



# RAPORT DE EXPERTIZĂ ANTICORUPȚIE

## asupra nivelului coruptibilității proiectului

### de lege cu privire la locuințe

## I. EVALUAREA GENERALĂ A PROIECTULUI

### 1. Evaluarea fundamentării proiectului

#### 1.1 Fundamentarea generală a proiectului

**a. Autor al inițiativei legislative** este Guvernul RM, autor nemijlocit - Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, ceea ce corespunde art. 73 din Constituție și art. 47(44) din Regulamentul Parlamentului.

**b. Categoria actului legislativ** propus este lege organică, ceea ce corespunde art. 72 din Constituție și art.art. 6-11 din Legea privind actele legislative, nr.780-XV din 27.12.2001.

**c. Scopul promovării proiectului.** Proiectul de lege cu privire la locuințe este elaborat ca urmare a depășirii prevederilor Codului cu privire la locuințe nr. 2718-X din 03.06.1983. Astfel, în legătură cu trecerea la noile relații social-economice, multiple acte legislative noi ce reglementează trecerea economiei la relațiile de piață, Codul cu privire la locuințe și-a pierdut actualitatea, iar prevederile ce se conțin în el în mare măsură sînt depășite.

Prevederile proiectului au fost ajustate la standardele și exigențele internaționale, în special la Carta locativă europeană a Parlamentului European (European Charter on Housing), adoptată la 26.04.2006. Carta locativă europeană notifică importanța de implementare a drepturilor fundamentale sociale pentru o locuință decentă, adecvată și accesibilă. Astfel, proiectul prenotat asigură dreptul la locuințe sociale sau locuințe de manevră, destinate pentru persoanele care au venituri foarte joase și prevede măsuri privind crearea posibilităților pentru persoanele cu venituri medii de a închiria locuințe, precum și procedura de obținere a creditelor de lungă durată pentru persoanele care au venituri joase.

Potrivit autorului, proiectul de lege va permite stabilirea și reglementarea raporturilor noi efective în domeniul locuințelor și va servi drept bază pentru reorganizarea sistemului ce ține de domeniul locuințelor.

**d. Suficiența argumentării.** Ținem să menționăm că elaborarea unei legi speciale care să reglementeze domeniul în cauză este justificată atât din punct de vedere al cadrului legal, care este unul defectuos și lacunar, cât și în vederea ajustării prevederilor la standardele și exigențele internaționale, în special la Carta locativă europeană a Parlamentului European (European Charter on Housing), adoptată la 26.04.2006. De asemenea, elaborarea acestuia reprezintă un deziderat și o condiție indispensabilă pentru asigurarea garanțiilor juridice în vederea obținerii locuințelor de către cetățenii care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor locative, precum și garantarea accesului la piața locuințelor de vânzare sau închiriere din domeniul public sau proprietate privată. Prin urmare, este incontestabilă necesitatea racordării cadrului legislativ la evoluțiile vieții socio-economice, precum și

aprobarea de norme care să vină întru executarea legii.

Deși considerăm pe deplin justificată necesitatea promovării proiectului, totuși acesta conține norme care sunt expuse ambiguu și discreționar, fapt ce complică înțelegerea sensului acestora și care vor putea genera manifestări de corupție la momentul interpretării și implementării corecte a normelor. Ne referim aici la art. 12 potrivit proiectului, care prevede că norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 9 m<sup>2</sup> pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m<sup>2</sup> pentru fiecare familie. Reținem că atât în proiect, cât și Codul Civil nu sînt prevăzute cazurile sau condițiile când se acordă surplusul de suprafață. Prin urmare, se lasă la discreția autorității responsabile să decidă în ce cazuri se va acorda surplusul de suprafață locativă. Această normă este generatoare de corupție, deoarece autoritatea responsabilă dobîndește dreptul discreționar de a acorda surplus de suprafață locativă, fără a stabili careva condiții prin lege.

