

Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată

**EVALUAREA DESCENTRALIZĂRII PROPRIETĂȚILOR
DIN REPUBLICA MOLDOVA**

- **INSTRUMENTE DE CLASIFICARE A PROPRIETĂȚILOR ȘI
RESPONSABILITĂȚILE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE
CENTRALE ȘI LOCALE ÎN DOMENIU**
- **PROPUNERI DE POLITICI PUBLICE**

Decembrie 2011



Acest studiu a fost elaborat în cadrul Programului Comun de Dezvoltare Locală Integrată implementat de Guvernul Republicii Moldova cu asistența Programului Națiunilor Unite pentru Dezvoltare (PNUD), Entității Națiunilor Unite pentru Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (UN Women), finanțat de către Guvernul Suediei.

Mai multe informații despre activitățile desfășurate de Programul Comun de Dezvoltare Locală Integrată puteți găsi vizitând paginile web: www.descentralizare.gov.md și www.undp.md

Opiniile exprimate în această publicație nu reflectă neapărat politicile sau viziunile oficiale ale Guvernului Republicii Moldova, PNUD, UN Women sau ale Guvernului Suediei.

Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare lucrează cu oamenii la toate nivelurile societății pentru a sprijini crearea unor țări rezistente la crize și pentru a ghida și susține o dezvoltare care contribuie la îmbunătățirea vieții fiecărui om. Prezenți în 177 de țări și teritorii, noi oferim o perspectivă globală și soluții locale pentru abilitarea oamenilor și pentru crearea unor țări rezistente.

Pentru mai multe informații despre acțiunile PNUD vă rugăm să vizitați: www.undp.org, www.undp.md

Entitatea Națiunilor Unite pentru Egalitatea de Gen și Abilitarea Femeilor (Un Women) este o organizație ONU, care promovează egalitatea de gen și abilitarea femeilor. În calitate de lider mondial pentru femei și fete, UN Women lucrează pentru accelerarea progresului de satisfacere a necesităților lor la nivel mondial.

Pentru mai multe informații vă rugăm să vizitați: www.unwomen.org

Cuprins

INTRODUCERE	Pag.
1.1 Contextul studiului în relație cu ToR	Pag.
Obiectivul studiului	Pag.
Structura Studiului	Pag.
A. ADMINISTRATIA PUBLICA SI CRITERII DE DEFINIREA A PROPRIETATILOR	Pag.
1. Administrația publică – Misiune și instrumente	Pag.
2. Administrație publică - Domeniul public si privat	Pag.
3. Criterii pentru distingerea domeniului public de cel privat	Pag.
4. Trecerea unui bun din domeniul public, de la un proprietar la altul	Pag.
5. Administrația Publică - Descentralizarea proprietății	Pag.
6. Administrația Publică – Competențe în managementul terenurilor	Pag.
7. Recomandări finale	Pag.
8. Instrumente necesare introducerii sistemului de administrare a proprietăților	Pag.
B. OPTIUNI POLITICE SI PROPUNERE DE ACTIUNI	Pag.
C. PROPRIETATEA IN CADRUL CONDOMINIULUI	Pag.

INTRODUCERE

1.1 Contextul studiului în relație cu ToR

Prezentul studiu face parte integrantă din proiectul **ID00073182 Policy Framework**, serviciul de consultanță privind evaluarea descentralizării proprietăților în Republica Moldova. Lucrarea reprezintă primul draft asupra opțiunilor privind realizarea unei politici integrate de descentralizarea a proprietăților în republica Moldova.

Obiectivul studiului

Sunt prezentate instrumentele necesare definirii rolului administrației și a modului de administrare a proprietăților aparținând Statului și Administrației Publice Locale, precum și încheierea procesului de privatizare a fondului locativ.

Coroborat cu etapa precedentă, instrumentele necesare definirii aspectului delimitării proprietăților va trebui dezbătut cu actorii cheie, participanți în procesul descentralizării, asupra a trei aspecte cheie:

1. Descentralizarea proprietăților pe baza de competențe, proces care începe prin stabilirea acelor competențe păstrate la nivel central și a celor descentralizate la nivel local. Acest proces are în vedere obținerea satisfacerii interesului general, uzând pentru aceasta de instrumentul legal al puterii publice, furnizarea de servicii a căror bună desfășurare permite realizarea obiectivelor definite de puterea politică.
2. Descentralizarea proprietăților pe baza definirii interesului general, național și local (de stabilit proprietățile care susțin apărarea interesului național și local). În acest caz domeniul public este declarat prin acte normative inalienabile, inezizabile, iprescriptibile, iar domeniul privat al administrației este considerat din punct de vedere juridic de drept comun, și conține bunurile mobile și imobile ale administrației, ce nu sunt afectate în mod direct unui interes general.
3. Descentralizarea proprietăților la nivel local în condițiile acceptării unei singure forme de proprietate publică locală (exemplu: Austria, Croația, Cipru, Republica Cehă, Danemarca, Finlanda, Germania, Ungaria, Islanda, Lituania, Letonia, Olanda, Norvegia, Polonia, Suedia și Marea Britanie) sau a două forme - cea publică și cea privată (exemplu: Albania, Bulgaria, Estonia, Franța, Grecia, Italia, Luxemburg, Macedonia, Portugalia, România, Spania și Turcia).

Structura Studiului

A. Administrația publică și criteriile de definiție a proprietăților este primul capitol și cel care pune bazele unei metodologii și a unor instrumente ce vor putea fi utilizate ulterior în ceea ce privește procesul de descentralizare. Este definită misiunea administrației publice și sunt prezentate instrumentele de care dispune aceasta în realizarea obiectivelor propuse. De asemenea sunt prezentate tipologiile formelor de proprietate, modalitățile de transfer al dreptului de proprietate (pentru autoritățile centrale către cele locale, dar și către sectorul privat), dar și modalitățile de efectuare a procesului de descentralizare. Pentru o mai bună înțelegere a întregului proces sunt definite competențele și responsabilitățile ce revin autorităților publice, în privința implementării unui sistem de management al terenurilor (de la acte legislative și normative până la implementarea și folosirea instrumentelor necesare sistemului).

B. Capitolul Opțiuni politice și propunere de acțiuni este partea de listare a domeniilor de intervenție privind a activităților necesare, dar și a scopurilor pe care trebuie să le îndeplinească fiecare dintre activitățile propuse, în vederea reformării sistemului de management al terenurilor.

C. Capitoulul al treilea – ***Proprietatea în cadrul condominiului*** – definește acest drept din punct de vedere juridic, dar și modul în care se calculează cota - parte – indiviză.

A. ADMINISTRATIA PUBLICA SI CRITERII DE DEFINIREA A PROPRIETATILOR

Descentralizarea proprietăților reprezintă o altă formă de putere și resurse susținute de noi forme administrative/ de management pentru luarea de noi decizii și gestionarea acestor resurse. Reușita procesului de descentralizare este dată în acest moment de coordonarea intereselor Statului, a administrației publice locale și a formelor de organizare a societății civile, pentru ca transferul de proprietăți să influențeze sau să ajute direct dezvoltarea socio-economică urbană și rurală și să prevină și să combată aspectele negative asupra mediului.

Al doilea pas se face în direcția urmăririi procesului descentralizării, după faza de inițiere a procesului, și după consituirea mecanismelor legale de realizarea acestui proces. Stabilirea unor indicatori de performanță privind procesul în sine, dar și a creșterii capacității instituționale și a resurselor umane în managementul patrimoniului sunt esențiale în reușita descentralizării patrimoniului.

Documentul reprezintă baza unei discuții publice care ar putea explica de ce guvernul ar renunța de bună voie la bunuri și putere în administrarea acestor bunuri și cum la nivelul administrației locale primirea noilor competențe și bunuri se vor coordona și vor ajuta dezvoltarea locală durabilă. Procesul descentralizării patrimoniului este proiectat în scopul creșterii capabilității și expertizei în următoarele domenii:

- (1). Administrativ – elaborarea de politici, acte normative; forme de informare și implicare a publicului privind drepturile de proprietate, înregistrarea titlurilor de proprietate și a tranzacțiilor cu proprietăți, regulamentele privind modul de folosire a terenurilor și forme directe de intervenție în achiziționarea de terenuri.
- (2). Tehnic – dezvoltarea sistemului de informare privind proprietăților (cadastru imobiliar, edilitar, fiscal).
- (3). Financiar – stabilirea structurii taxelor și impozitelor, proceduri de evaluare a proprietăților și a mecanismelor de colectarea a veniturilor generate de aceste proprietăți.

1. Administrația publică – Misiune și instrumente

Misiunea administrației publice este satisfacerea interesului general, uzând pentru aceasta de instrumentul legal al puterii publice. De asemenea administrația publică furnizează o gamă largă de servicii a căror bună desfășurare permite realizarea obiectivelor definite de puterea politică prin programe politice.

Distincția dintre administrația publică centrală și cea locală are la baza utilizarea mai multor criterii cumulative.

putere legală, servicii publice, programe politice

competențe și interes promovat

Ele au în vedere:

- competența teritorială și materială a organelor ce compun administrația publică și
- natura interesului pe care îl promovează.

Astfel:

- administrația publică centrală își exercită competența teritorială la nivelul întregului teritoriu național, cuprinzând și competența materială;
- administrația publică locală își exercită competența teritorială doar la nivelul unităților administrative teritoriale, în care au fost alese autoritățile respective; competența materială se circumscrie în jurul realizării interesului local.

competențe, patrimoniu, interes local sau central

2. Administrație publică - Domeniul public și privat

Pentru realizarea scopului său, administrația are nevoie de bunuri mobile și imobile. Aceste bunuri constituie domeniul public și domeniul privat al statului său al unităților administrative teritoriale. Singurii titulari ai dreptului de proprietate publică, și cu drepturi depline în apărarea acestor proprietăți, sunt statul și unitățile administrative-teritoriale.

Din domeniul public fac parte bunurile mobile și imobile ale administrației, care sunt afectate unui interes general, fie că:

- sunt afectate unui **serviciu public** (ca, de exemplu: clădirile, materialul rulant al căilor ferate, armată etc.);
- sunt afectate **uzului public** (drumurile, piețele, malul mării, islazul comunal etc.).

interes general, național sau local

Bunurile aparținând domeniului public sunt:

a) inalienabile: bunurile nu pot fi înstrăinate; ele pot fi date numai în administrare, concesionate sau inchiriate, în condițiile legii;

b) inesezabile: bunurile nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu se constituie garanții reale;

c) imprescriptibile: bunurile nu pot fi dobândite de alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună credință asupra bunurilor mobile;

domeniul public este inalienabil, inesezabil, imprescriptibil

Din domeniul privat al administrației fac parte bunurile mobile și imobile ale administrației, ce nu sunt afectate în mod direct unui interes general.”

domeniul privat al administrației nu este afectat în mod direct interesului general și este din punct de vedere juridic de drept comun.

