



# DEPUTAT ÎN PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfint 105

www.parlament.md

11 / 11 / 2015

FC nr. 20

## Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În conformitate cu prevederile art. 73 din Constituția Republicii Moldova și art. 47 din Regulamentul Parlamentului se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru completarea Codului Penal al Republicii Moldova și modificarea art. 40<sup>6</sup> Legii nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile.

Anexă:

1. Proiectul de lege;
2. Nota informativă.

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	<u>457</u>
"11" /	<u>11</u> / 2015
Ora	

Deputați în Parlament:

*Sereceliță C.*  
*Mătreucă R.*  
*/O. SAVVA/*  
*/Bolea Vasile/ V. Bolea*  
*/Grigore Novac/*

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

pentru completarea Codului Penal al Republicii Moldova și modificarea și completarea art. 40<sup>6</sup> al Legii nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile.

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Articolul I** – Codul Penal al Republicii Moldova nr. 985-XV din 18 aprilie 2002 (Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 128-129/1012 din 13 septembrie 2002) cu modificările și completările ulterioare, se completează după cum urmează:

1. După articolul 199 se introduce articolul 200 și articolul 200<sup>1</sup> cu următorul conținut:

„**Articolul 200.** Încheierea contractelor de investiții în construcție neautentificate notarial și neînregistrarea lor în registrul bunurilor imobile.

Încheierea cu persoana fizică a contractelor de investiții în construcție, precum și a contractelor privind cesiunea drepturilor ce rezultă din acestea neautentificate notarial și/sau neînregistrarea acestor contracte la oficiile cadastrale teritoriale în termen de 15 zile din momentul autentificării lor notariale de către partea care asigură construcția bunului imobil și/sau încasarea plăților prevăzute de contract, înainte de înregistrarea contractelor respective,

se pedepsește cu închisoare de până la 5 ani, cu (sau fără) privarea de dreptul de a ocupa anumite funcții sau de a exercita o anumită activitate pe un termen de până la 5 ani, iar persoana juridică cu amendă, aplicată de la 500 la 1000 unități convenționale.”

**Articolul 200<sup>1</sup>.** Grevarea construcției de către partea care asigură construcția bunului imobil, fără acordul investitorului în construcție.

Grevarea construcției viitoare sau existente, a unor părți din construcție, de către partea care asigură construcția bunului imobil, fără acordul autentificat notarial al investitorului în construcție,

se pedepsește cu închisoare de până la 10 ani, cu (sau fără) privarea de dreptul de a ocupa anumite funcții sau de a exercita o anumită activitate pe un termen de până la 5 ani, iar persoana juridică cu amendă, aplicată de la 500 la 1000 unități convenționale.”

**Articolul II** – art. 40<sup>6</sup> din Legea nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 privind cadastrul bunurilor imobile (Monitorul oficial al Republicii Moldova nr. 44-46/318 din 21 mai 1998) cu modificările și completările ulterioare, se completează după cum urmează:

”(2<sup>1</sup>) Este interzisă grevarea construcției viitoare sau existente, a unor părți din construcție, de către partea care asigură construcția bunului imobil, fără acordul autentificat notarial al investitorului în construcție.”

**Președintele Parlamentului**

## Notă informativă

Fenomenul fraudării intereselor economice ale investitorilor în construcție de către partea care asigură construcția bunului imobil a obținut cote alarmante, devenind o problemă națională.

Aceasta se datorează legislației relaxate în privința responsabilității părții care asigură construcția bunurilor imobile în baza contractelor de investiție în construcție.

Actualmente partea care asigură construcția bunurilor imobile în baza contractelor de investiție în construcție poate fi sancționată la o etapă deosebit de avansată, când restabilirea drepturilor patrimoniale ale investitorului în construcție este deosebit de anevoioasă, iar de cele mai dese ori imposibilă.

Prin prezentul proiect de lege se urmărește scopul responsabilizării părții care asigură construcția bunului imobil și asigurării suplimentare a drepturilor investitorului în construcție, de la momentul încheierii contractului de investiții în construcție și pe parcursul realizării construcției și, ca efect, normalizarea circuitului economic în domeniul investițiilor în construcție.

În continuare vom expune argumentele pe marginea fiecărui articol propus spre adoptare, completare.

### *Cu referire la proiectul articolului 200 din Codul penal*

Notăm că, actualmente, la articolul 40<sup>6</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile este prevăzută obligativitatea autentificării notariale a contractelor de investiții în construcție, încheiate cu persoanele fizice, sub sancțiunea nulității, precum și obligativitatea înregistrării lor în cadastrul bunurilor imobile cu interdicția de încasare a banilor până la înregistrare.

S-ar părea că, sintagma „sub sancțiunea nulității” ar urma să stimuleze constructorul să autentifice contractul de investiție, însă, în realitate această sancțiune civilă este utilizată drept bătă împotriva investitorului care devine inutil.

Spre regret însă, partea care asigură construcția se comportă cu rea credință în raport cu investitorul în construcție, persoană fizică, neîncheind contracte autentificate notarial, contracte care din start sunt lovite de nulitate absolută, totodată neînregistrându-le în registrul bunurilor imobile. Cu toate acestea, partea care asigură construcția încasează banii pe contractele lovite de nulitate absolută. În continuare, executorul construcției, prevalându-se de clauza de nulitate absolută, în cazul în care pe parcursul executării construcției pe banii investitorului inițial,

găsește alți investitori care sânt dispuși să încheie contracte de investiții la niște prețuri mai atractive pentru constructor, ultimul restituie banii investitorului inițial încasând bani suplimentari de la investitorul ulterior. Și acest fapt este contrar certitudinii juridice.

În anumite cazuri, urmare a neînregistrării contractelor de investiții, constructorul, cu rea credință înstrăinează același bun de mai multe ori și acest fapt poate fi depistat la o etapă când este practic imposibilă restabilirea drepturilor investitorilor.

În aceste condiții, în vederea evitării abuzurilor din partea celui care asigură construcția și securizării părții slabe pe contract se propune sancționarea penală a constructorului pentru neautentificarea contractelor de investiție cu persoanele fizice, neînregistrarea lor la organul competent conform legii și/sau încasarea banilor până la înregistrarea contractelor la organul cadastral.

*Cu referire la proiectul articolului 200<sup>1</sup> din Codul penal și articolul 40<sup>6</sup> alineatul 2<sup>1</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile*

Scopul acestei propuneri de lege ferenda este de a exclude și de a sancționa penal dublarea drepturilor patrimoniale asupra aceluiasi bun de către partea care asigură construcția fără un acord expres al investitorului în construcție. Or, actualmente partea care asigură construcția încasează banii de la investitorii în construcție, după care, mai primește și credite de la structurile financiare, grevând fără acordul investitorilor bunul construit, fapt care creează o incertitudine juridică și o atentare la drepturile patrimoniale ale celor care finanțează construcția, de cele mai dese ori într-un mod ireversibil.

Acest proiect de lege nu necesită cheltuieli bugetare suplimentare.

G. Ferrelita  
Mudreac R  
I.O. SAVVA /  
V. Bolea  
Grigore Novac

