

Cadastru

Mentținând ritmul actual, înregistrarea proprietăților imobiliare va dura câteva sute de ani

Realizarea cadastrului la nivel național reprezintă premisa pentru valorificarea eficientă a proprietăților imobiliare. Cu toate acestea, astăzi mai puțin de un sfert din numărul estimat de imobile (terenuri și clădiri) din România figurează în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), respectiv circa 9,5 milioane dintr-un total de 40 de milioane, iar din acestea aproape jumătate sunt apartamente. Înregistrările au fost până acum efectuate sporadic, la cererea și pe cheltuiala proprietarilor de imobile, în special în scopul tranzacționării lor sau când statul i-a constrâns să o facă (schimbarea documentelor de identitate, succesiuni, etc.).

Pentru a urgenta înregistrarea imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, ANCP a demarat în anul 2015, Programul Național de Cadastru și Carte Funciară, care vizează înregistrarea gratuită în sistemul oficial a tuturor proprietăților din România până în anul 2023.

Programul multianual are un buget total de circa 1,2 miliarde de euro, din care 900 de milioane de euro vor proveni din veniturile ANCP, iar restul de circa 300 de milioane de euro va fi asigurat din fonduri europene nerambursabile.

Programul vizează realizarea cadastrului în 2360 de unități administrativ-teritoriale (UAT-uri) din totalul de 2861 de UAT-uri din România.

Președintele Asociației Patronale de Cadastru, Geodezie și Cartografie (APCGC), dr. ing. Valeriu Manolache, ne-a declarat că în ritmul și condițiile actuale de lucru, este improbabil ca termenul de finalizare propus să poată fi respectat. “Nu va reuși acest program național de cadastru și carte funciară în condițiile existente. Ca să poți spera să faci



dr. ing. Valeriu Manolache, președintele Asociației Patronale de Cadastru, Geodezie și Cartografie (APCGC)

cadastru măcar pentru 100 de UAT-uri pe an trebuie fluidizată partea de legislație, de finanțare și de funcționare instituțională a ANCP. Blocajele apar exact pe aceste trei segmente: subfinanțare, cadru legislativ stufos și funcționalitate instituțională care lasă de dorit”, susține domnul Manolache.

Înainte să demareze Programul trebuia pregătită legislația

Până să demareze Programul Național de Cadastru, trebuia pregătită legislația specifică. “Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, a fost modificată de zeci de ori de la apariția ei și a ajuns extrem de stufoasă, contradictorie în multe locuri, neclară și cu certitudine nefuncțională pe anumite aspecte. Legislația în domeniul cadastrului trebuie luată de la zero și reconstruită în sensul simplificării. Legea ar trebui să cuprindă principiile și regulile de bază. Detaliile tehnice, de organizare, de avizare, nu trebuie să facă parte

dintr-o lege, ci din alte tipuri de documente, precum regulamentul tehnic, normele de aplicare etc.”, subliniază domnul Manolache. Mediul profesional și patronal nu a fost consultat din faza de elaborare a modificărilor, ci numai după ce acestea au fost deja stabilite. Pe de altă parte, legislația nu este aplicată în mod unitar în teritoriu. “Legislația este stufoasă și interpretabilă și nici măcar nu este aplicată în mod coerent la nivelul ANCP și al oficiilor de cadastru. Ceea ce este valabil și corect la un OCPI este considerat greșit și inacceptabil la alt OCPI. Situația descrisă este adevărată chiar și în cadrul aceluiași OCPI, funcție de inspectorul sau de registratorul care verifică documentația”, sesizează președintele APCGC.

Noul regulament de autorizare generează chiar nefuncționalități

Recent, a fost propusă modificarea Regulamentului de autorizare a persoanelor fizice sau juridice care pot executa lucrări de cadastru în România.