Ele nu se deosebesc de bunurile particularilor, persoane fizice sau juridice, decât prin aceea că proprietarul lor este statul sau unitatea administrativ teritorială locală, ca urmare și regimul lor juridic trebuie să fie cel de drept comun.

În consecință, bunurile care formează obiectul domeniului privat vor putea face obiectul a diverse acte juridice, vor putea fi înstrăinate sau uzucapate, asupra lor se vor putea constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, iar proprietatea bunurilor mobile va putea fi dobândită prin posesie de bună-credință.

3. Criterii pentru distingerea domeniului public de cel privat

Criterii care pot fi utilizate pentru a face distincția între proprietatea publică și cea privată (a statului și a unităților administrativ-teritoriale):

- a) *Natura bunurilor*: unele bunuri, prin natura lor, nu pot aparține particularilor - ca de exemplu drumurile;
- b) *Afectarea bunului*:
 - bunul afectat serviciului public aparține domeniului public;
 - afectarea bunului la uzul direct al publicului.

4. Trecerea unui bun din domeniul public, de la un proprietar la altul

Trecerea unui bun din domeniul public al statului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale se face la cererea autorității publice locale prin hotărâre a Guvernului. Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al statului se face, la cererea Guvernului, prin hotărâre a autorității publice locale.

Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al altei unități administrativ-teritoriale se face la cerere, prin hotărâre a autorității publice locale. Răspunsul afirmativ al autorității centrale nu este neapărat obligatoriu, și nu neapărat împotriva cadrului legal.

5. Administrația Publică - Descentralizarea proprietății

Descentralizarea proprietății reprezintă transferul dreptului de proprietate și a competențelor administrative și financiare de la nivelul administrației publice centrale la nivelul administrației publice locale sau către sectorul privat (privatizare).

Condiții necesare pentru realizarea descentralizării proprietății:

1. împărțire administrativă judicioasă, condiție a unei autonomii administrative și financiare autentice (o anumită masă critică de resurse politice, competențe, bani, patrimoniu) care să permită UAT să funcționeze autonom în interesul contribuabililor fără să destabilizeze țara);
2. fundamentată pe un set de principii consecvent aplicate;
3. garanții juridice;

05.12.2011

natura și afectarea bunului reprezintă criterii de bază pentru distingerea între domeniul public și cel privat

descentralizează dacă este posibil, păstrează la nivel central unde este necesar!

descentralizarea în baza unor principii și etape acceptate de factorii implicați

existența unei autonomii reale, garanții juridice, resurse economice, gradul de satisfacție al cetățenilor

4. criterii și instrumente de evaluare a gradului de satisfacție a cetățenilor față de serviciile publice furnizate;
5. resurse economice suficiente prin:
 - descentralizare fiscală;
 - corelare între descentralizarea serviciilor publice și cea financiară.

Pași pentru descentralizarea proprietății:

1. Reglementare prin lege a regimului proprietății publice;
2. Inventarierea bunurilor care fac parte din domeniul public și privat al statului și al unităților administrativ teritoriale:
 - a. elaborarea normelor tehnice pentru inventariere (de către un minister):
 - criterii și principii
 - pași procedurali
 - instituțiile implicate și atribuțiile lor
 - calendarul activităților
 - categoriile de informații solicitate pentru fiecare bun în parte (lista de mai jos nu este limitativă):
 1. denumire
 2. număr de inventar (dacă există)
 3. categoria (public sau privat)
 4. proprietarul actual
 5. proprietarul propus
 6. localizare (adresa, număr cadastral, vecinătăți etc.)
 7. caracteristici fizice și constructive, cadastru edilitar
 8. valoare contabilă/ de piață
 - b. aprobarea normelor de către Guvern;
 - c. inventarierea propriu-zisă, realizată de către:
 - ministere și alte organe de specialitate centrale, autonome
 - unitățile administrativ teritoriale
 - d. centralizarea inventarului (la nivelul unui minister responsabil de descentralizarea proprietății);
 - e. rezolvarea situațiilor litigioase în baza setului de criterii și principii asumat prin norme;
 - f. emiterea de hotărâri de Guvern pentru fiecare UAT care să ateste apartenența bunurilor la domeniul public județean/local (acesta va constitui actul de proprietate).

reglementare a regimului de proprietate și inventarierea activelor

6. Administrația Publică – Competențe în managementul terenurilor

Notă: Din pachetul de responsabilități, prin dezbateri cu factori cheie din administrația publică centrală și locală, vor fi alese acele competențe ce

05.12.2011

pot fi asimilate pe periodada de timp 2012-2020.

A. Politica de terenuri: Managementul terenurilor implică implementarea deciziilor publice legate de natura și amploarea investițiilor pe teren. Implică deci decizii operaționale de rutină luate de administrație, dar și de către administratorii de proprietăți, topometrii, evaluatori, funcționari cadastru. Din punct de vedere instituțional, managementul terenurilor include formularea unei politici de teren, cadrul legal, managementul resurselor, mecanisme de administrare a terenurilor și managementul informațiilor despre teren. (Se referă atât la acțiuni ale sectorului public cât și privat).

Politica de terenuri constă într-un complex de prevederi socio-economice și legale, care reglementează modul în care terenurile și beneficiile generate de acestea trebuie alocate. În atingerea obiectivelor de dezvoltare durabilă, trebuie păstrat echilibrul între exploatarea, utilizarea și conservarea terenului ca resursă.

B. Activități de administrare a terenurilor: Administrarea terenurilor include funcțiuni referitoare la reglementarea dezvoltării și folosirii terenului, la colectarea veniturilor din terenuri (prin vânzare, concesiune sau impozitare) și la rezolvarea conflictelor generate de dreptul de proprietate și dreptul de folosire. Administrarea este legată de terenul public și terenul privat și cuprinde: ocuparea terenului, înregistrarea/intabularea terenului, evaluarea terenului, controlul și managementul acestuia, managementul infrastructurii și utilităților. Administrarea terenurilor este procesul de înregistrare și distribuție a informațiilor despre proprietate, valoare și folosire a terenului. Acest proces include determinarea sau adjudecarea drepturilor sau altor atribute ale terenului, înregistrarea și descrierea acestora, documentarea detaliată și furnizarea de informații relevante pentru susținerea pieței de terenuri.

C. Managementul informațiilor despre terenuri: Managementul terenurilor se bazează pe cunoștințe, cunoștințele depind de informații, iar informațiile depind de metodele de colectare a datelor și de modul în care rezultatele sunt comunicate. Informația despre terenuri este o resursă importantă și scumpă, ce trebuie gestionată eficient. Managementul informațiilor cuprinde:

- Determinarea cererii statului și publicului referitoare la informații despre terenuri;
- Examinarea modului în care informația este folosită în procesul de decizie, în care se transferă de la un producător/utilizator la altul și a constrângerilor din acest transfer;
- Formularea politicilor pentru determinarea priorităților, alocării resurselor, împărțirii responsabilităților de acțiune și stabilirii standardelor de performanță și a metodelor de monitorizare a acestora;
- Îmbunătățirea sistemelor de informații de terenuri sau introducerea de noi sisteme;

formularea politicii de teren, cadrul legal, management al resurselor, existență mecanisme de administrare a terenurilor și managementul informațiilor privind terenul

titlul de proprietate, înregistrarea acestuia, modul de utilizare a terenului, valoarea terenului, distribuirea informațiilor privind proprietățile

stabilirea nevoilor legate de teren/clădiri, modul de folosire a informației, modul de colectare a datelor, asigurarea siguranței datelor

- Evaluarea și proiectarea de noi instrumente și tehnici de colectare a datelor;
- Asigurarea securității datelor.

Un sistem de informații despre teren (LIS) este definit ca instrument pentru decizia legală, administrativă și economică și ca suport pentru planificare și dezvoltare. Sistemul constă pe de-o parte dintr-o bază de date cu informații spațiale referitoare la terenul dintr-o zonă, și pe de altă parte din proceduri și tehnici pentru colectarea sistematică, reactualizarea, procesarea și distribuția datelor.

Sistemul de informații (LIS) constă de asemenea din resurse umane și tehnice, care împreună cu procedurile corespunzătoare sunt folosite pentru colectarea, stocarea, recuperarea, diseminarea și folosirea informațiilor despre terenuri. Aceste informații pot fi axate pe aspecte de infrastructură, de mediu, socio-economice, de cadastru, pot fi proiectate să servească o funcțiune primară, sau pot fi multi-funcționale.

Cele mai importante sisteme de informații, în special cele computerizate sunt dezvoltate în jurul parcelei de teren, ca unitate spațială de bază. Operarea acestor sisteme include achiziția și asamblarea datelor, procesarea, stocarea și mentenanța acestora, precum și analiza și diseminarea lor. Utilitatea unui astfel de sistem depinde de ținerea lui la zi, de acuratețea, acoperirea spațială și de accesibilitatea acestuia.

D. Organizare și management: Autoritățile publice au un rol major în formularea politicii de terenuri și principiilor sistemului de administrare a terenului, cu precădere în următoarele domenii:

- Coordonarea instituțională
- Centralizare și descentralizare
- Statutul birourilor de cadastru
- Rolul sectorului public și privat
- Administrarea datelor cadastrale
- Managementul organizațiilor cadastrale
- Managementul resurselor umane
- Cercetare
- Educație și formare continuă
- Consultanță și asistență tehnică
- Cooperare internațională

Coordonare instituțională

În economiile de piață dezvoltate există în mod normal o autoritate guvernamentală ce are ca responsabilitate principală administrarea terenurilor. În țările în tranziție sunt de obicei două autorități: una pentru agricultură și sectorul rural, și alta pentru afaceri urbane, construcții și dezvoltare.

În oricare din cazuri, organizația aleasă să gestioneze sistemul de administrare trebuie să:

LIS este un instrument pentru luarea deciziei administrative și economice și suport pentru planificare și dezvoltare locală

organizarea și managementul cuprind: coordonarea instituțională, procesul de centralizare/descentralizare, rolul sectorului public și privat, administrarea datelor cadastrale, standardele privind colectarea datelor și schimbul de date, stabilirea prețurilor și drepturile de autor, securitatea datelor, răspunderea legală și managementul sistemelor de administrare a terenurilor

- Răspundă cererii utilizatorilor din sectorul public și privat în mod imparțial;
- Formuleze politici de management al informațiilor despre terenuri conform politicilor naționale;
- Stabilească și să monitorizeze standardele tehnice, în special pentru colectarea datelor;
- Ofere îndrumare metodologică pentru a se asigura că procedurile sunt înțelese și sunt identificate oportunitățile de îmbunătățire;
- Facă recomandări pentru îmbunătățirea eficienței procesului de administrare a terenurilor în conformitate cu schimbările survenite;
- Recomande schimbări legislative acolo unde acestea vor îmbunătăți calitatea serviciului;
- Arhiveze datele necesare pe termen lung pentru interesul național;
- Întreprindă lucrări de producție în interes național (de exemplu în domeniul militar);
- Abordeze probleme de siguranță personală și confidențialitate a datelor pentru protejarea interesului privat al cetățenilor;
- Definească responsabilitatea legală a furnizorilor de date din sectorul public și privat și să asigure că titlul de proprietate e garantat.

