

**MINISTERUL
INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA**

**UNITATEA DE IMPLEMENTARE
A PROIECTULUI DE CONSTRUCȚIE
A LOCUINTELOR PENTRU
PĂTURILE SOCIALMENTE
VULNERABILE II**



**PROJECT IMPLEMENTATION
UNIT FOR CONSTRUCTION OF
SOCIAL HOUSING II**

MD-2001, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 124,
of. 234, 235
Tel./Fax: +373 22/ 224-566

MD-2001, Chisinau, Stefan cel Mare si Sfint
no.124 of. 234, 235
Tel./Fax. +373 22/ 224-566

nr. 31 din 30.03.2023

**Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale**

Unitatea de Implementare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile II (în continuare UIP II) a examinat repetat *proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe*.

Vă comunicăm următoarele propuneri:

1. La art.4 din Legea nr.75/2015, noțiunea de locuință socială se va expune într-o nouă redacție.

„Locuință socială - locuință care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii, a căror situație economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței”.

În actuala redacție, noțiunea creează deficiențe de aplicare, deoarece definește generic o categorie nouă de beneficiari „persoanelor care necesită protecție socială” care nu este reglementată legal și este interpretată subiectiv de părțile implicate la aplicarea prevederilor legii; în cele mai multe cazuri îngustând categoriile de beneficiari. În acest context, precizăm că art.10, alin.(2) din Legea nr.75/2015 prescrie **dreptul prioritar** la locuință socială a unor categorii de persoane (social vulnerabile), dar nu exclusiv, după cum este interpretată și aplicată legea la modul practic. Condițiile **obligatorii** de obținere a locuinței sociale, potrivit art.10, alin.(1) din Legea nr.75/2015, sunt – limita de venit și lipsa în proprietate a spațiului locativ.

2. La art.10, alin.(1), lit. c) din Legea nr.75/2015 sintagma „obținute anterior de la stat” se va substitui cu sintagma „în ultimii 5 ani”.

Argumentul modificării date, rezidă din necesitatea armonizării prevederilor legale prescrise la lit. a) a aceluiași articol. Astfel, potrivit dispozițiilor de la lit. a) solicitanții pot beneficia de locuință socială dacă nu au în proprietate locuință ..., precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova, în timp ce cei care au participat la privatizare sunt privați de acest drept, chiar dacă aceste bunuri au fost achiziționate cu mult timp anterior. Această prevedere se răsfrânge și asupra copiilor care

au fost înscriși la privatizarea locuințelor părinților, iar la moment sunt pe cont propriu și limitați în posibilitatea de acces la spațiu locativ.

Totodată, este de menționat că potrivit prevederilor art.15, alin.(1) din Legea privatizării fondului de locuințe, nr.1324/1993, *proprietarii de locuințe privatizate pot înstrăina aceste locuințe conform legislației în vigoare. Ei pot fi recunoscuți ca persoane care au nevoie să-și amelioreze condițiile de trai, în modul stabilit, la locul de lucru sau de trai după expirarea a cinci ani la data înstrăinării locuinței*, prin urmare limitarea prescrisă la lit. c) contravine prevederilor stabilite în legea specială.

3. Articolul 59 aliniatul (3³) din proiectul de lege sintagma „salariul minim pe țară” se substituie cu sintagma „salariul mediu lunar pe economie”.

Întru susținerea propunerii menționate vă comunicăm, că potrivit Acordului-cadru de împrumut dintre Republica Moldova și Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei, obiectivul principal constituie asigurarea cu locuință a persoanelor vulnerabile precum și cele cu venituri miciafiate în prezent, în imposibilitatea de a avea acces la condiții de locuit satisfăcătoare.

În acest context, pentru concretizarea modalității de aplicare a normelor Acordului-cadru, reprezentanții Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei de comun cu cei a Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor au convenit asupra faptului, ca venitul de referință la stabilirea criteriilor de eligibilitate va fi calculat în baza a 75% dinsalariul mediu lunar oficial egalizat de Scala Oxford pentru dimensiunea gospodăriei. Această formulă, de comun agreată, a fost ulterior transpusă în ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr.75/2014, astfel, criteriul venitului “minim de existență,prevăzut inițial de Acordul Cadru, a fost ulteriorrecunoscut necoerent cu țintirea explicită a tinerilor profesioniști ale căror câștiguri s-au dovedit a fi mai mari.

Astfel, prin aprobarea formulei sus menționate pentru determinarea eligibilității în baza venitului, se urmărește scopul atragerii persoanelor care activează în sfera serviciilor publice cu venituri care nu le permit de a închiria o locuință de pe piața imobiliară și în întregime corespunde criteriului limitei de venitpropriu Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei.