Noua formă de regulament nu doar că nu aduce nicio îmbunătățire comparativ cu varianta anterioară, dar chiar generează nefuncționalități. Astfel, introduce obligativitatea unei asigurări obligatorii, pentru valoarea de 10.000 de euro, pe care specialiștii care vor să se autorizeze la ANCP trebuie să o depună la dosarul de autorizare.

“În opinia noastră este nefiresc să-i ceri asta cuiva care încă nu este autorizat; el urmând să susțină un examen în urma căruia este posibil să nu obțină autorizarea.

Asigurarea – dacă ar fi necesară, și în opinia noastră nu este necesară – ar trebui solicitată după ce s-a obținut autorizarea”, atenționează domnul Manolache.

În afară de această asigurare, persoana care solicită autorizarea mai trebuie să facă și dovada că deține un echipament specific, care este foarte scump, și un spațiu pentru sediu, deci să realizeze o investiție considerabilă, fără a avea certitudinea că își va putea desfășura activitatea.

“Până la urmă, autorizarea este sau ar trebui să fie o verificare a capacității profesionale. Dacă această capacitate profesională este în regulă, atunci într-un anumit termen de o lună - două - trei, poți să soliciți să întrunească și celelalte cerințe”, consideră domnul Manolache.

O altă prevedere introdusă cu ocazia modificărilor Regulamentului spune că, odată obținut, certificatul de autorizare se anulează dacă nu este ridicat în termen de 6 luni. În mod normal, o diplomă are o durată de valabilitate nelimitată.

Totodată, certificatul de autorizare este suspendat pe durata incapacității fizice a titularului. Însă, dacă o persoană suferă o vătămare, asta nu înseamnă neapărat că nu își

mai poate desfășura activitatea, eventual nu mai poate să meargă pe teren, dar poate să trimită un coleg acolo și să lucreze mai departe de la birou, susține domnul Manolache.

Un alt element de noutate în Regulament vizează introducerea unei perioade de garanții a lucrării de 5 ani, în condițiile în care toate lucrările se depun la Oficiile pentru Cadastru și Publicitate Imobiliară pentru verificare și recepție, iar pentru acest lucru este achitată o taxă. "Lucrarea, odată verificată și recepționată de OCPI are girul instituției. Dacă aceste verificări sunt făcute într-o manieră riguroasă, atunci garanția nu mai are sens. Prin încercarea de includere a acestei perioade de garanție (oricum excesive, în condițiile în care, de exemplu, garanția unui autoturism este de 3 ani), verificatorul lucrării (adică Statul prin salariații săi din ANCP/OCPI) transferă întreaga responsabilitate executantului. Trebuie obligate toate oficiile ca pe genul acesta de lucrare să urmeze aceleași proceduri, cu niște termene clare, cu penalizări de ambele părți, și pentru cel care face lucrare și pentru cel care o verifică", afirmă președintele APCGC.

Lucrările sunt plătite mult prea puțin și nediferențiat

În afara problemelor legislative, Programul Național de Cadastru și Carte Funciară suferă și din cauza subfinanțării. Aparent, suma totală prevăzută pentru Program, circa 1,2 miliarde de euro, este consistentă. Însă, doar o jumătate din această sumă este destinată execuției

lucrărilor de cadastru, restul are în vedere achiziția de aplicații, de aparatură, cursuri etc. Cel mai relevant aspect care denotă subfinanțarea Programului este impunerea unui tarif maxim de 60 de lei per parcelă, incluzând și TVA, pentru întocmirea întregii documentații tehnice și juridice. În mod normal, în afara Programului, tariful aplicat pornește de la sute de lei per parcelă și poate ajunge chiar și la mii de lei, subliniază președintele APCGC.

