



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA  
Str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)  
Tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, [info@calm.md](mailto:info@calm.md), [www.calm.md](http://www.calm.md)

Nr.33 din 01 martie 2023

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării  
Regionale al Republicii Moldova

Cancelaria de Stat

### *Aviz*

*la proiectul hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe (număr unic 109/MIDR/2023)*

#### **1. Considerații generale**

În adresa Congresului Autorităților Locale din Moldova (CALM) a parvenit la 22.02.2023 adresarea din partea Cancelariei de Stat a R.M. Nr.18-69-1880 din 22 februarie 2023 de a prezenta aviz asupra proiectului hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe (*număr unic 109/MIDR/2023*) [în continuare - proiectul de lege].

CALM a analizat prevederile proiectului Codului prin prisma respectării principiilor constituționale ale autonomiei locale, descentralizării serviciilor publice și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit, precum și intereselor autorităților administrației publice, corelate cu interesele cetățeanului, stabilind următoarele.

#### **2. Legislația aplicabilă**

- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil nr.1107/2002;
- Codul administrativ nr. 116/2018;
- Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435/2006;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999;
- Legea privind delimitarea proprietății publice nr.29/2018;
- Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu;

- Legea nr.182 din 11.07.2012 pentru ratificarea Acordului-cadru de împrumut dintre Republica Moldova și Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei întru realizarea Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile II;
- Hotărârea Guvernului nr. 447/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale;
- Hotărârea Guvernului nr. 988/2012 „Cu privire la Unitatea de implementare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile II”;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr.75 din 14.05.2014 „Cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la modul și condițiile de desfășurare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile social/economic vulnerabile II”;
- Ordinul ministrului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr.78 din 15.12.2017 „Cu privire la modificarea Ordinului nr.75 din 14.05.2014”.

### **3. Constatări principale:**

Autorii proiectului de lege invocă necesitatea modificării Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe din următoarele considerente: - în vederea realizării acțiunii din Planul de acțiuni al Guvernului pentru anul 2023; - în scopul implementării recomandărilor (pct. 4.1. din Raport) Curții de Conturi prevăzute în hotărârea Curții de Conturi nr.36/2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra implementării Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile; - pentru aducerea în concordanță a unor prevederi din Legea nr. 75/2018, cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Constatăm, că autorii au omis să introducă în proiectul de lege toate modificările necesare odată cu intrarea în vigoare la 29 ianuarie 2023 a Legii nr. 189/2022 cu privire la condominiu și a modernizării Codului civil prin Legea nr. 133/2018.

### **4. Propuneri asupra proiectului de lege.**

În contextul celor menționate, se propun atenției următoarele observații și amendamente la proiectul de lege:

1. Pct. 1 din Art. I din proiectul de lege, se propune a fi expus în următoarea redacție: „În preambul textul „imobile cu statut de locuință, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor” se substituie cu textul „(construcții sau încăperi izolate) cu statut de locuință, indiferent de tipul de proprietate și de categoria lor”. Propunerea este întemeiată pe prevederile Codului civil modernizat care, la art. 459 alin.(2), stabilește că bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Constituie parte componentă a bunului imobil lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri),

obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Această regulă se aplică indiferent dacă aceste părți componente sunt sau nu sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile în mod separat [art.460 alin.(1)].

**2.** Introducerea unui punct nou (cu renumerotarea) în Art. I din proiectul de lege, în următoarea redacție: „cuvântul „imobil”, la toate formele gramaticale corespunzătoare, se substituie cu cuvântul „bun”, la forma gramaticală corespunzătoare, în art. 4, art. 8 lit. h), art. 16 alin. (1), art. 34 alin. (6), art. 43 alin. (3) lit. f), alin. (5), art. 45 alin. (1) și alin. (2), art. 48 alin. (1), art. 49 în titlu și în dispoziția articolului, art. 55 alin. (3), iar din art. 35 alin. (1) lit. b) cuvântul „imobile” se exclude. Argumentarea propunerii a se vedea la punctul anterior (prevederile Codului civil modernizat).

