



Nr. 94 din 20 aprilie 2023

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării
Regionale al Republicii Moldova
secretariat@midr.gov.md

Copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

Aviz

repetat 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

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Dumneavoastră nr. 10/3-1681 de a prezenta aviz repetat 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 de lege 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 locale, 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. 75/205 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:

În contextul examinării repetate a proiectului de lege, menționăm, că recent a fost avizat de către CALM proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului (număr unic 994/MIDR/2023) elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al R.M. Cu acest prilej, CALM reiterase **necesitatea promovării de către autoritatea competentă a modificărilor cadrului normativ primar ce vizează procedura de desemnare a gestionarului condominiului**, ținând cont de argumentele expuse anterior în Opinia CALM și în adresa Cancelariei de Stat a R.M. Nr. 29-69-2495 din 09 martie 2023 către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al R.M.

Art. 34 (Adunarea generală și competențele ei) alin. (3) lit. m) din Legea nr. 187/2022 stabilește expres că „adunarea generală are următoarele competențe exclusive: aprobă condițiile pentru selectarea gestionarului; desemnează și revocă gestionarul; aprobă condițiile contractului de administrare și oricare modificare a lor”. Caracterul **exclusiv** al acestei competențe a adunării generale denotă că această normă legală este una de excepție, adică **de strictă interpretare**. **Relațiile pe interiorul condominiului țin de sfera privată**, reglementată de legislația civilă, iar în cazul omisiunii din culpa particularilor a exercitării drepturilor și executării obligațiilor în raporturile civile, **particularii trebuie să suporte consecințele** defavorabile, inclusiv **să suporte costurile aferente**; este nejustificat și inechitabil ca aceste costuri să fie suportate de către comunitățile locale. Înțelegem că pasivitatea în comportamentul proprietarilor din condominiu este datorată moștenirii din trecut (în care statul avea „grijă de toate”), însă această mentalitate, cultură trebuie cultivată/schimbată în spiritul economiei de piață și a responsabilității civice.

În acest context, considerăm necesară modificarea cadrului normativ primar astfel încât prevederile actuale ale art. 81 din Legea nr. 187/2022 („gestionarul condominiului este selectat de către asociație și desemnat în cadrul adunării generale, la care se decide încheierea contractului de administrare, sau în cadrul consiliului, dacă adunarea generală a decis delegarea competenței date consiliului”), **să fie completate în subsidiar**, în cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul și situația durează mai mult de o lună, cu delegarea dreptului (desemnarea gestionarului condominiului) către un executor judecătoresc care va organiza concursul de desemnare a gestionarului și va întocmi un borderou cu taxele și spezele aferente ce vor trebui achitate de asociație.

Delegarea dreptului de a alege prin concurs gestionarul condominiului prin intermediul APL nu se justifică nici din considerentele de risipă a resurselor publice, având în vedere **dreptul adunării generale, oricând și fără motiv, să supună rezoluțiunii contractul de administrare încheiat cu gestionarul** (art. 81 alin. (3) din Legea nr. 187/2022: „Gestionarul poate fi revocat, inclusiv prin rezoluțiunea contractului de administrare, de către adunarea generală, cu sau fără motiv, cu efect de o lună din data adoptării hotărârii ori altă dată ulterioară determinată de către

adunarea generală. În cazul revocării gestionarului, contractul de administrare se consideră rezolvit. În acest caz, gestionarul nu are dreptul la vreo compensație sau despăgubire legată de revocarea sa ori de încetarea contractului. Orice clauză din contractul de administrare care exclude ori limitează dispozițiile prezentului alineat este lovită de nulitate absolută”.

Reieșind din faptul că autoritățile administrației publice locale fondează întreprinderi specializate în prestarea serviciilor de gestionare a fondului locativ, APL se vor afla în **conflict de interese în procesul specificat în proiectul hotărâre** de organizare a concursului de desemnare a gestionarului condominiului.

Reiterăm, că activitatea administrativă a APL este una și așa aglomerată de proceduri administrative, la numeroasele cereri ale petiționarilor. În condițiile în care, în fiecare caz în parte, la petițiile înregistrate, conform prevederilor Codului administrativ se întocmesc dosare administrative distincte, se audiază participanții, se întocmesc procese-verbale, răspunsuri, etc., formalități ce consumă resurse esențiale, iar **eventualele cereri** ale membrilor condominiilor, și în special, **contestări**, ce se presupun a fi numeroase, în privința desemnării gestionarilor, **vor aglomera** și mai tare **activitatea administrativă, până la blocaje**. De asemenea, poate fi presupusă inițierea a numeroase litigii de contencios administrativ conexe, care vor irosi și mai mult resursele administrației publice locale și ale instanțelor de judecată, **situație potențială prejudiciabilă ce nu trebuie admisă**.

Neconcordanțele între normele legale care reglementează acest domeniu, prevăzute la art. 34 alin. (3) lit. m) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu și la art. 49 lit. b) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, cu o probabilitate înaltă vor crea situații litigioase în procesul de desemnare a administratorului / gestionarului condominiului, de aceea, trebuie de urgență înlăturate.