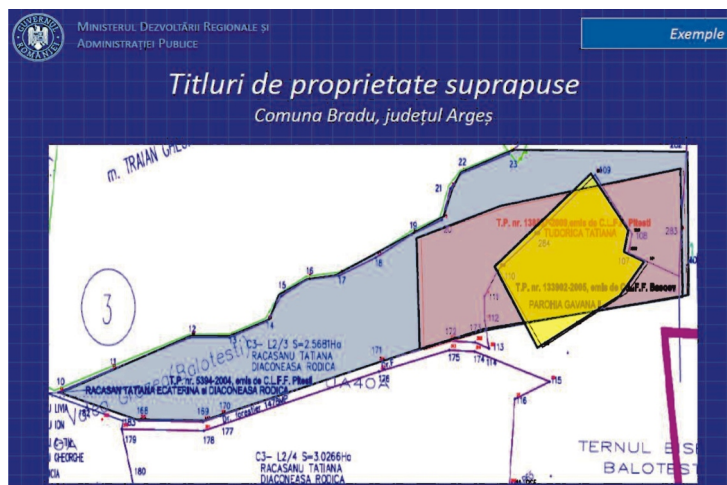
Pentru a explica subfinanțarea, președintele APCGC prezintă următorul exemplu: dacă o tarla de teren extravilan are circa 100 de hectare și sunt 100 de proprietari cu câte o parcelă de un hectar, iar valoarea unui hectar de teren arabil de calitate este de circa 8.000 de euro, atunci valoarea întregii tarlale este de 0,8 milioane de euro. Dacă proprietarii decid să vândă terenul, atunci trebuie să achite statului un impozit de 2%, adică 16.000 de euro. Totodată, proprietarii trebuie să mai plătească notarului încă 2% pentru încheierea formalităților necesare. În schimb, firma care întocmește întreaga documentație, tehnică și juridică în vederea intabulării, primește prin Program pentru respectiva suprafață numai 5.000 de lei, respectiv circa 1.100 de euro (luând ca reper valoarea de 50 de lei per proprietate). "Pe baza extrasului de Carte Funciară rezultat, plătit cu suma de 60 de lei cu tot cu TVA, statul, care nu face nimic, ia 2% din lucrare, iar notarul preia lucrarea făcută de expertul cadastral, completează ce este de completat și primește 2% din valoare", subliniază președintele APCGC.

Stadiul lucrărilor de înregistrare a proprietăților

În decembrie 2016 erau în derulare lucrări de înregistrare sistematică de cadastru în peste 1.000 de UAT-uri, din care 26 prin proiectul CESAR, 87 prin PNCCF etapa I, 23 UAT-uri din fondurile proprii ale UAT-urilor, și în alte 873 UAT-uri la nivel de sectoare cadastrale.

La sfârșitul anului 2016 numai 17 UAT-uri aveau lucrările finalizate, conform unui raport al ANCP

Cel mai recent, la sfârșitul lunii februarie a anului curent, ANCP a lansat o nouă procedură de achiziție publică pentru un lot de 60 de UAT-uri. Bugetul are o valoare de aproximativ 45 milioane de lei, iar termenul estimat pentru finalizarea lucrărilor este anul 2020.



În cele din urmă, lucrarea nu trebuie raportată la numărul de hectare, ci la numărul de proprietari, pentru că pentru fiecare parcelă trebuie întocmită o documentație separată. Deci și plata ar trebui să se raporteze la numărul de parcele, este de părere domnul Manolache. Pe de altă parte, nu este același lucru măsurarea unei parcele de teren în Bărăgan și măsurarea unei pășuni alpine greu accesibile. Ori, pentru ambele lucrări statul plătește maxim 50,42 de lei. În esență, ANCP nu a dorit să aplice normele de timp elaborate chiar de către ea la evaluarea corectă a volumului de muncă real necesar și stabilirea unui tarif corect, adaugă președintele APCGC.

Procedurile de atribuire prin PNCCF au fost întârziate de erori organizatorice

Programul Național de Cadastru și Carte Funciară a debutat în ianuarie 2015, când ANCP a lansat prima licitație în Sistemul Electronic de Achiziții Publice (SEAP), pentru 10 loturi, însumând 147 de UAT-uri. Buget alocat acestei prime etape a fost de 71,8 milioane lei. Până la sfârșitul anului 2015 au fost semnate acorduri cadru pentru numai 6 dintre loturi, cuprinzând 87 de UAT-uri.