De asemenea, în au fost depistate norme conflictuale. Art. 48 potrivit proiectului prevede că desemnarea administratorului imobilelor cu destinație de locuință se face prin concurs, organizat de către autoritatea publică locală, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare timp de 3 luni până sau de la înregistrarea condominiului. Această normă este în conflict cu norma prevăzută la art. 15 alin. (3) și art. 22 alin. (3) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, care stipulează că doar după dobîndirea calității de membru al asociației de coproprietar vor putea alege modul de administrare al condominiului. Însă, în proiect se propune ca proprietarii să decidă asupra modului de administrare și „până” la înregistrarea condominiului. Considerăm că această normă va crea oportunități de corupție din partea autorităților publice locale, în vederea desemnării administratorului imobiliar. Corect ar fi ca norma din proiect să fie în concordanță cu reglementările în vigoare.

Totodată, reținem că reieșind din scopul proiectului care este unul de interes general, și anume asigurarea garanțiilor juridice pentru obținerea locuințelor, reglementarea raporturilor din domeniul locuințelor, acesta este necesar de a fi promovat, însă trebuie de analizat suplimentar aspectele care vor fi invocate în Raportul de expertiză anticorupție, în vederea implementării unui sistem eficient și totodată transparent a obiectivelor de bază ale autorităților responsabile.

### *1.2 Fundamentarea economico-financiară a proiectului*

Cu referire la fundamentarea economică-financiară a proiectului, autorul menționează că pentru dezvoltarea institutului de locuințe sociale vor fi necesare următoarele cheltuieli financiare: din sondajul estimativ efectuat de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor în baza datelor statistice și în comun cu organele administrației publice locale necesarul de locuințe sociale în condițiile arătate în proiectul de lege va atinge 10626 de unități, din care familii tinere circa 8 mii, invalid de gradul I, minor de gradul I și II – 2476, familiile cu tripleți și mai mulți copii născuți simultan -50. Costul programului de construcție și procurare a locuințelor va constitui circa 10,2 miliarde lei, având în vedere costul actual al unui metru pătrat de suprafață locativă. Conform informației prezentate de către Ministerul Apărării sunt necesare 1100 locuințe de serviciu pentru persoanele luate la evidență în cadrul ministerului. Cheltuielile ce țin de elaborarea documentelor normative vor fi suportate din Fondul bazei normative în construcții, conform Planului aprobat în modul stabilit.

Considerăm că nu este suficient de a susține că „costul programului de construcție și procurare a locuințelor va constitui circa 10,2 miliarde lei”, este necesar și oportun să se prezinte din care mijloace financiare se vor acoperi aceste cheltuieli, precum și dacă proiectul are acoperire financiară pe anul 2013, întrucât de stabilirea exactă a cuantumului mijloacelor bănești necesare și a surselor de acoperire a acestora depinde implementarea acestuia. Astfel, în cazul în care proiectul nu are acoperire financiară pentru anul în care se adoptă, este necesar să se atragă atenția la momentul producerii efectelor juridice ale proiectului. Propunem autorului de a completa nota informativă cu prevederi referitoare la acoperirea financiară a proiectului.

### *1.3 Promovarea sau prejudicierea intereselor de grup ori individuale, în lipsa unei justificări a interesului public*

Reieșind din scop și obiective proiectul de lege este unul de interes general, întrucât reglementează raporturile juridice din domeniul locuințelor, domeniu care asigură garanții juridice în vederea obținerii locuințelor de către cetățenii care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor locative. Prin urmare, acesta

nu trebuie să promoveze sau să prejudicieze careva interese de grup sau individuale. Însă dorim să atenționăm asupra faptului că în proiect au fost identificate unele norme coruptibile, ambiguități în reglementare care, la aplicare, vor genera pericolul comiterii unor manifestări coruptibile, precum și vor afecta exercitarea obiectivă și calitativă a activității organelor abilitate. Aceste manifestări țin de normele cu privire la folosirea locuințelor, care, potrivit proiectului, pot fi folosite în „alte scopuri”, decât pentru domiciliere, lipsa transparenței în procesul decizional, precum și lipsa mecanismului de control în domeniul administrării și exploatării imobilelor etc.

Reieșind din faptul că proiectul este lacunar și discreționar la compartimentele expuse supra, ne rezervăm dreptul de a conchide că acesta ar putea promova careva interese de grup ori individuale, în lipsa unei justificări a interesului public. Pentru a nu admite careva manifestări coruptibile din partea autorităților responsabile, propunem de examinat suplimentar normele care vor fi analizate în cadrul compartimentului „Evaluării în fond a proiectului”, pentru a institui un cadru legal eficient și funcțional care să asigure libertățile cetățenilor și organizațiilor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de domeniul locuințelor.