De asemenea este important de menționat, că potrivit politicii sociale promovate de către Bancă, în cadrul proiectelor finanțate din contribuția acesteia, la determinarea categoriilor beneficiare urmează a fi respectat principiul incluziunii sociale, iar persoanele vulnerabile urmează a fi integrate în comună, de rând cu persoanele care obțin venituri din activitatea prestată.

Locuințele destinate acestei categorii de populație, vor ajuta la păstrarea și chiar atragerea populației în orașele municipale/raionale, a cărei populație este în prezent în scădere, în timp ce unele zone din capitala Chișinău sunt supraaglomerate.

Întru atingerea obiectivelor enunțate, la elaborarea Regulamentului, aprobat prin ordinul MDRC nr.75/2014 au fost identificate și stabilite proporțiile atât a categoriilor de beneficiari (social vulnerabile și cu venituri mici) cât și valorile procentuale (per categorie, iar cumulativ au fost repartizate 50% - social vulnerabile; 50% - venituri mici).

Totodată, pentru atragerea persoanelor calificate din domeniile de activitate necesare autorităților publice locale, urmează a fi actualizate prevederile normative la circumstanțele actuale.

Astfel, deși în ultimii ani angajații din sfera serviciilor publice au beneficiat de o majorare a salariilor, media în domeniul medical – 10 mii lei, în domeniul educației – 7,4 mii lei, în domeniul asistență socială – 4 mii lei, criza energetică și inflația din ultima perioadă a scăzut puterea de cumpărare a acestor persoane.

Prin urmare includerea „salariului minim pe țară” în formula de calcul va avea consecințe negative asupra implementării Proiectului în faza II și anume, va fi exclusă categoria persoanelor sau familiile, în care cel puțin unul dintre membrul familiei, este angajat al unei instituții bugetare sau activează în sfera serviciilor publice, deoarece la modul practic nu vor fi eligibili nici un angajat din sfera serviciilor publice, deși situația economică nu le permite accesul la o locuință în proprietate sau închirierea unei locuințe în condițiile pieței.

La rândul său, excluderea unei categorii de beneficiari va limita obiectivul Acordului-cadru doar la categoriile de beneficiari social vulnerabili. Totodată, instalarea în locuințele sociale doar a persoanelor cu un grad înalt de vulnerabilitate social-economică ar transforma blocurile de locuințe sociale în „ghetouri de sărăcie”, fapt ce ar provoca obiecții din partea societății și Băncii, deoarece nu sunt atinse scopurile politicii sociale de combaterea sărăciei, a excluziunii sociale și a discriminării, în cadrul Proiectului din faza II.

O altă consecință, este sustenabilitatea proiectului și impactul economic asupra bugetului autorităților publice locale aplicante, deoarece odată cu excluderea angajaților din sfera serviciilor publice din blocurile locative, autoritățile publice vor rata veniturile care se încasează din chiria locuințelor și ulterior sunt utilizate pentru restituirea împrumutului, iar cheltuielile de întreținere a blocului locativ ar fi suportate de către administrațiile locale care le-ar crea o povară bugetară adițională.

Suplimentar precizăm, că beneficiarii din categoriile social vulnerabile au o contribuție mică la plata chiriei sau chiar este subvenționată de către autoritățile publice locale, iar aportul de bază la completarea mijloacelor financiare necesare pentru restituirea împrumutului și dobânzii este colectat din chiria achitată de beneficiarii care activează în sfera serviciilor publice.

În această ordine de idei, insistăm pe redacția propusă a textului prevederilor art.59 alineatul (3³) la implementarea Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile în faza II.

Director

UIP II



Iunona LUNGUL

MINISTERUL
INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA

UNITATEA DE IMPLEMENTARE
A PROIECTULUI DE CONSTRUCȚIE
A LOCUINTELOR PENTRU
PĂTURILE SOCIALMENTE
VULNERABILE II



PROJECT IMPLEMENTATION
UNIT FOR CONSTRUCTION OF
SOCIAL HOUSING II

MD-2001, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfint, 124,
of. 234, 235
Tel./Fax: /+373 22/ 224-566

MD-2001, Chisinau, Stefan cel Mare si Sfint no.124
of. 234, 235
Tel./Fax. /+373 22/ 224-566

nr. 19 din 10.03.2023
La nr. _____ din _____

Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale

Unitatea de Implementare a Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile II (în continuare UIP II) a examinat *proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe*.