Ulterior, până la sfârșitul anului 2016, au fost încheiate 17 contracte subsecvente pentru înregistrarea sistematică a 42 de UAT-uri dintre cele 87, potrivit datelor ANCP. "Procedura s-a amânat de mai multe ori, astfel încât a durat mai bine de un an să aleagă ofertele câștigătoare, în condițiile în care pentru 8 din cele 10 loturi era un

singur ofertant", subliniază președintele APCGC. Întrucât condițiile de calificare a ofertanților pentru loturile mari, de regulă de peste 10 UAT-uri sunt foarte greu de îndeplinit de firme mici și mijlocii, se reduce drastic numărul potențialilor participanți. APCGC a propus abordarea unui sistem mixt, în care să existe atât loturi mari, cât și UAT-uri individuale, astfel încât să fie urgentat procesul prin implicarea a cât mai multor specialiști și firme. Anul trecut a demarat cea de a doua etapă a Programului. Aceasta s-a derulat însă în mod diferit față de prima și a avut ca obiectiv principal sprijinirea fermierilor, prin înregistrarea sistematică la nivel de sector cadastral a extravilanului localităților. ANCP a delegat organizarea procedurilor de achiziție către primării, fiind alocată fiecăreia suma de aproximativ 30.000 de euro, plafon sub care pot fi efectuate achiziții directe, ce se derulează rapid. Pe parcursul anului au fost semnate aproape 2.000 de contracte de finanțare între primării și oficiile de cadastru și publicitate imobiliară în baza cărora primăriile au încheiat mai departe 1.100 de contracte cu prestatorii de servicii autorizati. Până la sfârșitul anului trecut au fost finalizate 347 sectoare cadastrale, din 227 de UAT-uri. În opinia președintelui APCGC, delegarea sarcinilor organizatorice dinspre ANCP și oficiile de cadastru către primării a avut drept consecință apariția unei serii de erori în documentațiile de atribuire. De exemplu, lucrările au fost împărțite din punct de vedere financiar pe etape sau au fost

Programul Național de Cadastru și Carte Funciară



acceptate tarife de 60 de lei plus TVA per proprietate, în loc de 60 de lei cu TVA inclus, plafonul maxim stabilit prin Program.

Nefiind permise astfel de modificări, sute de licitații au fost blocate. Pe de altă parte, au fost lansate anunțuri în SEAP în intervalul 10 și 15 septembrie, care prevedeau că lucrarea trebuie depusă spre avizare la OCPI până pe 21 septembrie. Adică în cel mult 11 zile trebuia selectată oferta câștigătoare, încheiat contractul cu prestatorul de servicii, culese datele și efectuate măsurătorilor în teren, deci să fie gata lucrarea. Și toate acestea pentru o întreagă zonă dintr-o localitate, în care erau, în medie, circa 2.300 de proprietari de imobile. Dacă prin procedură de achiziție directă poate fi semnat contractul în 2-3 zile, în schimb nu este posibilă realizarea lucrării în doar 7 zile.

“Ca urmare a ceea ce s-a întâmplat, entuziasmul a scăzut brusc în piață. De unde erau invidiați cei care lucraseră în proiectele anterioare, au înțeles cu toții că nu prea erau motive de invidie”, susține președintele APCGC.

Trebuie prioritizate localitățile afectate de proiecte de infrastructură

Deoarece sunt foarte multe UAT-uri

de procesat în cadrul PNCCF, este importantă o prioritizare a lor. De exemplu, ar trebui să aibă întâietate acele UAT-uri care sunt afectate de proiecte de infrastructură, pentru că în acele localități trebuie cunoscută clar situația juridică a terenurilor. Astfel ar fi evitate, de exemplu, întârzierile marilor proiecte de infrastructură cauzate de problemele de cadastru, de studiile de fezabilitate necorespunzătoare etc. De altfel, dacă un studiu de fezabilitate poate să ajungă să coste și milioane de euro în cazul marilor proiecte de infrastructură, el se construiește tocmai pornind de la hartă, adică apelând la cadastru, care se plătește mult mai puțin, subliniază domnul Manolache.