## 2. Evaluarea compatibilității proiectului cu standarde anticorupție

Este cunoscut faptul că asigurarea transparenței în procesul decizional este una din cele mai importante măsuri de prevenire a corupției în societate. În acest context, o importanță deosebită o are asigurarea transparenței activității organelor responsabile de raporturile juridice din domeniul locuințelor (raporturile juridice privind: apariția, exercitarea, schimbarea, stingerea dreptului de posesie, folosire, dispunere de locuințe din fondul public de locuințe).

Astfel, urmare a analizei proiectului, și în special la compartimentul transparența decizională, constatăm că în proiect nu există norme care să reglementeze acest segment. Reieșind din obiectivele legii (art. 1, potrivit proiectului) care au drept scop asigurarea executării garanțiilor și obligațiilor ce decurg din raporturile juridice din domeniul locuințelor, considerăm necesar ca acesta să fie completat cu norme cu privire la transparența decizională și accesul publicului la informație.

În acest sens vin măsurile stabilite în art. 10 din Convenția Națiunilor Unite împotriva Corupției, potrivit cărora fiecare stat parte ia conform principiilor fundamentale ale sistemului său juridic, măsurile necesare pentru a stabili transparența administrației sale, inclusiv în ceea ce privește organizarea, funcționarea activității și procesele decizionale, dacă este cazul. Aceste măsuri pot include, în special: adoptarea de proceduri sau reglementări care să permită publicului obținerea informației asupra organizării, funcționării și proceselor decizionale, precum și asupra deciziilor și actelor juridice care îi privesc.

În acest sens, propunem ca proiectul să fie completat cu prevederile de rigoare, care ar garanta transparența activității instituțiilor de stat, precum și ar facilita accesul la informație pentru persoanele interesate.

**Asigurarea transparenței în procesul decizional.** Cu referire la transparența în procesul decizional constatăm că proiectul prenotat se regăsește pe pagina oficială a Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, cerință impusă de prevederile Legii privind transparența în procesul decizional nr. 239-XVI din 13.11.2008, potrivit căreia autoritățile publice sunt obligate de a întreprinde măsurile necesare pentru asigurarea posibilităților de participare a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea, a altor părți interesate la procesul decizional, plasând proiectul de act normativ pe pagina web oficială a instituției.

## II. EVALUAREA ÎN FOND A PROIECTULUI

### 1. Formulări lingvistice ambigui

Textul proiectului corespunde tehnicii legislative și normative, regulilor limbajului și expresiei juridice.

## 2. Conflicte ale normelor de drept

### La art. 48 lit. b) – potrivit proiectului

Se prevede că desemnarea administratorului imobilelor cu destinație de locuință se face prin concurs, organizat de către autoritatea publică locală, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare timp de 3 luni până sau de la înregistrarea condominiului. Nu susținem această inițiativă întrucât contravine art. 15 alin. (3) și art. 22 alin. (3) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000, potrivit căreia calitatea de membru al asociației de coproprietari se dobândește din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit și doar după dobândirea calității de membru al asociației de coproprietar. Pe când în proiect se propune ca autoritățile administrației publice locale să decidă asupra modului de administrare și „până sau” la înregistrarea condominiului. Considerăm absolut eronată oferirea posibilității proprietarilor de locuințe și organelor administrației publice locale de a desemna administratorul în temeiul acestui alineat, fapt care vine în contradicție cu Legea mai sus menționată.

**Recomandarea: În scopul evitării aspectelor enunțate mai sus, propunem de exclus cuvintele „până sau”, pentru a nu admite la aplicare acțiuni discreționare și soluții contradictorii din partea autorităților administrației publice locale.**

### La art. 36 alin. (3) – potrivit proiectului

Se prevede că pe lângă plata pentru închirierea locuinței, atât din fondul public de locuințe, cât și al locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze, după caz, plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire etc.

