



25 septembrie 2013

DJ-8 nr. 442

**AVIZ**

la proiectul de lege cu privire la locuințe  
(nr.352 din 02.09.2013)

Direcția generală juridică a examinat proiectul de lege cu privire la locuințe și, în conformitate cu art.54 din Regulamentul Parlamentului, expune următoarele.

**I. Concordanța proiectului cu prevederile legislative**

1. Proiectul de lege a fost înaintat cu titlul de inițiativă legislativă de către Guvernul Republicii Moldova, fapt ce corespunde art.73 din Constituție și art.47 din Regulamentul Parlamentului.

Obiectul de reglementare al proiectului este modificarea cadrului legal existent cu privire la asigurarea dreptului la locuințe, stabilirea condițiilor și normelor de exploatare a acestora prin adoptarea unei legi noi cu privire la locuințe și abrogarea Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr.2718-X din 3 iunie 1983.

2. Conform art.47 din Constituție, statul este obligat să ia toate măsurile necesare pentru a asigura fiecărei persoane un nivel de trai decent, incluzând îmbrăcăminte, hrană, *locuință*, îngrijire medicală precum și serviciile sociale necesare.

Totodată, potrivit art.34 din Carta drepturilor fundamentale a Uniunii Europene, adoptată în 2007, *pentru a combate marginalizarea socială și sărăcia, Uniunea recunoaște și respectă dreptul la asistență socială și la asistență în ceea ce privește locuința, destinate să asigure o viață demnă tuturor celor care nu dispun de resurse suficiente, în conformitate cu normele stabilite de dreptul Uniunii și de legislațiile și practicile naționale.* Astfel, dreptul la locuință a fost recunoscut ca un drept fundamental, care trebuie respectat pentru a asigura persoanelor un trai decent.

În acest sens, proiectul de lege respectă prevederile Constituției și ale legislației comunitare în domeniu, inclusiv prin instituirea normelor privind locuințele sociale, de manevră sau pentru hotel-azil.

3. La art.131 alin.(4) din Constituție este statuat că „*orice propunere legislativă sau amendament care atrag majorarea sau reducerea veniturilor bugetare sau împrumuturilor, precum și majorarea sau reducerea cheltuielilor bugetare pot fi adoptate numai după ce sînt acceptate de Guvern*”. Totodată, potrivit notei informative a proiectului de lege, costurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului sunt estimate la circa 8 miliarde de lei. Totuși, ținînd cont de faptul că proiectul de lege a fost înaintat de Guvern, spre aprobare Parlamentului, se prezumă că cheltuielile bugetare au fost acceptate de Guvern, în cuantumul estimărilor din nota informativă.

4. Atenționăm că, proiectul necesită a fi revizuit din punct de vedere redacțional, iar nota informativă a proiectului completată, deoarece nu conține o argumentare suficientă. Or, potrivit art.19 din Legea nr.780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative, textul proiectului de act legislativ trebuie să corespundă rigorilor gramaticale, iar termenii utilizați să fie ușor de înțeles și similari cu cei utilizați în legislație.

De asemenea, potrivit art.20 din Legea nr.780/2001, nota informativă a proiectului de act legislativ trebuie să explice principalele prevederi ale proiectului, cu evidențierea elementelor noi și evaluarea efectelor economice sociale sau de altă natură al realizării lui.

5. Potrivit art.26 alin.(3) din Legea nr.39-XIII din 07.04.1994 despre statutul deputatului în Parlament – *deputatul care nu dispune de spațiu locativ în municipiul Chișinău se asigură cu apartament de serviciu pe durata mandatului sau i se acordă o indemnizație lunară neimpozabilă pentru chirie*. De asemenea, conform prevederilor Legii nr.982-XIII din 19.09.1996 cu privire la fondul locativ cu statut special (în vigoare la moment și care se propune să fie abrogată potrivit art.59 alin.(7) din proiectul de lege supus avizării), categoriile de persoane care beneficiază de locuințe din fondul special sunt:

- *Președintele Republicii Moldova;*
- *Deputații Parlamentului;*
- *Prim-ministrul și locțiitorii lui;*
- *Miniștrii și locțiitorii lor;*
- *Procurorul General și locțiitorii lui;*
- *Judecătorii Curții Constituționale;*
- *Președintele Curții de Conturi și locțiitorii lui.*

Actualmente, locuințele din fondul special se atribuie exclusiv pe termenul exercitării acestor funcții, dacă persoanele nu au o altă locuință în municipiul sau orașul-reședință sau spațiul locativ de care dispun este sub norma stabilită de art.42 din Codul cu privire la locuințe.