Vă comunicăm următoarele propuneri:

1. La art.10, alin.(1), lit. a) din Legea nr.75/2015 sintagma „terenuri cu altă destinație” se exclude. Argumentul modificării date rezidă din faptul că terenurile cu destinație agricolă nu pot constitui un impediment pentru obținerea locuinței sociale. De regulă, persoanele vulnerabile dețin în proprietate terenuri agricole dobândite în rezultatul reorganizării gospodăriilor agricole colective, care se află în zonele rurale și nu pot fi utilizate întru asigurarea cu spațiu locativ. Prin urmare această restricție limitează accesul la locuințe sociale a persoanelor cu venituri mici și fără un spațiu locativ, fiind disproporțională cauza și efectul asupra persoanelor vizate.

2. La art.10, alin.(1), lit. c) din Legea nr.75/2015 se exclude.

3. La art.16, alin.(2) din Legea nr.75/2015 se stabilește un termen de 6 luni, în interiorul căruia Locatarul care a efectuat reconstrucția sau replanificarea neautorizată este obligat să aducă locuința în starea inițială din contul său. Având în vedere impactul reconstrucțiilor neautorizate asupra structurii clădirii, propunem micșorarea termenului la 2 luni pentru înlăturarea și remedierea deficiențelor într-un termen redus și diminuarea impactului negativ.

4. Se propune armonizarea perioadei de neachitare a chiriei/eschivare de plată, prevăzută la art.17, alin.(5) din Legea nr.75/2015 cu cel de la art.43, alin.(3), lit. b) din Legea nr.75/2015 și anume de 3 luni.

Astfel, la art.17, alin.(5) din Legea nr.75/2015 cifra „6” se substituie cu cifra „2”.

5. Articolul 59 se completează cu două aliniate noi, (3²) și (3³) cu următorul cuprins:

„(3²). Locuințe sociale construite în baza 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, ratificat prin Legea nr.182/2012, se vor repartiza următoarelor categorii:

- a) Persoane cu dizabilități severe;
- b) Persoane dezinstituționalizate (orfani cu vârsta cuprinsă între 18 și 21 ani);
- c) Familiile cu cel puțin 3 copii minori, familiile cu un singur părinte care cresc cel puțin 2 copii minori;
- d) Familiile sau persoanele care întrețin copii cu dizabilități severe;
- e) Persoanele sau familiile, în care cel puțin unul dintre membrii familiei, este angajat al unei instituții bugetare sau activează în sfera serviciilor publice.”

(3³). Toate categoriile incluse la aliniatul (3²) trebuie să aibă un venit lunar ce nu depășește salariul mediu lunar pe economie egalizat de Scala Oxford pentru dimensiunea gospodăriei. Se admite un venit lunar ce depășește salariul mediu lunar pe economie până la 30%, în condițiile stabilite în Regulamentul aprobat de ministerul de resort.”

În acest context, urmează a fi reiterate categoriile persoanelor care pot beneficia de locuințe sociale construite în cadrul Proiectului de construcție a locuințelor pentru păturile socialmente vulnerabile II și transpuse în ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr.75/2014, pentru asigurarea caracterului obligatoriu al prevederilor acestuia, recomandare formulată de către Curtea de Conturi în hotărârea nr.36/2021.

Potrivit Acordului-cadru de împrumut dintre Republica Moldova și Banca de Dezvoltare a Consiliului European, obiectivul principal constituie asigurarea cu locuință a persoanelor vulnerabile precum și cele cu venituri mici aflate în prezent, în imposibilitatea de a avea acces la condiții de locuit satisfăcătoare. Totodată, o parte a locuințelor vor fi atribuite persoanelor care activează în sfera serviciilor publice în localitățile implementatoare a Proiectului.

Locuințele destinate acestei categorii de populație, vor ajuta la păstrarea și chiar atragerea populației în orașele municipale/raionale, a cărei populație este în prezent în scădere, în timp ce unele zone din capitala Chișinău sunt supraaglomerate.

Astfel, la examinarea condițiilor de eligibilitate a persoanelor care activează în sfera serviciilor publice vor fi admise venituri care vor depăși salariului mediu cu 30% în condițiile descrise de Regulamentul aprobat prin Ordinul MDRC nr.75/2014. În acest context, precizăm că această depășire va fi corelată cu vechimea în muncă a salariatului, fiind reglementată într-o grilă de evaluare. Această modificare va spori atragerea persoanelor calificate din domeniile de activitate necesare autorităților publice locale pentru asigurarea dezvoltării regionale echilibrate.

Director



Iunona LUNGUL



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, 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. 75/205 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:

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



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:

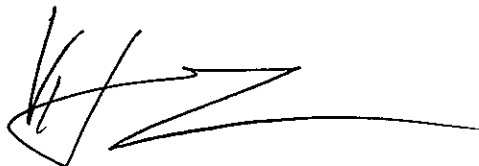
„Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, art. 81 alin. (2) se modifică și se expune în următoarea redacție:

„(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 condominiu cu destinație locativă poate cere unui executor judecătoresc arondat teritoriului în care este amplasat condominiu, 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