Deși prin norma dată se instituie obligația cu privire la efectuarea plăților pentru închirierea locuinței și serviciilor comunale, tot prin aceasta se lasă o porțiune de derogare de la regula generală. Această derogare este exprimată prin sintagma „după caz”, care, în opinia noastră, posedă un vădit potențial coruptibil datorită faptului că acordă un spectru larg și discreționar atât locatarului, cât și locatorului în vederea achitării plății pentru servicii comunale „după caz”. Pericolul acestei norme se manifestă prin faptul că nu este stabilit exhaustiv cazurile când locatarul este obligat să achite serviciile comunale și când nu este obligat să le achite. Menționăm că în cazul când nu se va face o referință expresă, în contextul dat, la prevederi concrete ale cazurilor de achitare și de neachitare a plăților, va subzista pericolul unei interpretări și aplicări discreționare a conținutului acestei sintagme.

Mai mult decât atât, această normă este în contradicție cu norma art. 16 alin. (1) din proiectul de lege, care prevede că locatarul este obligat să plătească pentru „închirierea locuinței” și pe „serviciile comunale și necomunale” conform termenului stabilit în contractul de locațiune sau în factura eliberată. De asemenea, norma art. 36 alin. (3) din proiect, contravine și cu art. 35 alin. (2) lit. a) potrivit proiectului, care stipulează obligațiile locatarului. Una din obligații este de a achita chiria și a suporta cheltuielile prevăzute în contractul de închiriere.

Prin urmare, considerăm că trebuie de exclus această contradicție din cadrul proiectului, precum și discreția din partea subiecților vizati pentru a nu crea la aplicare, incertitudini, acțiuni discreționare și soluții contradictorii în stabilirea cazurilor în care se aplică această normă.

**Recomandarea: Pentru ca prevederile proiectului să își atingă scopul urmărit, precum și în vederea excluderii normelor conflictuale și discreționare, propunem de exclus sintagma „după caz” din conținutul normei date.**

## 3. Norme de trimitere, de blanchetă și norme în alb

Ca remarcă generală reținem că proiectul prenotat este invadat de norme în alb: art. 4 alin. (2), (7), art. 5 alin. (7), art. 8 alin. (8), (9), art. 10 alin. (10), art. 20 alin. (4), art. 24 alin. (4), art. 32 alin. (2), (3), art. 49 alin. (2), (4), etc. Pericolul coruptibilității sporește atunci când reglementarea detaliată a raporturilor de drept (de regulă, modalitatea și termenele de exercitare a unor drepturi, atribuții etc.)

se lasă în competența organelor responsabile de administrarea proprietății publice. Ne referim în mod special la normele care vor fi elaborate întru executarea legii, cu privire la procedura de folosire, exploatare și administrare a locuințelor, la lista actelor ce urmează a fi prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune, la procedura de atribuire a locuințelor sociale etc. Astfel, autoritatea este provocată să-și creeze condiții „comode” de funcționare, care-i facilitează activitatea, chiar și în detrimentul beneficiarilor (persoanele care beneficiază de spațiu locativ). Acest element este coruptibil nu prin natura sa, dar prin faptul că contribuie la apariția unor elemente nemijlocit coruptibile (spre exemplu: lărgirea atribuțiilor discreționare, stabilirea aleatorie a unor termene pentru exercitarea anumitor drepturi, precum și cerințe exagerate pentru realizarea acestor drepturi etc.).

**Recomandarea: În consecință, atragem o atenție sporită la normele în alb prevăzute în proiect, care urmează a fi elaborate și adoptate, prin prisma neadmiterii cărorva factori coruptibili (construcții și soluții normative care, la aplicare generează sau sporesc pericolul comiterii unor manifestări de corupție).**

#### 4. Discreții excesive ale autorităților publice

##### La art. 3 – potrivit proiectului

La articolul 3 se tratează noțiunea de „locuință de serviciu” care presupune că sunt locuințele destinate persoanelor alese, funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, altor categorii de persoane, acordate în locațiune pe perioada exercitării atribuțiilor sale funcționale. Expresiile „altor categorii de persoane” și „persoanelor alese” în contextul dat sunt discreționare, deoarece se lasă la latitudinea autorităților publice centrale și celor locale să decidă și să includă în această categorie și alte persoane care nu sînt expres prevăzute în proiectul de lege și nici în actele normative în domeniu. Considerăm că această norma va crea oportunități de corupție în temeiul unor atitudini subiective, eventual a unor acte de protecționism, în procesul de atribuire a locuinței de serviciu. Ținând cont că noțiunea, potrivit tehnicii legislative se dă în scopul de a reda și explica pe larg termenul respectiv, propunem ca și în proiect să fie prevăzut expres categoriile de persoane care vor beneficia de locuințe de serviciu, pentru a nu lăsa loc de interpretări și aplicări abuzive.

