



Nr.48 din 15 martie 2023

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

Copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

OPINIE

*asupra proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului
(număr unic 994/MIDR/2023)*

În adresa Congresului Autorităților Locale din Moldova (CALM) a fost remisa adresarea din partea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al R.M. nr. 10/3-1435 din 10.03.2023, de a prezenta aviz asupra proiectului hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului (număr unic 994/MIDR/2023).

Sușinăm argumentele și propunerea Cancelariei de Stat a R.M. expuse în adresarea Nr. 29-69-2495 din 09 martie 2023 către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al R.M., inclusiv privind „inițierea și promovarea de către autoritatea competentă, în mod de urgență, operarea ajustărilor de rigoare ale cadrului normativ primar”.

Soluția legală prin care autoritatea administrației publice locale, în raza căreia este amplasată asociația, urmează să desemneze prin concurs gestionarul condominiului, la cererea depusă în numele a cel puțin unui proprietar din condominiul cu destinație locativă **este una nereușită**. Considerăm că activitatea administrativă a administrației publice locale 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**.

Raliem la opinia, că neconcordanțele între normele legale care reglementează acest domeniu, prevăzute la art. 81 alin. (2) din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu și la art. 49 lit. b) din Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, pot crea situații litigioase în procesul de desemnare a administratorului / gestionarului condominiului.

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”.

Având în vedere cele expuse, în scopul atenuării asperităților / riscurilor descrise și depășirii neconcordanțelor, **se impune inițierea și promovarea de către autoritatea competentă, în mod de urgență, a modificărilor de rigoare ale cadrului normativ primar.**

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



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