Menționăm că, potrivit art.31 din proiectul de lege, de locuințe cu statut special (de protocol) vor beneficia doar: Președintele Republicii Moldova,

Președintele Parlamentului și Prim-ministrul. Celelalte categorii de beneficiari fiind excluse, la art.21 din proiect fiind prevăzută posibilitatea acordării locuințelor de serviciu, în locațiune, cu specificarea că „*lista funcțiilor și profesiilor ce oferă dreptul de a primi locuință de serviciu este stabilită de Guvern*”, ne fiind clar la moment care vor fi acele funcții și profesii.

Pe care motiv, atenționăm că proiectul de lege contravine prevederilor art.26 din Legea nr.39/1994.

Totodată, la art.29 alin.(3) din proiectul de lege, este statuat că pentru folosirea locuințelor cu statut special se percepe plata pentru chirie și alte plăți pentru serviciile comunale și necomunale prestate. Totuși, ținând cont de faptul că astfel de locuințe se acordă persoanelor pentru perioada și în temeiul exercitării unei funcții de demnitate publ că, nu este clar în baza căror normative va fi stabilit cuantumul acestei chirii, iar în aceste condiții se încalcă prevederile Legii nr.780/2001.

## **II. Obiecții de redactare și tehnică legislativă:**

1. Potrivit art.29 alin.(1) din Legea nr.780/2001, în *preambulul* actului legislativ se expun *finalitățile urmărite de Parlament prin adoptarea actului legislativ, rațiunea adoptării, motivația social-politică, economică sau de altă natură a actului*. Astfel, întru respectarea prevederilor legale este necesar ca preambulul proiectului de lege să fie revizuit.

2. Pentru respectarea art.19 din Legea nr.780/2001, este necesar să fie revizuite și concretizate unele noțiuni și sintagme din cadrul proiectului de lege, astfel:

- La art.4 din proiect, noțiunea de „*hotel-azil*” utilizează sintagma „*cazare temporară sau permanentă*”. Totodată, conform art.24 din proiect, hotelurile-azil sunt utilizate pentru „*traie temporar*” în cazul apariției unor situații excepționale, iar dacă termenul de cazare în astfel de locuințe va depăși 6 luni, persoanele vor fi mutate în locuințe de manevră. Astfel, considerăm că sintagma „*sau permanentă*” din noțiunea hotel-azil trebuie exclusă.

De asemenea, întru folosirea termenilor similari în tot cuprinsul proiectului de lege, sugerăm ca la noțiunea de „*încăpere locuibilă în cămin*” – sintagma „*fără dependențe*” să fie înlocuită cu expresia „*fără încăperi auxiliare*”.

- La art.5 alin.(5) din proiect, sintagma „*cu concursul unui organ special creat, conform art.7 lit.i) din prezenta lege*” necesită a fi concretizată sau modificată, deoarece art.7 lit. ) din proiect prevede „*reglementarea mecanismului de înregistrare a persoanelor cu domiciliu și/sau reședință*” și nu este clar la ce fel de organ specializat se face referire.

- La art.5 alin.(6) în propoziția a doua propunem înlocuirea sintagmei „*Aceiași se referă și la*” cu sintagma „*Aceleași obligații trebuie respectate și de*”.

- Sintagma „*partenerii externi de dezvoltare*” de la art.9 alin.(4) al proiectului de lege, este ambiguu formulată și necesită a fi concretizată. Același lucru este valabil și pentru termenul „*persoanele cu serviciu de apărare națională*” de la art.21 alin.(6) al proiectului.

- La art.9 alin.(9) din proiect este necesar să fie concretizat cine au calitatea de „*parteneri sociali*”, deoarece în legislație termenul de parteneri sociali nu are un înțeles univoc. Astfel, potrivit art.6 alin.(4) din Legea asistenței sociale nr.547-XV din 25.12.2003 parteneri sociali sunt „*organizațiile neguvernamentale, persoanele fizice și juridice din țară și din străinătate, instituțiile de cult recunoscute în Republica Moldova și reprezentanții societății civile*”. De asemenea, conform art.15 și art.16 din Codul muncii al Republicii Moldova, parteneriatul social „*reprezintă un sistem de raporturi stabilite între salariați (reprezentanții salariaților), angajatori (reprezentanții angajatorilor) și autoritățile publice respective în procesul determinării și realizării drepturilor și intereselor sociale și economice ale părților*”, iar părți ale parteneriatului social sunt, nivel de unitate, *salariații și angajatorii, în persoana reprezentanților împuterniciți*, la nivel național, ramural și teritorial, *sindicatelor, patronatele și autoritățile publice respective*.