**3.** Introducerea unui punct nou (cu renumerotarea) în Art. I din proiectul de lege, după cum urmează: „Art. 8 lit. f) se modifică și se expune în următoarea redacție: „lit.f) soluționează chestiunile ce vizează condominiile, inclusiv terenurile condominiilor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu”. Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022 stabilește mai multe chestiuni ce urmează a fi soluționate de către autoritățile administrației publice locale (delimitarea terenurilor (condominiilor) proprietate publică, delimitarea hotarelor condominiilor, respectând reglementările privind spațiul minim necesar pentru zonele rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.), extinderea suprafețelor condominiilor, stabilirea spațiilor de uz comun aferente condominiilor, privatizarea terenurilor condominiilor ș.a.), Cu titlu de remarcă se constată că art. 8 din Legea nr. 75/2015 nu distinge separat competențele autorității executive și deliberative a administrației publice locale, ceea ce ridică probleme de respectare a criteriilor de claritate și previzibilitate ale normelor.

**4.** La pct. 4 din Art. I al proiectului de lege, art. 10 alin. (3) după cuvintele „medicinii, învățământului”, se propune introducerea cuvintelor „administrației publice locale”. Propunerea rezidă din echitatea necesară de asigurat pentru angajații în sfera bugetară; în caz contrar, angajații din administrația publică locală vor fi discriminați, ceea ce nu este admisibil.

**5.** La pct. 5 din Art. I al proiectului de lege, art. 17 alin. (3) cuvântul „autorităților” urmează a fi substituit cu cuvintele „autorității executive a”, iar după cuvântul „autoritatea” urmează a fi introdus cuvântul „executivă”. Propunerea se întemeiază pe criteriile de claritate și previzibilitate ale normelor ce urmează a fi asigurate.

**6.** La pct. 7 din Art. I al proiectului de lege, art. 33 alin. (4) lit. b) după cuvântul „autorității” urmează a fi completat cu cuvintele „deliberative a”, iar cuvântul „autoritățile” urmează a fi substituit cu cuvintele „autoritatea executivă a administrației”. Propunerea se întemeiază pe criteriile de claritate și previzibilitate ale normelor ce urmează a fi asigurate.

**7.** La pct. 7 din Art. I al proiectului de lege, art. 33 alin. (4) lit. b1) cuvântul „Guvern” se propune a fi substituit cu cuvintele „autoritatea administrației publice centrale”. Documentele

obligatorii care trebuie să însoțească cererile solicitanților de locuințe sociale sunt prevăzute la pct. 10 din Regulamentul aprobat prin Ordinul Ministrului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale nr.75 din 14.05.2014 și stabilește următoarele acte: 1) Copia buletinului de identitate a solicitantului; 2) Copia buletinului de identitate a membrilor adulți ai familiei solicitantului și copia certificatului de naștere a copiilor minori; 3) Copia buletinului de identitate a persoanelor întreținute de solicitant și certificatul de la subdiviziunea de asistență socială a organului administrației publice locale; 4) Copia certificatului de căsătorie, dacă este cazul; 5) Certificatul cu privire la înregistrarea solicitantului pentru îmbunătățirea condițiilor de trai, eliberat de autoritățile administrației publice locale din localitatea în care se construiesc locuințele sociale, cu indicarea componenței familiei; 6) Certificatul eliberat de Oficiul Teritorial Cadastral sau de Primărie (în cazul în care bunul imobil nu este înregistrat la Oficiul Teritorial Cadastral), și că membrii familiei (soțul/ soția, copiii și/sau alte persoane întreținute) nu dețin în proprietate locuințe pe teritoriul Republicii Moldova și peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită capital în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova; 7) Certificatul de la locul de muncă de bază care confirmă că beneficiarul este angajat, însoțit de o copie a carnetului de muncă completat cu date recente sau certificatul de la Agenția Teritorială pentru Ocuparea Forței de Muncă, în cazul în care este șomer; 8) Documente cu privire la starea de sănătate a solicitantului sau a persoanelor întreținute; și certificatul eliberat de subdiviziunea de asistență medicală/socială a autorității administrației publice locale; 9) Certificatul din partea angajatorului/autorității fiscale/băncii cu privire la venitul solicitantului și venitul membrilor familiei sale sau altor persoane întreținute pentru ultimii trei ani, inclusiv venitul obținut din dobânda unor conturi de depozit, alocații, beneficii și beneficii sociale în numerar; 10) Certificatul eliberat de Primăria unității administrativ-teritoriale de la locul de reședință a solicitantului, care confirmă faptul că acesta nu a beneficiat din partea statului și autorităților publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcții pentru construcția de locuințe sau asistență financiară; 11) Certificatul eliberat de Primăria unității administrativ-teritoriale de la locul de reședință a solicitantului, ce confirmă faptul că solicitantul nu a participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor cu altă destinație, caselor individuale, obținute anterior de la stat; 12) Copia Diplomei de studii; și după caz (pentru fondul public de locuințe): 13) Certificatul eliberat de Primăria unității administrativ-teritoriale, prin care se confirmă că suprafața locativă ce revine fiecărui membru de familie al solicitantului este sub nivelul normei minime prevăzute prin lege; 14) Raportul tehnic eliberat de autoritatea publică competentă, care confirmă că casa solicitantului nu întrunește exigențele tehnice și sanitare corespunzătoare.

