În acest context sunt discutabile modificările propuse pentru alin. (1) – (3) din art. 48 privind separarea din masa debitoare a bunurilor ce nu aparțin debitorului. Alin. (1) din art. 48, varianta modificată, prevede că *proprietarul bunului care se află în posesia debitorului fără un temei legal sau contractual poate înainta o cerere de separare a bunului din masa debitoare*. Rezultă că nu ar fi posibilă excluderea din masa debitoare a bunurilor străine care se află în posesia debitorului în baza unor contracte perfect legale, cum ar fi, spre exemplu, contractul de locațiune/arendă sau comodat etc. Respectiv, se impune reformularea alin. (1) din art. 48, în redacția modificată, ținând cont de excepțiile care sunt deja prevăzute la art. 99-101 din lege pentru bunurile în tranzit, bunurile care urmează a fi dobândite de către debitor sau care urmează a fi transmise de către acesta. În acest sens facem referință la unele norme similare din Legea României privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.<sup>6</sup>

Cu respect,

Lilia Carasciuc  
Director executiv

Executor:  
Linaida Cretu  
079001075

---

de către experții tehnici în construcții sau de către agenții economici cu activități în domeniul expertizei tehnice, sau de către autoritatea administrației publice locale, în baza metodei stabilite de organul central de specialitate al administrației publice în domeniul construcțiilor.

<sup>5</sup> Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012

**Articolul 39.** Componența masei debitoare

(1) Masa debitoare cuprinde toate bunurile debitorului la data intentării procesului de insolvență, precum și cele pe care acesta le dobândește și le recuperează pe parcursul procesului.

**Articolul 41.** Destinația masei debitoare

Masa debitoare servește la executarea creanțelor patrimoniale ale creditorilor.

<sup>6</sup> România, Legea nr. 85 din 25 iunie 2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență

<http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/159286>

**Articolul 127(1)** Dacă un debitor deține marfă în calitate de consignatar sau orice alt bun care aparține altuia la data deschiderii procedurii, proprietarul va avea dreptul să își recupereze bunul potrivit prevederilor art. 2.057 alin. (4) din Codul civil, în afară de cazul în care debitorul are o cauză de preferință valabilă asupra bunului. (2) Dacă la una dintre datele prevăzute la alin. (1) marfa nu se află în posesia debitorului și el nu o poate recupera de la deținătorul actual, proprietarul va fi îndreptățit să aibă creanța înregistrată în tabelul de creanțe, cu valoarea pe care marfa o avea la acea dată. Dacă debitorul se află în posesia mărfii la acea dată, dar a pierdut ulterior posesia, proprietarul poate cere ca întreaga valoare a mărfii să fie înscrisă în tabelul de creanțe.