De asemenea, **este de remarcat** în acest context faptul, că la etapa de promovare a inițiativei legislative nr.399 din 15.12.2021 (Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu), **Guvernul** prin avizul său (hotărârea Guvernului nr. 235/2022) **s-a pronunțat** asupra necesității **examinării suplimentare** a normei sus-menționate (art. 81 alin.(2)) ce vizează „dreptul unei singure persoane din cadrul asociației de a solicita primarului din unitatea administrativ-teritorială corespunzătoare să selecteze și desemneze gestionarul/administratorul asociației, deoarece vine în dezacord cu principiile asocierii proprietarilor în condominiu. Or, în situația în care art.34 alin.(3) lit. m) și alin.(4) din Legea nr.187/2022 prevede că desemnarea/selectarea administratorului este o competență exclusivă a adunării generale a proprietarilor în condominiu, delegarea acestui drept unei singure persoane, în cazul blocajelor desemnării / selectării administratorului, o considerăm, de asemenea, **disproporționată**, iar delegarea competenței respective ar putea fi atribuită, eventual, **consiliului asociației**, ceea ce ar fi în concordanță cu prevederile art.81 alin.(1) din Legea nr.187/2022”.

Formularea actuală de desemnare a gestionarului condominiului prin concurs organizat de APL constituie o obligație/sarcină oneroasă pentru APL, care în conformitate cu principiile constituționale ale autonomiei locale și descentralizării și cadrului legal în vigoare din domeniul APL, impune în mod obligatoriu indicarea sursei de acoperire financiară/materială/instituțională care, respectiv, trebuie prevăzută expres în bugetul de stat pentru realizarea sarcinii/politicilor locale impuse în mod unilateral APL.

Menționăm, pe motiv 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, în prezentul aviz vor fi reiterate unele propuneri anterioare.

4. Propuneri asupra proiectului de lege.

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

1. În titlul proiectului de lege, după textul „Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe”, se propune, principial, completarea cu textul „și a Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu”. Argumentarea a se vedea *infra*.

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. 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)].

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 delimitarea terenurilor/hotarelor, extinderea suprafețelor, stabilirea spațiilor de uz comun aferente, privatizarea terenurilor condominiilor, etc 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. Formularea de la pct. 5 din proiectul de lege (după cuvintele „bugetul de stat” se completează cu cuvintele „și bugetele locale”) constituie o obligație/sarcină pentru APL, care în conformitate cu principiile constituționale ale autonomiei locale și descentralizării și cadrului legal în vigoare din domeniul APL, impune în mod obligatoriu indicarea sursei de acoperire financiară/materială/instituțională care, respectiv, trebuie prevăzută expres în bugetul de stat pentru realizarea sarcinii/politicilor locale impuse în mod unilateral APL. Prin urmare, se propune reformularea punctului 5, în sensul în care APL pot contribui din bugetele locale, în limita resurselor disponibile.

5. La pct. 7 (articolul 10 alineatul (3) din proiectul de lege, pentru dreptul de acces la locuință socială se utilizează sintagma „al căror venit depășește salariul minim pe țară”, iar la pct. 21 (articolul 59 alin. (33) - „să aibă un venit lunar ce nu depășește salariul mediu lunar pe economie egalizat de Scala Oxford pentru dimensiunea gospodăriei”. Se propune excluderea din pct. 7 a textului „al căror venit depășește salariul minim pe țară”, deoarece este una inadecvată

(depășirea salariului minim pe țară poate fi însuțită), contradictorie, precum și ținând cont că norma prevede expres că solicitanții de locuințe sociale trebuie să întrunească „condițiile prevăzute la alin. (1)”.

6. La pct. 14, pct. 18 și pct. 20 din Art. I al proiectului de lege, textul „asociația/asociației de proprietari în condominiu” urmează a fi substituit cu textul „asociația/asociației de proprietari din condominiu”. Observația este întemeiată pe necesitatea utilizării terminologiei unice cu Legea nr. 187/2022, care folosește sintagma „asociație de proprietari din condominiu”.

7. 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.

8. Se propune principial completarea proiectului de lege cu un nou **Art. (II**, iar actualul **Art. II** va deveni **Art. III**) în următoarea redacție:

„Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, art. 81 alin. (2) se modifică și se expune în următoarea redacție:

„(2) În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform prezentei legi și situația durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiul cu destinație locativă poate cere unui executor judecătoresc arondat teritoriului în care este amplasat condominiul, să desemneze, prin concurs transparent, un gestionar al condominiului și să încheie cu acesta, în numele asociației, contractul de administrare. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a gestionarului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de Guvern. După finalizarea concursului și desemnarea gestionarului, executorul va întocmi borderoul cu taxele și spezele aferente și le va prezenta asociației spre achitarea costurilor pentru serviciile prestate de executorul judecătoresc”. A se vedea argumentarea propunerii la compartimentul 3 „Constatări principale.

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: Cristal Igor, expert CALM
Tel.(022) 22-35-09