**8.** La pct. 9 din Art. I al proiectului de lege, art. 40 alin. (3) , art. 43 alin. (5), art. 52 alin. (1) textul „asociația de proprietari în condominiu” urmează a fi substituite cu textul „asociația de proprietari din condominiu”. Observația este valabilă și pentru pct. 11 art. 48 alin. (2), pct. 13 alin. (3), alin. (6),

pct. 15 art. 52 alin. (3) și este întemeiată pe necesitatea utilizării terminologiei unice cu Legea nr. 187/2022, care folosește sintagma „asociație de proprietari din condominiu”.

**9.** La pct. 10 din Art. I al proiectului de lege, art. 43 alin. (3) lit. h) cuvântul „autorităților” urmează a fi înlocuit cu cuvintele „autorității executive a”, iar după cuvântul „autoritatea” urmează a fi introdus cuvântul „executivă”. Propunerea se întemeiază pe criteriile de claritate și previzibilitate ale normelor ce urmează a fi asigurate.

**10.** La pct. 11 din Art. I al proiectului de lege, art. 48 1) alin. (1) lit. b) după cuvintele „desemnarea gestionarului condominiului” se propune completarea cu textul „sau de către întreprinderea municipală specializată fondată de către autoritatea deliberativă a administrației publice locale, la decizia asociației de proprietari din condominiu”. Propunerea se întemeiază pe faptul că unele localități dețin întreprinderi municipale special create în scopul deservirii infrastructurii locative și asociațiile de proprietari din condominiu, fiind niște persoane juridice de drept privat, nu trebuie limitate în drepturi de a decide și a încheia contracte de administrare și deservire directe, fără concurs.

**11.** La pct. 13 din Art. I al proiectului de lege, art. 50 alineatul „(2)” urmează a fi corectat în alineatul „(3)”, iar la alin. (6) cuvântul „administrator” urmează a fi corectat cu cuvântul „administratorul”, așa cum este în redacția actuală a art. 50 alin. (6) din Legea nr. 75/2015. Cuvântul „administrator” se regăsește doar în alineatul (3) al art. 50.

**12.** Pct. 17 din Art. I din proiectul de lege, urmează a fi expus după cum urmează: „Pe parcursului întregului text cuvintele „asociația de coproprietari în condominiu” se substituie cu sintagma „asociația de proprietari din condominiu”, la forma gramaticală corespunzătoare”. Este valabilă argumentarea privind terminologia unică cu Legea nr. 187/2022.

Reieșind din cele expuse, **considerăm că proiectul de lege urmează a fi completat/modificat, ținând cont de propunerile expuse în aviz.**

*Cu respect,*

**Viorel FURDUI**

**Director Executiv al CALM**



Ex: Igor Cristal  
Telefon: (022)22-35-09