Pentru îndeplinirea acestor activități, unul din mecanismele de asigurare a cooperării inter-instituționale la nivel guvernamental este înființarea unui *consiliu de coordonare a administrării terenurilor*. Rolul acestuia este să asigure coordonarea în administrarea terenului și a mediului și să formuleze politici pentru folosirea informațiilor despre teren, ca resursă națională colectivă. Acest consiliu ar trebui să aibă o poziție puternică în guvern, să asigure cooperarea unei agenții principale cu toate părțile interesate, să asigure consultarea cu alte autorități publice și cu reprezentanții sectorului privat.

Centralizare și descentralizare

Administrarea terenurilor ar trebui să se afle sub coordonarea unei singure autorități, numite *agenție principală*. Acest tip de aranjament instituțional va garanta cea mai bună coordonare între diferitele părți ale procesului.

Operațiunile administrative în detaliu pot fi centralizate sau descentralizate, în funcție de mărimea țării și de natura comunicării. Lucrul de zi cu zi poate fi făcut la nivel central, sau poate fi delegat autorității locale sau sectorului privat.

Agenția principală trebuie să stabilească standarde de monitorizare și să aibă grijă de interesele naționale. Centralizarea conduce la economii în procedurile administrative, standardizare în documentații și schimbul de informații între utilizatori. Descentralizarea oferă avantaje, în special în

țări în care există distanțe mari și călătoriile sunt dificile. Din punct de vedere practic, plasarea birourilor de administrare a terenurilor la nivel local pare să asigure o mai mare acuratețe și eficacitate. Dacă acestea sunt localizate departe de terenul pe care îl înregistrează, transferurile pot avea loc fără ca autoritățile să fie notificate. Descentralizarea permite în general ca procesul administrării să se petreacă mai repede și să răspundă mai bine nevoilor locale.

Cu cât este mai mare gradul de descentralizare, cu atât mai mare este nevoia unei bune comunicări între birourile locale și biroul central. Dacă există un singur birou central, atunci trebuie avut grijă ca serviciile de cercetare și înregistrare să răspundă nevoilor proprietarilor din toate zonele.

Rolul sectorului public și privat

Există modalități diferite de organizare a administrării terenurilor și de stabilire a statutului birourilor responsabile cu implementarea și mentenanța registrelor. În Europa de Vest, birourile de înregistrare sunt în general sub controlul guvernului central sau federal. Acolo unde cadastrul este separat de registrul proprietăților, organizarea cadastrului este de obicei fie ca parte a autorității naționale de cadastru și publicitate imobiliară, ori organizat ca o agenție separată.

În anumite țări europene integrarea tehnică, organizațională și legală a registrelor este în desfășurare, discutându-se încă posibilitatea de a oferi acestor organizații o poziție mai liberă în cadrul guvernului. Procesul este adesea descris ca o transformare de la *autoritate* la *agenție*. O agenție are în mod normal propriul consiliu director și este mai liberă să desfășoare activități economice ca o autoritate. Garanția și responsabilitatea guvernului pentru conținutul registrelor nu sunt afectate de statutul organizației, decât dacă acest lucru este specificat în legislație.

O agenție își poate folosi avantajul de a putea realiza servicii cu valoare adăugată, în plus față de administrarea terenului, de exemplu prin vânzarea de informații către investitori, antreprenori, bănci etc. Este totuși important ca guvernul să definească regulile pe baza cărora lucrează aceste organizații și să determine ce activități pot fi făcute de o agenție și ce activități trebuie lăsate pentru sectorul privat.

Un cadru organizațional adecvat este esențial pentru coordonarea și cooperarea dintre agențiile de administrare a terenurilor. Pentru a oferi un cadru de abordare comun, trebuie adoptat un sistem unitar de informații despre teren. Acesta asigură cooperarea între agenții, determină responsabilitățile fiecăreia și oferă direcția de finanțare.

Rolul sectorului public este acela de a oferi clienților un serviciu complet ce acoperă procesul administrării terenurilor, de la trasarea limitelor, la judecare, evaluare, până la înregistrarea finală. Poate fi realizat printr-o singură autoritate cadastrală descentralizată, cu unități administrative

separate.

În practică, multe țări vestice au o tradiție de instituții guvernamentale separate implicate în administrarea terenurilor. De exemplu, registrul de terenuri înregistrează dreptul de proprietate, în timp ce autoritatea locală controlează dreptul de folosință al terenului și autoritatea fiscală controlează obligațiile de impozit asupra terenului.

Aceste aranjamente administrative diverse sunt în mod normal bine stabilite politic și istoric și sunt, deci, dificil de schimbat. Țările în tranziție au oportunitatea de a adopta o abordare mai eficientă și orientată către client și să se concentreze pe obiectivele pe termen lung ale dezvoltării pieței de terenuri.

În timp ce responsabilitatea finală asupra sistemului cadastral este a guvernului, sectorul privat poate avea un rol semnificativ în implementarea politicii de terenuri. Intocmirea inițială a registrelor poate fi realizată prin contract cu sectorul privat. Partea tehnică, de exemplu, poate fi subcontractată, de la cartarea de bază, la măsurători și înregistrarea limitelor proprietăților. În multe țări, topometri privați execută astfel de lucrări, în timp ce avocații sunt implicați în procesul de transfer al terenurilor.

În țările în tranziție există adesea o capacitate insuficientă a sectorului public de a oferi un serviciu cadastral complet, în timp ce în unele țări există o politică oficială de a încuraja implicarea sectorului privat.

În cazul unei responsabilități mari a sectorului privat, trebuie să existe un corp profesional puternic care să aplice standarde de calitate, susținut de un sistem de asigurare profesională, care să recompenseze clientul în cazul unei erori. Când guvernul își asumă toată responsabilitatea asupra datelor, atunci va avea un sistem de control al rezultatelor activităților întreprinse de sectorul privat. În funcție de modul în care se realizează acest control, sistemul poate fi scump, mai ales dacă vizează toate aspectele activităților private.

În multe țări, companiile private sau specialiștii din domeniu trebuie mai întâi să fie acreditați. Legislația trebuie să specifice procedurile și parametrii în care funcționează acreditarea. O abordare alternativă se referă la asigurarea calității, proces prin care companiile respective trebuie să se înregistreze ca fiind asigurate din punct de vedere al calității.

Sectorul public și privat pot coopera prin forme de parteneriat în beneficiul socio-economic al comunităților. Aceste parteneriate implică elemente de risc financiar și de angajament de utilizare a resurselor valoroase. Impărțirea responsabilităților dintre cele două sectoare depinde de:

- Obiectivele politice legate de privatizare
- Distincția dintre activitățile tehnice și juridice

- Finanțările disponibile
- Problema accesului la informații și securitatea acestora
- Capacitatea sectorului privat.

Administrarea datelor cadastrale

În societatea actuală există o cerere mare privind accesul rapid la date relevante și corecte. Cadastrul digitalizat este un instrument folositor pentru manevrarea eficientă a datelor legate de proprietăți și terenuri. Aceste baze de date vor putea folosite ca o resursă strategică pentru dezvoltare și investiții. Noul tip de cadastru, cel digitalizat, este un concept relativ nou, iar beneficiile pe care le poate aduce sunt multiple, astfel că, o bună promovare în rândul autorităților locale direct implicate (și responsabile cu alocarea fondurilor), cât și în rândul utilizatorilor, este vitală.

Pentru a asigura producerea și folosirea eficientă a datelor cadastrale, trebuie elaborate tehnici adecvate și acorduri instituționale pentru schimbul de date. Trebuie să existe o "piață de desfacere" în care datele de interes pot fi evaluate ca și conținut, calitate, preț și condiții de livrare, și unde este posibil, să se comande datele printr-o rețea de comunicații eficientă.

Datele trebuie să fie colectate, stocate, întreținute și actualizate în mod eficient. Datele ar trebui înregistrate o singură dată, actualizate, și oferite spre folosință publicului. Pentru îndeplinirea acestor obiective, ar trebui luate anumite măsuri de ordin tehnic, la nivel instituțional și financiar, care sunt prezentate mai jos:

Standardele privind colectarea datelor și schimbul de date

Deși pot exista mecanismele administrative pentru schimbul de informații despre terenuri la nivel inter-departamental, aceste schimburi nu sunt operate în mod eficient. La nivel tehnic, standardele privind schimburile de date naționale vor trebui trasate. Aceste standarde ar trebui să acopere aspecte precum: definirea termenilor folosiți, formatul transferului de date, clasificarea datelor și exactitatea standardelor.

Nevoia de cooperare între producătorii datelor și utilizatorii datelor, este una evidentă. Însă, la nivel inter-departamental, între diferiții specialiști, vor exista conflicte de interese, și o lipsă de cooperare. Fiecare departament are un rol în echipa celor ce administrează datele privind terenurile. Instituțiile care sunt responsabile pentru furnizarea datelor privind terenurile și proprietățile trebuie să coopereze între ele, dar și cu utilizatorii, pentru a putea produce baze de date care să răspundă nevoilor fiecărei organizații.

Managementul cadastrului și crearea unei rețele eficiente pentru acest sistem cu alte instituții / organizații, depind de politicile naționale și de alocarea continuă a resurselor. Un departament individual nu poate dezvolta un sistem digitalizat de unul singur. În același fel, nici un guvern

nu poate opera un sistem de management al terenurilor fără a putea lua în considerare implicațiile de la nivel național.

Pentru a face posibilă crearea unei baze de date comune pentru toate instituțiile, indiferent unde sunt produse aceste date, este util ca sensul datelor schimbate între instituții să fie clar. În acest scop este necesar să:

- existe metode de a descrie datele cadastrale într-un mod exact;
- existe dicționare care să furnizeze explicații asupra meta-datelor (ce fel de date sunt, trecut și relația cu alte date);
- existe standarde pentru descrierea calității datelor și a terminologiei;
- existe standarde privind transferul datelor dintr-un sistem într-altul;
- existe instrumentele de stocare, trimitere și ștergere a datelor.

Deși standardele tehnice de mânăuire a datelor sunt esențiale, nu sunt singurele de luat în considerare pentru crearea unui sistem eficient. Pentru a facilita utilizarea bazelor de date pentru diferitele aplicații din sistemul de management al datelor, este necesară adresarea unor probleme de ordin administrativ, juridic și organizațional. Acestea sunt legate de stabilirea prețurilor și drepturile de autor, securitatea bazelor de date și legalitatea folosirii lor.

Stabilirea prețurilor și a dreptului de autor

Cei care suportă costurile de producție a datelor ar trebui să aibe cea mai mare recompensă din punct de vedere financiar. Deși acest lucru este evident pentru sectorul privat, apare ideea că și sectorul public ar trebui să ia în considerare taxarea pentru unele dintre serviciile furnizate. În multe din țări, agențiile naționale de cartare / topografie sunt încurajate să își sporească veniturile prin vânzarea și oferirea de servicii. În mod similar, oficiile de cadastru sunt încurajate să își acopere cheltuielile prin taxarea clienților în urma serviciilor oferite.