**Recomandarea: Pentru a nu admite careva interpretări abuzive din partea autorităților responsabile, propunem de exclus cuvintele „altor categorii de persoane” și „persoanelor alese” și de prevăzut exhaustiv categoriile de persoane care vor beneficia de aceste garanții.**

##### La art. 5 alin. (6) – potrivit proiectului

Se prevede că locuințele din blocurile locative pot fi folosite în alte scopuri, decât pentru domiciliere, dacă ele sunt anexate la bloc sau situate la parterul blocului și au o ieșire separată. Norma în cauză posedă un vădit potențial coruptibil datorită faptului că se acordă posibilitatea autorităților competente de a folosi locuințele din blocurile locative în „în alte scopuri” decât domicilierea. Astfel, norma dată nu relevă nici într-un fel care sunt „scopurile”, ce se va include în această categorie, determinarea acestui fapt aparent fiind lăsată la absoluta discreție a persoanelor responsabile. Considerăm inacceptabil de a investi autoritățile publice centrale și locale responsabile de acest domeniu cu așa drept excesiv. Asemenea acte (de a da în folosință locuințele din blocurile locative „în alte scopuri”) sunt purtătoare de risc sporit de coruptibilitate, întrucât aceeași autoritate dă în folosință locuințe (cu destinație locuibilă) și tot ea dă în folosință locuințe în alte scopuri care nu sînt prevăzute expres în proiectul de lege.

**Recomandarea: În scopul excluderii cărorva interese de grup sau individule (darea în folosință locuințe cu scop comercial, arendă etc.), propunem de exclus norma dată din proiect.**

##### La art. 12 – potrivit proiectului

Articolul dat prevede că norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 9 m<sup>2</sup> pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m<sup>2</sup> pentru fiecare familie. Norma în cauză denotă un vădit caracter coruptibil, în sensul că se lasă la discreția autorităților responsabile să decidă, de la caz la caz, de a acorda sau nu surplusul de suprafață locativă. În asemenea cazuri, există un mare risc de a fi luate decizii mai mult subiective, în dependență de situații și în dependență de „beneficiarul” care solicită un asemenea drept. Respectiv, acordarea acestui drept va fi direct proporțională cu relația dintre beneficiar și persoanele responsabile în luarea deciziei de acordare a surplusului de suprafață. O astfel de situație nu poate fi acceptată atât timp cât în lege nu sunt prevăzute condițiile/temeiurile în baza cărora se va acorda acest surplus de suprafață locuibilă. Totodată, acordarea acestui drept va putea să ducă la promovarea de interese a unor persoane care să beneficieze de anumite avantaje (interese personale, subiective, protecționism etc.) în urma valorificării acestui drept. În lipsa criteriilor clare și a situațiilor în care beneficiarului i se va acorda acest drept există pericolul de a lua decizii ilegale.

**Recomandarea: Considerăm drept nejustificată propunerea în cauză prin prisma obiecțiilor invocate mai sus. Astfel, pentru a nu admite careva discreții din partea responsabililor, propunem de completat proiectul cu condițiile/situațiile în care beneficiarului i se va acorda acest drept (surplusul de suprafață locuibilă).**