- La art.15 din proiectul de lege se face trimitere la art.33 alin.(3) lit.b) din proiect. Atenționăm că alin.(3) art.33 din proiect nu are diviziuni însemnate cu litere și cel mai probabil autorii proiectului se referă la alin.(4) al art.33 din proiect, iar prin urmare modificarea respectivă trebuie operată și la art.15 din proiect.

- La art.37 alin.(2) și (6) din proiect sunt utilizate expresii cu un grad sporit de ambiguitate - „*tariful pentru închirierea locuințelor, aprobat de proprietar sau autoritatea abilitată*” și „*metodologia de calcul a chiriei*”, nefiind clar despre ce fel de autoritate este vorba și cine aprobă metodologia de calcul. Astfel de prevederi vor crea dificultăți de interpretare și necesită a fi reformulate.

3. Potrivit art.21 din proiectul de lege, locuințele de serviciu se acordă persoanelor și membrilor familiilor lor dacă ei nu dețin o locuință în proprietate, conform listei funcțiilor și profesiilor ce oferă dreptul la o astfel de locuință, stabilită de Guvern. Iar, conform art.8 lit.b) din proiect – „*construcția și procurarea de locuințe sociale, de manevră, serviciu și hoteluri-azil, care urmează să asigure necesitățile de obținere a locuințelor de către persoanele care au acest drept*” reprezintă o competență a autorităților administrației publice locale. Astfel, ținând cont de prevederile Legii nr.397-XV din 16.10.2003 privind finanțele publice locale, considerăm că este necesar să fie stabilit cu exactitate proveniența surselor financiare necesare pentru *construcția și procurarea de locuințe sociale, de manevră, serviciu și hoteluri-azil*.

Precizăm că, în nota informativă doar se menționează că costul programului de construcție și procurare a locuințelor va constitui circa 8 miliarde de lei, iar „*acoperirea financiară a proiectului se va propune în raport cu adoptarea proiectului de către Parlament, conform programului pentru domeniul dat*”.

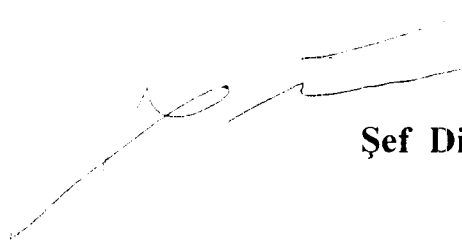
4. Potrivit art.15 din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30.03.2000, este dreptul proprietarilor să stabilească modul de administrare a proprietății comune din condominiu. Astfel, condominiu poate fi administrat nemijlocit de proprietari, dacă condominiul include cel mult 4 proprietari, sau de către asociația de coproprietari, de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcții (parțial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate.

Totuși, la art.48 și art.49 din proiectului de lege, se propune ca locuințele să fie administrate de un „*administrator*” în temeiul unui contract de administrare, acesta urmând a fi desemnat de proprietarii locuințelor sau administrația publică locală (dacă nu a fost desemnat de proprietari în termen de 3 luni de la constituirea condominiului). În nota informativă a proiectului de lege nu este justificată necesitatea impunerii administrării proprietății comune din condominiu în baza unui contract de administrare, nefiind clare nici condițiile minime pe care trebuie să le îndeplinească persoana care poate fi desemnată în calitate de administrator de către autoritățile publice locale.

În aceste condiții, considerăm că art.48 și art.49 din cadrul proiectului de lege necesită a fi revizuite și coordonate cu prevederile Legii nr.913/2000, pentru a nu leza drepturile proprietarilor de locuințe.

5. La art.59 alin.(3) din cadrul proiectului de lege, se prevede ca *în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate, pasibile pentru privatizare în conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe să fie trecute în proprietatea unităților administrativ teritoriale pe teritoriul cărora sunt amplasate.*

În acest context, atenționăm că în proiectul de lege nu este specificat ce se întâmplă cu locuințele neprivatizate, în privința cărora au fost începute procedurile necesare și se află în proces de privatizare.



**Ion CREANGĂ,**  
**Șef Direcție generală juridică**