Rata de profit este un concept variabil, dar în cele mai multe cazuri tendința este de a scoate un mic profit, nu doar de a-și acoperi cheltuielile. Unele dintre activități pot fi trecute în domeniul celor de interes public, iar principala sursă de finanțare – taxele contribuabililor. Acest tip de finanțare (și deci cuantumul lui) ar trebui să fie definit clar prin lege și declarat în bilanțul anuală; un raport anual al agenției ar trebui întocmit și pus la dispoziția publicului.

Dacă datele despre terenuri vor fi tratate ca și resursă, accesul la ele va trebui să fie facil pentru cei interesați. În plus față de prețul de taxare, alți doi factori vor putea împiedica schimbul liber de date – securitatea și dreptul de autor. Toate informațiile legate de terenuri, ca formă scrisă sau desenată, poate face subiectul dreptului de autor; astfel că, prin aplicarea legilor privind dreptul de autor, libera circulație a informațiilor ar putea fi periclitată. În cazul planurilor pe suport hârtie poate fi exercitat un oarecare control, dar în cazul hărților digitale, extragerea informațiilor poate făcută foarte ușor. Astfel că, dacă guvernul va hotărî

să transmită în mod liber informațiile, nu își va putea recupera cheltuielile. Dacă va hotărî să taxeze informațiile va trebui să strabilească mecanismele de control asupra dreptului de autor.

Securitatea datelor

Hărțile pe suport hârtie și orto-fotografiile sunt securizate și pot fi considerate cu regim special; dificultăți mai mari în schimbul de date spațiale se pot întâlni acolo unde există aplatate proprietăți ale forțelor militare.

Pot exista reglementări explicite și implicite pentru accesul la date deținute de agențiile statului. Legile privind protecția datelor pot impune constrângeri asupra informațiilor ce pot fi deținute sau făcute publice. În unele țări există dreptul restrâns privind divulgarea informațiilor personale, sau dimpotrivă, este reglementată libera circulație a informațiilor de orice tip. În oricare dintre cazuri, securizarea datelor este necesară pentru sistemul de management în sine.

Cei care încearcă să obțină informații în mod ilegal trebuie împiedicați pentru a nu prejudicia sistemul, prin schimbarea datelor. Deși problemele sunt de ordin tehnic, și diferă în practică mai mult decât în teorie, rezolvarea lor trebuie făcută urgent, din cauza volumului mare de date care poate fi distrus.

Crearea și managementul bazelor de date privind terenurile, ridică o serie de probleme juridice și instituționale, dintre care puține au fost rezolvate într-un mod eficient. Legile privind drepturile intelectuale s-au concentrat în mod tradițional asupra mediului și nu asupra informației. Astfel că important este de protejat și informația în sine, nu doar accesul la aceasta.

Răspunderea legală

Din momentul în care un volum din ce în ce mai mare de informații devine disponibil și este folosit de sectorul public și privat, răspunderea legală privind exactitatea datelor poate deveni un subiect important. În unele țări sunt oferite unele compensații în cazul în care sunt făcute greșeli de ordin tehnic. Modul în care funcționarii publici vor fi trași la răspundere în cazurile de neglijență, depinde de jurisdicții.

Managementul sistemelor de administrare a terenurilor

Managementul organizației include stabilirea și păstrarea unor bune contacte cu utilizatorii primari ai sistemului, dar și cu utilizatorii secundari și cu clienții. Funcția Comisiei de coordonare a sistemului la care ne-am referit înainte, nu este doar de a evita dublarea datelor intrate în sistem, și a costurilor mărite, dar și de a putea realiza beneficiile potențiale ale unei reforme cadastrale.

Un alt aspect al managementului este acela de a crea bune condiții în

care personalul să își poată dezvolta aptitudinile și competențele în ritmul dezvoltării tehnologice actuale. Un al treilea aspect este crearea facilităților financiare, care vor permite organizațiilor să investească și să dezvolte noi tehnologii și noi aplicații.

Tehnologiile noi, moderne, oferă noi oportunități pentru automatizarea cadastrului și crearea unui sistem eficient din punct de vedere economic. Prin introducerea tehnologiilor moderne, un manager trebuie să poată să:

- identifice resursele umane implicate în procesul de tranziție;
- definească noi niveluri de competențe și de responsabilități pentru fiecare;
- consulte personalul implicat pentru a le obține încrederea și pentru conștientizarea asupra procesului;
- implice sindicatele care vor fi afectate de proces;
- revizuiască programele de formare în lumina noilor nevoi de schimbare;
- formeze managerii în vederea unei bune înțelegeri și utilizări a noilor tehnologii ce vor fi implementate;
coreleze ceea ce se face pe teren cu ceea ce se lucrează în birouri și să coordoneze aceste două componente;
- monitorizeze sănătatea și securitatea personalului implicat.

Dintre toate aceste elemente, asigurarea programelor adecvate de formare și motivaționale pentru personal sunt cele mai importante.

a) Formarea personalului.

Succesul unui sistem de management al terenurilor depinde în primul rând de disponibilitatea unui personal competent. Astfel că autoritățile trebuie să ofere posibilitatea unor programe de formare atât la nivel formal cât și în interiorul organizației. Programele trebuie să fie aplicate și practice, disponibile celor care necesită formare și să varieze de la programe universitare până la cursuri pe termen scurt. Politicile autorităților trebuie să asigure că formatorii sunt bine informați în ceea ce privește ultimele tehnologii apărute și stăpânesc informația. Atenția acestora ar trebui îndreptată și către:

- posibilitatea instruirii la locul de muncă, mai ales pentru cei mai puțini instruiți dintre angajați;
- să ofere informații scrise și manuale tehnice pentru toate nivelurile de operațiuni;
- promovarea schimburilor naționale și internaționale între experți.

Instruirea și formarea sunt procese continue. Departamentele guvernamentale trebuie să formeze în continuu personalul, cu programarea resurselor pentru formare și dezvoltare. În prezent, în multe din țări, formarea personalului este un proces instantaneu, și nu este structurat în scopul dezvoltării unei cariere.

In multe din țările aflate în tranziție, curricula universitară nu era axată pe

mularea asupra cerințelor din piața liberă, mai ales în domeniul cadastralui și topografiei. Astfel că se dovedește a fi extrem de importantă revizuirea curriculei, mai ales în domeniul evaluării proprietăților imobiliare, pentru a putea răspunde nevoilor și cerințelor pieței.

b) Formarea conducerii.

Cel mai important factor în succesul sau în eșecul implementării unui sistem de management al terenurilor, este calitatea managerilor / conducerii. Astfel, aceștia sunt responsabili cu organizarea și metodele, cu elaborarea politicilor și planificarea, cu monitorizarea, modelarea și motivarea personalului. De asemenea, sunt responsabili cu analiza, luarea deciziilor și comunicarea. Conducerea trebuie să se ocupe de elaborarea politicilor, de acordurile instituționale și de evaluarea consecințelor ce sunt inevitabile din implementarea reformei cadastrale.

Managerii trebuie să stabilească obiective rezonabile în ceea ce privește performanța personalului și să fie capabili să le evalueze aceste performanțe. Trebuie să conștientizeze importanța marketingului și să fie capabili să își convingă superiorii de nevoia de a investi în echipamente și tehnologii de ultimă generație.

Formarea personalului, în special pentru conducere, este un lucru esențial. Cele mai mari organizații insistă pe faptul că personalul senior și de conducere trebuie să fie instruit în problemele de management, iar formarea continuă ar trebui să fie parte a dezvoltării profesionale continue.

7. Recomandări finale

- Fiecare dintre autoritățile centrale / locale trebuie să asigure o rezervă de teren adecvată nevoilor, prin elaborarea și implementarea unor politici de amenajare a teritoriului cuprinzătoare.
- În procesul de căutare a unor soluții pentru problemele de la nivel instituțional ar trebui să fie efectuate studii, analize și comparații între diferitele abordări în sistemul de management al terenurilor și să identifice cele mai bune elemente ce ar putea fi preluate în cazul lor.
- Aleșii locali (politicienii) trebuie implicați în selectarea celui mai bun sistem pentru țara lor, întrucât sprijinul lor este esențial în elaborarea unor politici durabile dar și a unui sistem de management eficient.
- Fiecare guvern trebuie să asigure cooperarea inter-ministerială.
- Fiecare guvern trebuie să desemneze o *agenție principală* care să supravegheze buna funcționare a sistemului de management al terenurilor.
- Autoritățile centrale trebuie să implementeze sistemul de management într-un mod eficient economic și să se concentreze pe nevoile proprietarilor.
- De cele mai multe ori, o singura agenție (autoritate) descentralizată este cea mai bună soluție.
- Cantitatea de lucrări cadastrale ce sunt oferite sectorului privat ține de voința politică, dar și de capacitatea sectorului privat de a livra servicii adecvate.
- Resursele oferite de sectorul privat pot fi folosite în procesul de implementare a sistemului, dar și în partea de actualizare și întreținere a sistemului.
- Acolo unde este implicat sectorul privat trebuie asigurate mecanismele de privind o bună calitate a muncii.
- Încă de la început trebuie definite clar activitățile ce revin autorităților și părțile ce revin sectorului privat.
- Sistemul de management al terenurilor trebuie dezvoltat astfel încât să fie compatibil și cu tehnologiile viitoare.
- Conducerea și personalul reprezintă cheia succesului implementării sistemului. Aceștia trebuie să fie foarte bine pregătiți și motivați.
- Autoritățile centrale trebuie să efectueze studii de cercetare înainte de a efectua reforma terenurilor.
- Autoritățile centrale ar trebui să revizuiască curricula universitară pentru a se asigura că aceasta corespunde nevoilor reformei și a dezvoltării cadastrului.

8. Instrumente necesare introducerii sistemului de administrare a proprietăților

Un sistem de administrare a terenurilor / proprietăților implică determinarea și înregistrarea informațiilor actualizate despre dreptul de proprietate. Acesta trebuie să fie operațional atât în cadrul tehnic, cât și în cadrul instituțional, și nu trebuie să se adreseze doar aspectelor tehnice ce implică stabilirea, topografierea și înregistrarea parcelelor de teren, ci și aspectelor juridice, financiare, administrative, sociale și politice, care sunt în strânsă legătură cu managementul terenurilor.

Un sistem de administrare a terenurilor / proprietăților nu trebuie în mod obligatoriu să fie computerizat. Deși din ce în ce mai multe dintre aceste sisteme de gestionare se apelează la acest tip de înregistrare a informațiilor, s-a dovedit că mai degrabă, problemele fundamentale sunt legate de aspectul instituțional decât de cel tehnic. Sunt prezentate în continuare o serie de operațiuni care, chiar în cazul în care nu pot fi urmate întocmai, trebuie luate în vedere la un moment dat.