#### 5. Cerințe excesive pentru exercitarea drepturilor persoanelor

##### La art. 4 alin. (6) – potrivit proiectului

Se prevede că locuințele de toate formele de proprietate, precum și încăperile cu altă destinație decât cea de locuință din cadrul blocului locativ, vor fi asigurate în mod obligatoriu de către proprietarii acestora contra calamităților naturale cum sunt alunecările de teren, inundațiile, furtunile de diferite intensități sau altele calificate ca situații excepționale etc. Considerăm că aceasta este o cerință excesivă din partea autorităților responsabile, și anume de a obliga persoanele care vor beneficia de locuințe să asigure obligatoriu locuințele de toate formele de proprietate. Mai mult decât atât, această normă vine în contradicție cu Legea cu privire la asigurări nr. 407-XVI din 21.12.2006, care prevede două forme de asigurare: obligatorie și benevolă (facultativă). Norma propusă face parte din categoria de asigurare benevolă, prin urmare organele responsabile își atribuie un drept excesiv fără a avea temei legal în acest sens. Potrivit cadrului normativ în domeniul asigurărilor autoritatea abilitată nu poate impune persoanelor asigurarea obligatorie a locuințelor, dar poate și trebuie să lase la discreția proprietarilor acest drept (asigurarea de răspundere civilă).

**Recomandarea: Considerăm nejustificată propunerea în cauză prin prisma obiecțiilor invocate mai sus. Astfel, propunem de exclus alin. (6) art. 4 din proiectul de lege.**

##### La art. 50 alin. (13) – potrivit proiectului

Se prevede că în cazul reținerii plăților pentru serviciile prestate furnizorul sau administratorul poate solicita de la proprietar sau locatar plata penalităților în sumă de 0,04% pentru fiecare zi de întârziere, în decursul primei luni ce urmează după luna pentru care s-a solicitat plata, dacă contractul nu prevede altfel.

În opinia noastră, acest drept poate fi catalogat ca un drept excesiv acordat furnizorului de servicii sau administratorului imobilului. Astfel, cerința care este pusă față de proprietar sau locatar, și anume aplicarea plății sub formă de penalitate în sumă de 0,04% pentru fiecare zi de întârziere, în decursul primei luni ce urmează după luna pentru care s-a solicitat plata, este una excesivă și abuzivă. Când afirmăm că aceasta este o cerință excesivă și abuzivă pentru exercitarea drepturilor persoanelor ne bazăm pe faptul că realizarea de către subiect a obligației sale impune un efort substanțial, care depășește cadrul rezonabil și este dificil de realizat.

De asemenea, această normă este în conflict cu norma art. 5 alin. (5) lit. e) din Legea privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii nr. 256 din 09.12.2011, care prevede că sunt considerate drept clauze abuzive: solicitarea de la orice consumator care nu și-a îndeplinit obligația

să plătească drept compensație o sumă disproporționată în raport cu prejudiciul cauzat de neonorarea obligațiilor contractuale. Drept urmare, această clauză contractuală nu asigură protecția intereselor economice ale consumatorilor, în special ceea ce ține de interzicerea și prevenirea utilizării de clauze abuzive în contractele încheiate între comercianți și consumatori. În concluzie menționăm că această normă este generatoare de corupție, deoarece furnizorul de servicii sau administratorul imobilului dobândește dreptul discreționar de a stabili condiții care sunt dificil de realizat și care sunt contrar legislației în domeniu. Mai mult decât atât, utilizarea sintagmei „poate solicita” în contextul dat este cu un potențial coruptibil întrucât se lasă la discreția persoanelor responsabile de a decide cazurile când se va solicita această penalitate (permite furnizorului sau administratorului de a-și alege varianta convenabilă de comportament „poate solicita”).

**Recomandarea:** *Considerăm drept nejustificată propunerea în cauză prin prisma obiecțiilor invocate mai sus, fapt pentru care considerăm necesar de a exclude această normă pentru a nu admite abuzuri de procedură.*

#### 6. Accesul limitat la informație, lipsa transparenței

Ca obiecție generală reținem că proiectul de lege nu respectă principiul transparenței în procesul decizional, principiu esențial în domeniul asigurării cu locuințe. Prin exercitarea responsabilităților legale, autoritățile administrației publice centrale și locale trebuie să informeze în mod adecvat publicul asupra activităților proprii legate de exercitarea raporturilor cu privire la locuințe (obținerea, schimbarea, stingerea dreptului de posesie, folosire, etc.). De asemenea, lipsesc norme privind raportarea rezultatelor activității autorităților administrației publice centrale și locale în fața societății civile.