Au rămas mai puțini specialiști în mediul privat decât angajați în ANCFI

În privința capacității de lucru, conform estimărilor președintelui APCGC, după șocurile ultimilor ani și după lipsa de finanțare din zona lucrărilor de cadastru, în sectorul privat de cadastru și topografie mai sunt în prezent active în jur de 10 firme mari și alte câteva sute de firme de diferite dimensiuni. ANCFI dispune de circa 3.500 de angajați, nivel comparabil cu numărul angajaților din sectorul privat de

cadastru.

“În acest ritm se va ajunge ca numărul celor care verifică să fie egal cu al celor care efectiv realizează lucrările! Considerăm că trebuie să se lucreze nu cu oameni mulți în zona ANCFI/OCPI, ci cu o organizare foarte bună”, susține președintele APCGC.

Programele de cadastru demarate în 2010-2012 înainte de PNCCF sunt încă în lucru

Programul Național de Cadastru nu este primul proiect de înregistrare sistematică a proprietăților. Înaintea lui, în 2010, a demarat programul CESAR 1, iar în 2012 CESAR 2, ambele finanțate din împrumuturi de la Banca Mondială. Dacă inițial programele au fost privite cu entuziasm de firmele de cadastru, rezultatele au fost dezamăgitoare. Cele 50 de UAT-uri care fac obiectul celor două proiecte acoperă o suprafață de circa 425.000 de hectare, adică 2,04% din suprafața totală a celor 2.861 de UAT-uri (20,77 milioane hectare)

Nici până în ziua de azi nu au fost terminate lucrările în toate cele 50 de unități administrativ - teritoriale intrate în aceste programe, chiar dacă în unele cazuri s-au scurs și 7 ani.

Menținând același ritm, ar fi

necesare câteva sute de ani pentru a realiza cadastrul în toate cele peste 2.800 de unități administrative incluse în PNCCF, nicidecum până în 2023.

“Dacă discutăm de circa 50 de UAT-uri începute în 2010 - 2012 și care nici în ziua de azi nu sunt toate gata, oare cum să cred că cele 2.861 de UAT-uri despre care ni se vorbește în Programul Național vor fi gata în 2023?”, atrage atenția președintele APCGC.

Atât în cazul programelor CESAR, cât și în cazul PNCCF, proiectele sunt împărțite în mai multe etape: o campanie publicitară de informare a cetățenilor, urmată de etapa de colectare a actelor de la cetățeni, execuția măsurătorilor și armonizarea lor cu datele din acte. Rezultatele sunt afișate public, iar proprietarii imobilelor le pot contesta într-un anumit termen.

Rezolvarea contestațiilor cade exclusiv în sarcina oficiilor de cadastru. În unele cazuri au trecut nu luni, ci chiar ani de la momentul în care s-au terminat contestațiile, până când executanții lucrărilor au primit soluțiile la contestații. Din această cauză, ei nu au putut termina lucrarea și, în consecință, nu și-au putut încasa banii. Pe de altă parte, lucrările sunt întârziate și de faptul că nu există proceduri pentru corectarea neconcordanțelor întâlnite între documentele de proprietate și realitatea din teren. De exemplu, sunt cazuri în care se suprapun mai multe titluri de proprietate pe aceeași parcelă. Soluționarea acestor neconcordanțe cade în sarcina executantului. În aceste situații, executantul solicită de cele mai multe ori clarificări de la ANCFI. Dacă executantul, din diverse motive, întârzie cu o singură zi să predea lucrarea la ANCFI, atunci riscă penalizări. În schimb, dacă ANCFI întârzie să ofere răspuns, nu este penalizată în nici un fel, accentuează președintele APCGC. ■