A. Determinarea nevoilor utilizatorilor: Un sistem de administrare a terenurilor / proprietăților este parțial un sistem administrativ care trebuie să ia în considerare în primul rând nevoile privind o bună guvernare. De asemenea, acesta trebuie să răspundă nevoilor instituțiilor non-guvernamentale dar și a comunității în general. Înainte de schimbarea unui sistem existent sau de aplicarea unui nou, este necesară identificarea clară a necesităților utilizatorilor și a beneficiarilor. Evaluarea necesităților utilizatorilor nu trebuie făcută doar la începutul schimbării cadrului legislativ, dar și pe întreaga durată a sistemului de administrare.

Parte a procesului de determinare a nevoilor utilizatorilor trebuie să implice o revizie a procedurilor, prin care să se elaboreze politici privind terenurile și modul în care resursele de teren sunt administrate. Ar trebui să se examineze structurile actuale de management și sistemul lor informațional, prin solicitarea de informații de la ministerele și departamentele care se ocupă de terenuri și proprietăți. Trebuie adresat un număr de întrebări asupra politicilor, printre care:

- Care dintre ministere sunt responsabile cu elaborarea politicilor de terenuri?
- Care dintre ministere și departamente sunt responsabile cu implementarea politicilor de terenuri, în special cu cele legate de reforma acestora?
- Ce fel de politici există în prezent; sunt ele implementate?
- Ce mecanisme există pentru monitorizarea implementării și a consecințelor politicilor de terenuri?
- Politicile urbane sunt corelate cu cele privind mediul rural?
- Care ministere sunt responsabile în prezent pentru înregistrarea datelor privind dreptul de proprietate?

analiza nevoiei de spațiu de către utilizatorii publici

În plus, un număr de întrebări trebuie puse, despre categoriile de date care vor fi necesare în viitor:

- Ce tip de informații au nevoie urbanistii și managerii de terenuri?
- Care dintre ministere și departamente folosesc datele legate de terenuri? Care dintre acestea adună informațiile și care dintre acestea le folosesc?
- Există impozite și taxe care se percep în funcție de valoarea terenului deținut sau se percep taxe atunci când are loc vânzarea unui teren? Și dacă da, care este fundamentul după care este făcută evaluarea terenurilor sau proprietăților?
- Cine din personalul din guvernul local sau din autoritățile locale vor avea nevoie de acces la bazele de date legate de terenuri? Ce fel de date vor folosi?
- Care dintre instituțiile din sectorul privat, precum băncile, companiile financiare, topografii, evaluatorii vor avea nevoie de acces la bazele de date legate de terenuri? Ce fel de date vor folosi?
- Care dintre membrii comunității - locuitori, fermieri, dezvoltatorii imobiliari etc. - vor avea nevoie de acces la bazele de date legate de terenuri? Ce fel de date vor folosi? Care este suma pe care sunt dispuși să o plătească pentru a obține aceste date?

Din analiza nevoilor ar trebui să fie posibilă determinarea priorităților. Deși poate fi de dorit colectarea datelor de un anumit tip, trebuie ținut cont că adunarea, stocarea este un proces scump. O abordare pas-cu-pas poate fi mai eficientă din punct de vedere economic.

B. Crearea unor noi structuri administrative și organizaționale: Crearea unui nou sistem de administrare a terenurilor / proprietăților necesită, adesea, reorganizarea la nivel intern a unor departamente și servicii de specialitate. Trebuie găsit un echilibru între controlul de la nivel central și descentralizarea serviciilor publice.

În unele țări ce au trecut prin perioada de tranziție era obișnuită crearea unui departament în cadrul Ministerului de Agricultură, pentru că prioritară era restituirea terenurilor agricole. Însă, există câteva alte posibile ministere care ar putea prelua rolul de agenție coordonatoare, având în vedere importanța pe care o are echilibrarea intereselor dintre dezvoltarea urbană și cea rurală. Decizia de a vedea care este cel mai bun minister care ar putea conduce operațiunile de administrare a terenurilor ar trebui luată prin analiza nevoilor utilizatorilor.

Și în acest caz, deși pare evidentă nevoia de a implica vechile structuri responsabile de întocmirea registrelor cadastrale, aceasta nu este poate cea mai bună soluție, pentru țările ce se află în tranziție, mai ales prin prisma faptului că sistemul a înregistrat date care nu mai sunt valabile pentru o economie de piață. În multe dintre vechile sisteme de

reorganizarea internă a serviciilor publice

management al proprietăților productivitatea era scăzută și nu răspundea nevoilor utilizatorilor. Esențială este alegerea unei agenții care poate coopera cu ministerele, atât la nivel politic, cât și la nivel instituțional. Este necesară coordonarea procesului de colectare și de coordonare a datelor, alegerea unui tip de tehnologie ce ar putea fi folosită, dar și coordonarea procesului de elaborare a unor standarde și proceduri comune etc.

Celor care în ultimă instanță le sunt date responsabilitățile de conducere și coordonare a sistemului de management vor trebui să comunice atât vertical (structurilor superioare de conducere) cât și orizontal (altor departamente, organizații și utilizatori). Acest lucru va fi extrem de important de făcut în faza de implementare a sistemului. De asemenea, trebuie inițiate colaborări cu profesioniștii și cu diverse asociații care se vor implica direct în procesul de colectare și de utilizare a datelor (avocați, topografi, urbaniști sau evaluatori).

Din moment ce noul sistem va produce schimbări mari la nivelul dreptului de proprietate, al transferului, al procedurilor de înregistrare a datelor cadastrale, este esențial ca cei implicați direct să înțeleagă și să susțină inițiativele:

- Selectarea unei agenții care poate lucra la nivel inter-ministerial;
- Asigurarea unui sprijin de la nivel politic;
- Recrutarea unui personal care să aibe competențe care să răspundă nevoilor tehnice, legale și administrative.

Ultimul aspect este foarte important, mai ales din prisma respectării unui echilibru între eficiență economică și existența unui personal competent și bine pregătit.

Agenția nou înființată trebuie să lucreze ca în cadrul unei afaceri private, prin stabilirea unor ținte anuale privind performanța, pentru îndeplinirea obiectivelor de reformă a terenurilor, într-o limită de timp stabilită. Agenția va trebui să stabilească noi proceduri legate de managementul costurilor, pentru a asigura îndeplinirea obiectivelor și pentru a adopta procedurile de recuperare a costurilor, care vor asigura continuitatea finanțărilor de la guvernul central și de la alte agenții. Vor trebui implementate și mecanismele de monitorizare a impactului reformei terenurilor, prin furnizarea unor informații precum: performanța pieței imobiliare, fluctuațiile prețurilor terenurilor, terenurile disponibile pentru noi dezvoltări, impactul la nivelul mediului.

C. Pregătirea unui nou cadru legislativ: Un sistem de administrare a terenurilor trebuie să fie operațional în cadrul unei legislații care oferă:

- Legea privind terenurilor care definește ce drepturi și ce tipuri de proprietate există, inclusiv servituțile, și cum sunt transmise mai departe aceste drepturi prin vânzare, cedare sau moștenire;
- Înregistrarea terenurilor și care dintre drepturi sunt incluse, de exemplu încherierile pe termen scurt;

Legea terenurilor, înregistrarea acestora, determinarea inițială a dreptului de proprietate, retrocedări și compensații, ipotecarea, cadastru, protecția datelor

- Procedurile de creare inițială și determinare a drepturilor asupra terenurilor, pentru proprietățile imobiliare, reîmproprietări etc.;
- Legea privind retrocedările, inclusiv compensațiile acolo unde terenurilor nu pot fi înapoiate;
- Ipotecarea terenurilor și a proprietăților;
- Realizarea măsurătorilor și a regulilor pentru topografi;
- Folosința terenurilor inclusiv controlul care rezultă din planificarea spațială;
- Protecția datelor.

Din moment ce reformele legale durează ani să se implementeze, sistemul de administrare a terenurilor ar trebui să fie independent de schimbările de la nivel legislativ, din momentul în care cadrul propriul legislativ a fost stabilit. Comisia Economică a Națiunilor Unite pentru Europa a întocmit deja un *Ghid pentru adaptarea legilor proprietăților în țările Europei Centrale și de Est*, în care au fost lămurite problemele de drept de proprietate, evaluare, securitate și retrocedare. În plus, față de aspectele abordate în documentul menționat, ar trebui luate în considerare și următoarele:

- Care este sursa istorică a oricărui titlu?
- În ce circumstanțe pot fi create noi parcele?
- Concesiunile vor fi înregistrate, și dacă da, vor fi incluse și închirierile/concesiunile pe termen scurt?
- Ar trebui să existe o cerere legală de înscriere a oricărei vânzări, cedări sau a oricărui tip de transfer a dreptului de proprietate, în întregime sau parțial?
- Va exista un registru central sau vor exista registre locale a actelor și a altor documente care dovedesc dreptul de proprietate asupra terenurilor?
- Există un sistem de înregistrare a schimbărilor la nivelul terenurilor, care să acopere subiecte precum: restricții de planificare impuse de autoritățile locale, ordine care stabilesc folosințe specifice ale terenurilor, oferte de achiziție obligatorii?
- Actele de condominiu vor fi recunoscute?
- Ce drepturi există asupra resurselor subterane?
- Trebuie întocmită o procedură privind transferul de proprietate?
- Există o lege care să specifice o durată de timp în care se pot face revendicările, și cum afectează dreptul de proprietate?
- Care sunt procedurile care vor fi urmărite în momentul în care un proprietar nu poate fi identificat?
- Va exista o încadrare formală privind limitele de proprietate a monumentelor?
- Care vor fi procedurile de a rezolva disputele privind terenurile sau limitele?

D. Adjudecarea și determinarea drepturilor asupra proprietăților: Legi și proceduri trebuie elaborate pentru a determina cine este și cine va fi proprietarul și care sunt limitele proprietății. Prima înregistrare a dreptului de proprietate începe cu analiza vechilor registre, deși acestea

Prima înregistrare a dreptului de proprietate începe cu analiza vechilor registre

nu pot reflecta ceea ce există acum pe teren.

Acolo unde terenurile nu pot fi retrocedate, vor trebui identificate situri care pot fi date la schimb sau stabilite limitele compensațiilor. În oricare dintre cazuri trebuie definit clar cadrul legislativ, prin procedurile ce trebuie urmărite. În mod similar, unde terenurile au fost deținute în mod formal de stat, sunt înstrăinate (luate din proprietatea statului și vândute către sectorul privat), procedurile de demarcare a terenurilor și de alocare a noilor drepturi de proprietate.

Există două abordări: o abordare sistematică în care o zonă delimitată este introdusă în registrul cadastral în același timp; sau o abordare fragmentată în care înregistrările se fac în momentul în care se face cererea. Prima dintre abordări este mult mai eficientă din punct de vedere economic; cea de-a doua abordare poate fi folosită selectiv, dar pe termen lung va fi mult mai scumpă. În momentul în care registrele sunt complete, întreținerea lor va fi făcută sporadic.

