



Nr.156 din 09 iunie 2023

Ministerul Infrastructurii și  
Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova  
[secretariat@midr.gov.md](mailto:secretariat@midr.gov.md)

Cancelaria de Stat  
[cancelaria@gov.md](mailto:cancelaria@gov.md)

### AVIZ

*asupra proiectului Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu*  
**(număr unic 393/MIDR/2023)**

#### **1. Considerații generale**

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat a R.M. nr. 18-69-5635 din 29 mai 2023, privind examinarea proiectului hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea Regulamentului privind mecanismul și procedurile de control asupra activității asociației de proprietari din condominiu și a activității gestionarului condominiului, precum și controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu (număr unic 393/MIDR/2023), [în continuare – proiectul de hotărâre].

CALM a analizat prevederile proiectului de hotărâre prin prisma intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele membrilor din condominiu.

#### **2. Legislația aplicabilă**

- Codul contravențional nr. 218/2008;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435/2006;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu;
- Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe;
- Hotărârea Guvernului nr. 175/2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare.

#### **3. Constatări principale:**

Conform prevederilor art. 85 (controlul asupra activității asociației și a gestionarului) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, controlul asupra activității asociației și, după caz, a gestionarului se efectuează de către autoritatea administrației publice locale, iar controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritatea administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației.

Art.104 alin.(2) lit. h) din Legea nr. 187/2022 prevede că, Guvernul „va elabora regulamente necesare pentru punerea în aplicare și pentru funcționarea prezentei legi”. De asemenea, art. 8 lit. h) din Legea nr. 75/2015 stabilește că „autoritățile locale de nivelul întâi efectuează controlul în

domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației și asigurării integrității imobilelor cu destinație de locuințe, indiferent de forma de proprietate. Mecanismele și procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament-cadru aprobat de către Guvern”.

Art. 29 alin. (1) lit. m) din Legea nr. 436/2006, printre atribuțiile de bază ale primarului, prevede „repartizarea fondului locativ și controlul asupra întreținerii și gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă”. Prin urmare, proiectul de hotărâre urmărește punerea în executare a normelor legale pertinente.

**Considerăm că titlul proiectului de hotărâre este unul exagerat de lung. Se recomandă substituirea acestuia cu o denumire generică (de exemplu: „Regulamentul privind măsurile de control extern din condominiu).**

Este necesar ca **proiectul de hotărâre să prevadă care ar putea fi un „alt organ împuternicit conform legislației” care este menționat la art. 85 alin. (2) din Legea nr. 187/2022 și ce împuterniciri ar avea în domeniu.**

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

În contextul celor menționate, se propun atenției următoarele modificări și completări la proiectul de hotărâre:

**4.1.** La pct. 4 lit. g) din Regulamentul ce se aprobă prin proiectul de hotărâre, **cuvântul „amenziilor” se propune a fi substituit cu cuvintele „sanctiunilor contravenționale”, pe motiv că ar putea fi și altele (mai blânde – avertisment; sau mai aspre – munca neremunerată în folosul comunității; a se vedea în acest sens: art. 180, coroborat cu art. 44<sup>1</sup> alin. (1), art. 398 și art. 417 din Codul contravențional).**

**4.2.** La pct. 7 din Regulament se propune substituirea cuvântului „proprietarilor” cu cuvintele „proprietarilor și/sau locatarilor”.

**4.3.** La pct. 8 din Regulament, după cuvintele „emit actul de control” se propune completarea cu cuvintele „în cazul constatării și depistării unor abateri și/sau neajunsuri în urma efectuării controlului”. Propunerea este necesară pentru a facilita activitatea administrativă (și așa aglomerată) la efectuarea controalelor care nu vor depista abateri sau neajunsuri.

**4.4.** Referitor la pct. 19 din Regulament (o dată în an, în perioada inspectării de primăvară, urmează a fi efectuată instruirea proprietarilor și locatarilor ai locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuințe despre ordinea de întreținere și exploatare a echipamentelor ingineresti și regulile de siguranță la foc, gaze și energie electrică) **menționăm, că aceste sarcini urmează a fi încredințate prestatorilor de aceste servicii comunale, care nu sunt servicii subordonate APL. În acest sens, solicităm reformularea corespunzătoare a pct. 19.**

**Susținem prezentul proiect de hotărâre, cu propunerile de modificare și completare sus-menționate.**

*Cu respect,*

**Viorel FURDUI**  
**Director Executiv al CALM**