În acest context urmează a fi făcută publică informația cu privire la deciziile, la planurile, acțiunile și politicile adoptate de către autoritățile responsabile de acest domeniu. În opinia noastră, activitatea instituțiilor în cauză este de interes sporit față de societate. Astfel, acestea trebuie să asigure transparența în procesul decizional, pentru a preveni careva riscuri în segmentul dat. Aceasta ar garanta și succesul unei politici privind asigurarea dreptului la locuință, condiție care depinde în mare măsură de interconexiunea publicului larg, prin dezvăluirea politicilor, acțiunilor, informațiilor cu privire la asigurarea cu locuințe de autoritățile în domeniu etc.

**Recomandarea:** *Reieșind din obiectivele propuse prin proiect, propunem ca proiectul să fie completat cu norme care să asigure principiul transparenței în procesul decizional, potrivit analizei expuse mai sus.*

#### 7. Lipsa sau insuficiența mecanismelor de control

##### La art. 7 alin. lit. p) – potrivit proiectului

Se prevede că una din competențele autorităților administrației publice locale este efectuarea controlului în domeniul administrării și exploatării imobilelor cu destinație de locuințe.

Din analiza proiectului de lege nu constatăm careva mecanisme, proceduri de control în ceea ce privește administrarea și exploatarea imobilelor cu destinație de locuințe. Mai mult decât atât, nu suntem de acord cu noțiunea care i-a fost atribuită autorităților administrației publice locale „organ de control”, întrucât acestea sunt organe care supraveghează, monitorizează domeniul dat (apariția, exercitarea, schimbarea, stingerea dreptului de posesie, folosire, dispunere) și nicidecum „organ de control” care să constate și să aplice sancțiuni pentru încălcarea legislației cu privire la locuințe. În opinia noastră, acesta este un drept excesiv care nu ține de competența autorităților administrației publice locale. Astfel, este necesar a se indica în proiectul de lege, organele competente în efectuarea controlului în domeniul dat și atribuțiile acestora; de concretizat procedura de coordonare; de specificat procedura de control.

Suplimentar dorim să atenționăm asupra faptului că este necesar de concretizat norma de la art. 2 lit. i) potrivit proiectului, cu referire la raporturile juridice care cad sub incidența aceste legi, și anume

efectuarea controlului de către autoritățile administrației publice centrale și locale în vederea asigurării drepturilor cetățeanului la locuință, respectării regulilor și normelor de administrare și deservire tehnică a locuințelor. Considerăm că și în cazul dat este vorba de noțiunea de „verificare, supraveghere, monitorizare” și nu de noțiunea de „control”.

Ținând cont că domeniul dat este unul de interes general, recunoscut ca un drept constituțional (dreptul persoanelor la locuință se asigură prin garantarea dreptului la folosirea unei locuințe aflate în proprietate sau transmise în locațiune și prin garantarea accesului la piața locuințelor de vânzare sau închiriere din domeniul public sau proprietate privată), propunem de analizat suplimentar proiectul la capitolul „Mecanismele de control”.

**Recomandarea: Prin prisma celor expuse și argumentate mai sus, propunem de completat proiectul cu norme cu privire la organele competente în efectuarea controlului în domeniul dat și atribuțiile acestora, de concretizat procedura de coordonare, de specificat procedura de control etc.**

### *8. Responsabilitate și sancțiuni necorespunzătoare*

Proiectul nu implică careva responsabilități și nu necesită referințe exprese la responsabilitate și sancțiunile aplicate pentru încălcarea prevederilor sale.

Expertiza a fost efectuată în temeiul Regulamentului cu privire la organizarea procesului de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte legislative și normative, adoptat prin Hotărârea Guvernului nr. 977 din 23.08.2006, în condițiile Metodologiei de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte legislative și normative, aprobată prin ordinul directorului Centrului pentru Combaterea Crimelor Economice și Corupției nr. 47 din 03.05.2007, de către

Natalia Cheptea  
inspector principal Direcția legislație și expertiză anticorupție  
29 Octombrie 2012

*Prezentul raport este publicat pe pagina oficială a Centrului Național Anticorupție - [www.cccec.md](http://www.cccec.md)*