E. Topografia și definirea limitelor de proprietate: Topografierea și cartarea limitelor de proprietate va fi legată de o rețea de puncte de control geodezice. Deși acest lucru nu este esențial pe termen lung, avantajele pe termen lung ale acestui aranjament sunt considerabile. Rețeaua geodezică de puncte trebuie să funcționeze ca o bază de date pentru date spațiale de referință. Introducerea noilor tehnologii, precum GPS, ar trebui evaluată la nivel economic, mai repede decât la nivel tehnic. Trebuie să existe prevederi pentru coordonarea schimbărilor din rețeaua de puncte ca rezultat al schimbărilor de la nivel tehnologic.

O componentă cheie în cadrul sistemului de administrare este identificatorul de lot sau numărul unic de referință al parcelei. Acesta funcționează ca o legătură între lotul în sine și toate datele înregistrate – acte, evaluări etc. Facilitează inputul și schimburile de date. În crearea unui sistem de cadastru și topografie eficient, ar trebui luate în considerare:

- Modul în care sunt marcate la nivelul terenului limitele de proprietate;
- Dacă limitele de proprietate sunt vizibile din aer, și dacă se pot face astfel măsurători;
- Cine este responsabil pentru menținerea acestor marcaje;
- Care sunt penalizările în cazul în care marcajele sunt alterate;
- Dacă există cereri la nivel legal pentru topografia parcelelor și cum se stabilește dacă un topograf este la standardul cerut;
- Care este gradul de acuratețe;
- Dacă vor fi păstrate și copiile de pe micro-filme împreună cu documentele topografice și titlurile de proprietate;
- Media privind costurile și timpul pentru diferitele tehnici de înregistrare cadastrală;
- Statutul legal al hărților sau planurilor ce vor fi păstrate în bazele de date;
- Restricțiile din regulamentele locale, privind dimensiunile

rețea de puncte de control geodezice

identificatorul de lot sau numărul unic de referință al parcelei.

minime și maxime ale parcelelor, rezervele de teren pentru drumuri, regulile de dezvoltare etc.;

- Cât de completă și de actualizată este baza de date curentă;
- Starea actuală a cartării utilităților publice subterane și supraterane, inclusiv înregistrările traseelor pentru conducte;
- Procedurile și standardele privind schimburile de date digitale, inclusiv pentru datele grafice și alfanumerice.

F. Managementul informațiilor despre terenuri: Gestionarea unui sistem de management al terenurilor actual, implică în mod inevitabil utilizarea unei tehnologii informaționale moderne. Soluțiile convenționale nu se mai pot aplica, iar acest lucru va implica restructurarea fundamentală a serviciilor cadastrale existente, cât și o analiză a fiecărei părți din sistem. Însă, pentru că implementarea acestui sistem va dura mai mulți ani, acesta este sensibil la schimbările instituționale și politice. Astfel, acesta va trebui să fie capabil să se adapteze la cerințele noilor utilizatori, și să profite de noile tehnologii disponibile. De asemenea, sistemul trebuie să garanteze acuratețea datelor înregistrate pentru generațiile ce vor veni. Comisia Economică a Națiunilor Unite pentru Europa a ținut un atelier de lucru în Viena, în septembrie 1994, în urma cărora au fost făcute următoarele recomandări privind introducerea datelor cadastrale într-un sistem:

- 1) Colectarea datelor este partea cea mai scumpă din crearea sistemului informațional cadastral. Pentru evitarea redundanțelor și a datelor nepotrivite este importantă crearea unui proiect pilot în care să se examineze standardele de calitate, schimbarea datelor, clasle de date, atributele, rutinele de updatate etc. Este important de avut în vedere modul în care folosința și valoarea terenurilor va influența acuratețea datelor.
- 2) Datele privind proprietățile sunt folosite de un număr mare de locuitori și de asociații. Pentru evitarea înregistrărilor duble, este esențială elaborarea unui set de reguli privind cooperarea între autoritățile publice la niveluri diferite și companiile private. Autoritatea publică este responsabilă de controlul datelor.
- 3) Pentru a securiza utilizarea optimă a datelor, trebuie făcută definirea miezului minim de date necesare. Este mult mai eficient să existe un număr limitat de date comune esențiale, la nivel regional sau național, decât colecții de date sofisticate pentru zone mai mici. Utilizatorii pot furniza datele pentru a veni în întâmpinarea nevoilor specifice.
- 4) Pentru a evita înregistrarea dublă a datelor principale este importantă întâmpinarea așteptărilor utilizatorilor. Autoritatea responsabilă trebuie să ia în considerare implicarea producătorilor externi, în procesul de conversie a datelor din format analogic în format digital pentru scurtarea procesului.
- 5) În momentul în care începe colectarea datelor, ar trebui implementat și un proces de actualizare.

În cadrul atelierului au mai fost făcute recomandări privind calitatea datelor cadastrale:

Colectarea datelor este partea cea mai scumpă din crearea sistemului informațional cadastral

În momentul în care începe colectarea datelor, ar trebui implementat și un proces de actualizare

Calitatea datelor cadastrale ar trebui definită și măsurată pe baza nevoilor utilizatorilor

- 1) Calitatea datelor cadastrale ar trebui definită și măsurată pe baza nevoilor utilizatorilor. Calitatea este bună în momentul în care utilizatorul este satisfăcut. Astfel ar trebui identificate nevoile utilizatorilor, și luate în considerare, în procesul de reformă al terenurilor.
- 2) În timp ce topografiile au fost preocupați cu precădere de acuratețea geometrică, datele descriptive au primit mai puțină atenție.
- 3) În definirea calitativă a datelor, ar trebui avute în vedere următoarele aspecte: caracterul complet, gradul de acoperire, frecvența actualizărilor, acuratețea și exactitatea atributelor, exactitatea măsurătorilor.
- 4) Trebuie identificate categoriile de date, și astfel stabilite exigențele fiecăreia.
- 5) Exigențele privind determinarea limitelor de proprietate variază de la zonă la zonă. Unele țări și-au exprimat dorința de a avea baze de date complete și actualizate, mai degrabă decât baze de date exacte din punct de vedere al măsurătorilor.
- 6) Calitatea datelor ar trebui să fie mereu documentată. Trebuie evitată folosirea greșită sau interpretarea greșită a informațiilor cadastrale. Parametrii calitativi ar trebui să fie atașați tuturor elementelor sau grupurilor de date, și incluse în transferul de informații. Acești parametri ar trebui arătați utilizatorilor. Principalii parametri calitativi sunt sursa datelor, data ultimei actualizări, exactitatea datelor.
- 7) Asigurarea calității pentru datele descriptive ține de aspectul organizațional. Managementul calității trebuie introdus în particular pentru identificarea punctelor critice în stabilirea și actualizarea bazelor de date. Instrumente precum ISO 9000-90004 ar trebui luat în considerare.
- 8) În timp ce tot mai mulți utilizatori cer informații cadastrale care sunt în mod frecvent actualizate în timp real, nevoia de a asigura calitatea datelor nu ar trebui subestimată.
- 9) Costurile asociate ar trebui identificate și luate în considerare în momentul deciderii nivelurilor de calitate. Costurile legate de posibile utilizări greșite, interpretări greșite sau luarea unor decizii greșite, care pot rezulta din datele defectuos înregistrate, ar trebui luate în considerare.

G. Stabilirea procedurilor de management financiar: Crearea unui nou sistem de management al terenurilor funizează oportunitatea dezvoltării unor noi reglementări financiare. De la început este necesară realizarea unui control strict al cheltuielilor și un management eficient al sistemului informațional, pentru asigurarea unei utilizări adecvate și complete a resurselor. În cadrul sistemelor existente, sunt elaborate bugete globale, însă fără a fi detaliate, în vederea determinării costurilor individuale ale fiecărei părți în cadrul operațiunii globale. Ca rezultat, bugetele sunt puțin eficiente, iar timpul și banii sunt pierduți.

Ar trebui luate în considerare, de asemenea, nivelul, scopul,

05.12.2011

Sistemul de Management al Calității trebuie introdus în particular pentru identificarea punctelor critice în stabilirea și actualizarea bazelor de date

control strict al cheltuielilor și un management eficient al sistemului informațional

nivelul, scopul,

sincronizarea, sursa veniturilor și cheltuielile. Există oportunități pentru eficientizarea cheltuielilor din bugetul central / local, în domenii precum subcontractarea lucrărilor către sectorul privat; o mai bună recuperare a cheltuielilor prin tarife de servicii mai mari, prin vânzarea informațiilor și prin taxele încasate; și prin crearea unei baze de date mai mari privind registrele de proprietate. Piața pentru datele imobiliare ar trebui să creeze oportunități substanțiale pentru recuperarea cheltuielilor. Potențialul pentru realizarea profitului constă în vânzarea datelor despre dreptul de proprietate, ipoteci, și mai puțin în vânzarea datelor grafice privind limitele de proprietate.

În timp ce prima înregistrare cadastrală a proprietății ar putea fi subvenționată, multe, dacă nu toate costurile ulterioare ale tranzacțiilor pot fi trecute în responsabilitatea proprietarilor. În același timp, costurile legate de întreținerea bazei de date realizate de noul sistem de administrare poate fi privită ca o responsabilitate a autorităților publice. Ar trebui, de asemenea, văzută ca parte vitală a infrastructurii de dezvoltare a unei societăți durabilă. Acest lucru ar trebui luat în considerare în momentul stabilirii mecanismelor financiare în ceea ce privește stabilirea tarifelor pentru produse și serviciilor. Utilizatorii principali ai datelor privind proprietățile sunt instituțiile publice, care se pot dovedi a fi puțin adaptabile la prețurile pieței. Stabilirea tarifelor nu ar trebui să intervină în fluxul optim și utilizarea datelor. Astfel, în anumite situații, tarifele / prețurile ar trebui diferențiate, bazate pe beneficiul sau profitul pe care îl au utilizatorii din accesul la bazele de date.

Per total, atât cei care investesc în noul sistem, cât și utilizatorii externi, din sectorul public sau privat, ar trebui să poată avea profit din serviciile furnizate. Noul sistem ar trebui să îmbunătățească accesul la date, să reducă sau să elimine activitățile și cheltuielile inutile, să îmbunătățească calitatea datelor și a deciziilor luate.

H. Conștientizare în cadrul comunității utilizatorilor: Un sistem de administrare a terenurilor ar trebui să fie în beneficiul atât al autorităților publice, cât și al responsabililor ce administrează resursele de teren. În mod frecvent, publicul nu are clar definit modul în care funcționează sistemul. În multe țări s-a întâmplat ca ceea ce s-a înregistrat ca date să fie diferit de realitate.

Este esențial ca publicul să fie bine informat în legătură cu operațiunile de administrare a proprietăților. Când parcelele sunt divizate sau când are loc un transfer al dreptului de proprietate, autoritățile trebuie informate și registrele actualizate. Acest lucru se aplică atât în cazul vânzărilor cât și în cazul moștenirilor.

În momentul în care reforma proprietăților este făcută, în special în cazul retrocedărilor și grupărilor de parcele / proprietăți, cei afectați trebuie să fie implicați. Sunt necesare dezbaterile publice pentru a explica etapele, procesul și programele de reformă, iar instrumente precum media, tv sau radio pot fi folosite. În momentul în care aceste

sincronizarea, sursa veniturilor și cheltuielile

prima înregistrare cadastrală a proprietății ar putea fi subvenționată

este esențial ca publicul să fie bine informat în legătură cu operațiunile de administrare a proprietăților

programe sunt finalizate, există nevoia de a informa publicul asupra drepturilor și obligațiilor.

Dezvoltarea sistemelor de informații asupra terenurilor și diseminarea informațiilor din registrele terenurilor și proprietăților amenință intimitatea individuală. Publicul trebuie să înțeleagă și să accepte nivelul de informații care este pus în domeniul public sau altfel, oamenii vor găsi metode de a evita înregistrarea datelor. Acest lucru va distruge încrederea în sistem și va reduce semnificativ beneficiul din securitatea datelor privind titlurile de proprietate.

Un mod de a ține publicul la curent cu ceea ce se întâmplă în acest domeniu este distribuirea de broșuri cu caracter informativ, în care să se explice cum funcționează sistemul și cum ar putea oamenii beneficia de el. Este esențial ca toate părțile implicate să fie conștiente de costurile, beneficiile și procedurile care vor trebui urmate în sistemul de administrare a proprietăților. Promovarea noului sistem necesită o planificare atentă. Aceasta se va putea face dacă toate beneficiile lui sunt evidențiate.

I. Recomandări finale:

1. Determinarea nevoilor Statului și ale administrației locale față de capacitatea proprietăților existente.
2. Crearea unor noi structuri administrative care să poată răspunde cercetării nevoilor pieței imobiliare.
3. Pregătirea cadrului legislativ care să acopere administrarea terenurilor și a informațiilor despre acestea.
4. Corelarea a ceea ce există pe teren cu ce trebuie să fie transpus în bazele de date.
5. Asigurarea unei bune mapări a limitelor de proprietate (a unei redări grafice exacte), iar acest proces să fie făcut după același standard.
6. Asigurarea accesului la date privind proprietățile în mod facil și eficient din punct de vedere economic.
7. Promovarea sistemului nou creat și a modului în care acesta funcționează.

B. OPTIUNI POLITICE SI PROPUNERE DE ACTIUNI

Propunerile au un orizont de timp de 10-15 ani pentru implementarea activităților. Capacitatea finanțării și lipsa resurselor umane fac ca acest proces să dureze mai mult decât sunt așteptările. Totuși influența pieței terenurilor, existența unor interese diferite ale actorilor în piața terenurilor vor determina restructurarea activităților de management a proprietăților la nivelul societății în general și a administrației publice în special.

Schimările propuse prin planul de acțiune vizează cadrul legal, infrastructura organizațională, dar și activitățile zilnice derulate la nivelul administrației, în care rolul dominant al acesteia asupra proprietăților și a controlului asupra acestora se redirecționează către facilitarea procesului tranzacțiilor și a dezvoltării locale. Sectorul privat devine actorul principal în piață, iar cooperarea cu cetățenii, prin informare și implicare, devine crucială. Descentralizarea proprietăților și schema planului de acțiune propus spre dezbatere nu poate fi realizată fără rezultatele obținute în urma reformei politice și administrative, mai exact a descentralizării serviciilor și a serviciilor fiscale/financiare.

Domeniu 1 de intervenție - Cadrul instituțional

Obiectiv 1: Definirea responsabilităților instituțiilor administrației publice, centrale și locale în îmbunătățirea procesului de descentralizarea a proprietăților.

Obiectiv 2: Dezvoltarea unui sistem care să cuprindă toate secțiunile comunităților și să fie eficient în rezolvarea disputelor privind proprietățile

Activitatea 1: Continuarea procesului descentralizării prin (a) înregistrarea proprietăților; (b) delimitarea terenurilor deținute de administrația publică; (c) aprobări și autorizații pentru dezvoltarea terenurilor.

- *Scop:* Activitățile legate de administrarea și managementul proprietăților trebuie să fie accesibil celui care are nevoie de aceste activități constituite în cele trei secțiuni menționate.

Activitatea 2: Conferirea de puteri administrației publice locale și a unor instituții locale pentru preluarea de sarcini privind managementul terenurilor și de susținere și monitorizarea organizațiilor implicate în deținerea și managementul proprietăților.

- *Scop:* Activitățile imobiliare au loc la nivelul comunităților locale atât în condiții de respectare a cadrului legislativ existent, cât și a încălcării acestuia (ex. construcții ilegale). În aceste condiții trebuie încheiat procesul de descentralizare concomitent cu integrarea sistemului de management al proprietăților în

sistemul național.

Activitatea 3: Implementarea unui sistem de administrare și management simplu, transparent și urmărind implicarea sectorului privat.

- *Scop:* Activitățile legate de administrarea sistemului proprietăților sunt complexe și sunt legate de obținerea titlului de proprietate, înregistrarea tranzacțiilor, cunoașterea regulamentelor de urbanism privind modul de utilizarea parcelei, valoarea proprietății și a impozitului pe teren datorat administrației locale. Din acest motiv procedeele folosite trebuie să fie clare și aduse la cunoștința cetățenilor dar și investitorilor.

Activitatea 4: Stabilirea unui mecanism de monitorizare în parteriat public-privat a operațiunilor de descentralizare a proprietăților/terenurilor.

- *Scop:* Procesul de descentralizare a proprietăților influențează performanțele pieței imobiliare. Pe lângă organizațiile publice este necesar ca toți actorii implicați în piață să acționeze cunoscând impactul asupra eficienței și a echității modului de funcționare a pieței terenurilor mai ales.

Activitatea 5: Dezvoltarea unui sistem de audit a terenurilor și a procedurilor necesare rezolvării aspectelor legate de deținerea și tranzacționarea de terenuri/prorietăți.

- *Scop:* Un sistem instituțional de audit al proprietăților este necesar din două motive. Primul motiv este legat de eficiența sistemului administrării proprietăților, considerând în alternativă costul politic, și financiar al întârzierilor luării unei decizii. Al doilea motiv este dat de urmărirea schimbărilor care au loc în structura instituțională a administrării proprietăților și a gradului de satisfacție a actorilor implicați în piața imobiliară.

Activitatea 6: Dezvoltarea, îmbunătățirea mecanismelor de rezolvare a conflictelor privind terenurile prin implicarea sistemului judiciar și găsirea de mecanisme pentru rezolvarea conflictelor

- *Scop:* Valoarea terenului este un complex integrat de interese financiare, economice și sociale. Mai mult pot cauza daune mediului. Conflictelor apărute fie în procesul unor tranzacții, moșteniri, închirieri sau proiecte de dezvoltare locală implică forme variate de conflicte ce apar între persoane fizice și juridice sau între instituții ale administrației publice. Rezultatele acestor conflicte, procedurile de stabilire a compensațiilor etc. solicită o compoziție judiciară investită cu puteri, proceduri și forme de organizare.

Activitatea 7: Stabilirea de standarde privind tranzacțiile de teren.

- *Scop:* Pentru simplificarea, grăbirea procedurilor și reducerea costurilor ce însoțesc tranzacțiile imobiliare, proceduri de exproprieri etc. este necesar să fie stabilite forme și proceduri simple pe înțelesul cetățenilor fără cunoștințe de specialitate legală, topografică etc.

Activitatea 8: Realizarea de programe de formare pentru oficialitățile alese și numite, activitate însoțită de o grilă adecvată de salarizare (sau alte facilități / bonusuri).

- *Scop:* Funcționarii administrației publice centrale și locale au nevoie de formare pentru a putea prelua în condiții de performanță noile responsabilități legate de managementul patrimoniului, dar și de facilitarea desfășurării procesului de descentralizare.

Domeniul 2 de intervenție - Instituții aparținând sectorului privat

Obiectiv 1: Susținerea sectorului privat pentru o bună funcționare a îndeplinirii funcțiilor specifice în domeniul patrimoniului, ca partener egal al administrației publice.

Activitatea 1: Revizuirea actelor normative existente ce guvernează administrarea proprietăților în scopul implicării sectorului privat, a asociațiilor de proprietari, dezvoltatori de terenuri, administrare de proprietăți, etc

- *Scop:* Pentru a ajuta persoane fizice în operațiuni imobiliare ce nu afectează alte proprietăți sau imaginea orașelor/comunelor, este necesar ca acolo unde există resurse sau se pot crea, să fie susținute forme de ajutor de tip consultativ în activități de management al proprietăților, acces la credite, dezvoltării de terenuri la scară mai mică de interes local.

Activitatea 2: Implicarea profesiunilor legate de politici de terenuri în dezvoltarea unor programe de transfer de cunoștințe privind managementul terenurilor/clădirilor către persoane fizice sau juridice interesate.

- *Scop:* Pe parcursul procesului de descentralizare care poate să se deruleze diferit pe teritoriul țării, este necesar sprijinul asociațiilor profesionale sau a specialiștilor.

Activitatea 3: Incurajarea și dezvoltarea legăturilor între administrație și sectorul privat activ în managementul imobiliar și în activități din procesul dezvoltării terenurilor.

- *Scop:* Existența unei culturi de parteneriat între sectorul public și privat manifestat prin activități de informare sau de discutare

asupra necesității de schimbării/amendării cadrului legislativ determină o mai bună funcționare a pieței imobiliare în folosul dezvoltării economice locale.

Activitatea 4: Realizarea de programe de pregătire profesională specializată pentru participanți din sectorul privat (ex. asociațiile de proprietari)

- *Scop:* Activitățile de formare sunt utile atât pentru dezvoltarea de noi aptitudini în managementul proprietăților, dar și schimbarea rolului și responsabilităților dintre administrație și proprietarii în economii de piață.

Domeniu 3 de intervenție – Regulamentul de Utilizarea a Terenului

Obiectiv 1: Stabilirea formelor legale de ghidare a realizării regulamentelor de control asupra modului și a condițiilor de folosință a terenurilor construite

Activitatea 1: Revizuirea sistemului existent și completarea cu documentele necesare întocmirii planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

- *Scop:* Descentralizarea proprietăților către nivelul local conduce la figurarea parcelelor aparținând domeniului public și privat coordonat cu coridoarele de trafic, rețeaua de utilități și servicii publice și cu zonele protejate din punct de vedere al mediului. Acestea aspecte sunt în mișcare și solicită o informare cât mai exactă privind situația existentă asupra cererii de terenuri și de funcțiuni urbane.

Activitatea 2: Definirea obiectivelor de dezvoltare urbană/rurală.

- *Scop:* Funcționarea economiei de piață schimbă viziunea planificării de la control către priorități de dezvoltare cu impact asupra creșterii economiei locale, combaterea aspectelor negative de mediu și atenuarea riscurilor naturale. Astfel se schimbă compoziția cererii de pregătire a profesioniștilor în domeniul planificării strategice și de acțiune.

Activitatea 3: Descentralizarea funcțiilor planificării spațiale și creșterea gradului de participare a comunității în planificarea spațială și bugetară.

- *Scop:* Descentralizarea serviciului de planificare către administrația locală are efect dacă procedurile administrative se reduc, iar rolul comunităților locale crește de la nivelul informării către participare în formularea și uneori implementarea planurilor de dezvoltare locală.

Activitatea 4: Inițierea unui singur loc pentru obținerea autorizației de construcție.

- *Scop:* În condițiile în care serviciul de planificare spațială este descentralizat atunci este necesară funcționarea la nivel local a unui serviciu integrat al tuturor agențiilor cu responsabilități în eliberarea de permise, autorizații etc.

Activitatea 5: Stabilirea formelor de intervenție împotriva construcțiilor neautorizate, respectiv ilegale.

- *Scop:* Inițiativele locale ale sectorului privat nu așteaptă punerea în ordine a cadrului legislativ și de multe ori nici nu respectă cadrul normativ central și local. Administrația poate adopta atitudini drastice de demolare sau de declararea de moratorii împotriva acestor inițiative.

Domeniu 4 de intervenție – Administrația publică în piața de terenuri

Obiectiv 1: Programele inițiate de administrația publică precum și intervențiile acesteia, prin vânzare, privatizare, expropiere pot afecta negativ piața terenurilor sau interesele cetățenilor privind valoarea proprietăților pe care le dețin. Administrația are dreptul de a achiziționa terenuri și de ale dezvolta, dar acest drept trebuie realizat în cooperare cu alți actori din piața imobiliară.

Activitatea 1: Stabilirea inventarului activelor deținute de administrația publică centrală și locală cu informațiile existente privind proprietarul, tipul de folosință și amplasarea.

- *Scop:* Pentru folosirea eficientă a terenurilor / clădirilor și punerea lor în folosul dezvoltării comunităților locale este necesară cunoașterea situației existente.

Activitatea 2: Pregătirea prin planurile urbanistice a programelor publice de dezvoltare ce se vor realiza pe domeniul public existent în intravilanul localităților sau pe terenuri ce urmează să fie introduse în intravilan.

- *Scop:* După închiderea inventarului treburilor publice, administrația fie centrală, fie locală, va valorifica aceste proprietăți în interesul public general, prin proiecte ce vizează creșterea accesibilității / mobilității, reducerea riscurilor de mediu, construcția de locuințe, dezvoltarea infrastructurii sociale sau economice. Prin aceste proiecte se pot achiziționa și alte terenuri prin expropiere sau prin crearea de servituți, dar se poate schimba și baza de impozitare a clădirilor.

Activitatea 3: Dezvoltarea cadrului legal și procedural prin care administrația are dreptul de a achiziționa terenuri și informarea comunităților locale privind aceste puteri legale și proceduri.

- *Scop:* Legislația privind dreptul administrației asupra terenurilor private este de cele mai multe ori controversată. Totuși realizarea anumitor proiecte sau intervenția în zone cu risc de calamitate solicită o procedură rapidă și un grad de cunoaștere anterior realizării proiectelor sau a intervențiilor.

C. PROPRIETATEA IN CADRUL CONDOMINIULUI

Din punctul de vedere al proprietății, denumirea de condominiu este determinată de folosirea bunurilor aflate în proprietate comună indiviză aflate în clădirea ce alcătuiește un condominiu. Mai mult, în clădirile de locuințe cu mai multe tronsoane sau scări se pot constitui asociații de proprietari pe fiecare tronson ori scară, în parte, numai în condițiile în care nu există o proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată.

Definiții:

a) Condominiu – Clădire - bloc de locuințe – condominiu – proprietatea imobiliară formată din proprietăți individuale, denumite apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuințe, și proprietatea comună indiviză. Poate fi definit condominiu și un tronson cu una sau mai multe scări, din cadrul clădirii de locuit, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;

b) Proprietate individuală - apartamentul sau spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, parte dintr-o clădire, destinată locuirii sau altor activități, care împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună constituie o unitate de proprietate imobiliară. Dreptul de proprietate asupra unei proprietăți individuale dintr-un condominiu trebuie considerat în același mod ca și dreptul de proprietate asupra altor bunuri imobile;

c) Proprietate comună - toate părțile dintr-un condominiu care nu sunt apartamente sau spații cu altă destinație decât aceea de locuință;

d) Proprietate comună aferentă tronsoanelor sau scărilor care nu poate fi delimitată - cel puțin o instalație pe verticală care alimentează în comun tronsoane ori scări sau părți de construcție comune tronsoanelor sau scărilor, care nu pot fi definite separat din punct de vedere fizic ca poziție și suprafață;

e) Cotă - parte indiviză – cota - parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale;

f) Proprietar al spațiului, respectiv al apartamentului - persoana fizică

05.12.2011

sau juridică, de drept public sau de drept privat, care are în proprietate acel spațiu, respectiv apartament, într-un condominiu;

g) Cheltuieli ale asociației de proprietari - cheltuielile sau obligațiile financiare ale asociației care sunt legate de exploatarea, reparația sau întreținerea proprietății comune, precum și cheltuielile cu serviciile de care beneficiază proprietarii și care nu sunt facturate individual către proprietățile individuale.

În practica curentă din Republica Moldova, exemplul cazul orașului Chișinău, spațiul comun al blocului, format din terasă, fațadă, casa scării, liftul, intrările și ghene de gunoi etc. aparține autorității publice locale. Managementul proprietății din punct de vedere al responsabilităților privind reparațiile acestor spații, întreținerea zilnică, planificarea unor lucrări de interes comun, repartizarea cheltuielilor rezultate din întreținerea, repararea și exploatarea condominiilor etc. este greu de realizat. Efectul acestei situații se resimte în deterioarea proprietății, clădire și instalații.

Pentru înlăturarea acestei situații se recomandă transmiterea către proprietarii de apartamente a spațiilor comune sub forma cotei-parte-indiviză conform punctului e) menționat anterior:

e) cotă-parte indiviză - cota-parte de proprietate care îi revine fiecărei proprietăți individuale din proprietatea comună și este egală cu raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și totalul suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale.

Cheltuielile pe cota - parte indiviză de proprietate se repartizează proporțional cu cota-parte indiviză de proprietate din proprietatea comună a fiecărui proprietar, calculată în funcție de suprafețele utile ale tuturor apartamentelor și ale spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Cheltuielile pe cota-parte indiviză de proprietate reprezintă cheltuielile asociației cu privire la proprietatea comună, cu privire la: fondul sau fondurile pentru lucrări de întreținere, service, reparații și, după caz, de consolidare, reabilitare, eficiență energetică, modernizare la părțile de construcții și instalații aflate în și pe proprietatea comună după cum urmează:

subsolul; conductele de distribuție și coloanele instalațiilor de apă, canalizare, termoficare, energie electrică; casa scării; podul; spălătoria; uscătoria; terasa; ascensorul; interfonul -partea de instalație de pe proprietatea comună; centrala termică proprie; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura de rezistență; fațadele; acoperișul și altele asemenea, conform prevederilor din acordul de asociere; personalul angajat sau contractat al asociației: salarii sau remunerații pentru administrator, contabil, casier, instalator, electrician, portar, cheltuieli pentru curățenie etc.; indemnizații acordate membrilor asociației de proprietari ori persoanelor alese: președintele, membrii comitetului executiv și ai comisiei de cenzori; prime; credite bancare; contracte sau polițe de asigurări; alte servicii administrative către

05.12.2011

proprietatea comună.

Din punct de vedere procedural, Primăria transmite fiecărui proprietar de apartament, spații cu altă destinație decât cea de locuință, o înștiințare prin care i se aduce la cunoștință că figurează în registrul proprietăților, cu o cotă indiviză reprezentând o valoare procentuală calculată conform formulei și rezultată din fracția prezentată în continuare:

Formula calcului Cotei-Indivize (%)

$$\frac{\text{Suprafața utilă a apartamentului și/sau spațiului cu altă destinație}}{\text{suma totală a suprafețelor utile ale apartamentelor și/sau spațiilor cu altă destinație}} \times 100$$

IMPORTANT: Suma cotelor-părți indivize exprimate în procente (de exemplu):

3,1 % aparținând proprietarului X - ale tuturor proprietarilor din clădire sau tronson de clădire sau scara pentru care s-a constituit asociația de proprietari, trebuie să fie egală cu 100. Dacă rezultatul nu este egal cu 100 (aspect des întâlnit), conform cotelor-părți indivize înscrise în actele de proprietate, atunci cota-parte indiviză se recalculează conform formulei de mai sus de bază fiind suprafața utilă specificată în actul de proprietate. Dacă nici suprafața utilă nu este clară, nu este precizată în actul de proprietate atunci fie se apelează la serviciile unui expert tehnic de specialitate, fie se echivalează suprafața utilă cu media suprafețelor utile de deasupra și de dedesubtul suprafeței care se dorește a fi estimată cu acordul proprietarului respectiv, iar dacă acordul proprietarului nu poate fi obținut printr-o consemnare într-un proces-verbal semnat de membrii Comitetului Executiv.

Prin suprafața utilă a apartamentului (locuinței) se înțelege suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1 metru, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,5 mp pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampă, mai puțin palierele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței. Suprafața utilă este suprafața desfașurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință (S.A.D.) este spațiul în care se desfășoară activități economice, sociale, culturale etc. (ex.: magazin alimentar, frizerie, cabinet medical, cabinet avocatură, gradiniță, spital, școală, sală de spectacole etc.).

De asemenea, boxele de la subsol, garajele, mansardele. dacă sunt prevăzute distinct în actele de proprietate ale unora dintre proprietarii din clădire ele sunt spații cu altă destinație decât aceea de locuință

aflate în proprietatea individuală a proprietarilor respectivi. Pentru aceste spații suprafața utilă este suprafața desfașurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

ATENȚIE ! Pentru proprietarii care au în proprietate și boxe sau garaje, atunci suprafața utilă aferentă proprietății lor este suma dintre suprafața utilă a apartamentului și suprafața utilă a spațiului cu altă destinație (boxa, garajul etc.).

Pentru obținerea titlului de proprietate pe terenul aferent apartamentului unui proprietar, acesta va transmite primăriei următoarele acte:

1. Act de identitate proprietar
2. Contract de vânzare - cumpărare sau alt act care dovedește proprietatea
3. Declarație notarială că apartamentul nu a fost vândut, donat, ipotecat, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unui litigiu aflat pe rol în instanțele judecătorești
4. Certificat de atestare fiscală emis de direcția impozite și taxe locale