



**MINISTERUL JUSTIȚIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA**

MD - 2012, mun. Chișinău,
str. 31 August 1989, nr. 82
tel.: +373 22 20 14 24
web: www.justice.gov.md,
e-mail: secretariat@justice.gov.md

10.03.2023 nr. 04/2041

**Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
Cancelaria de Stat**

Cu referire la adresa Cancelariei de Stat nr. 18-69-1880 din 22.02.2023, urmare examinării proiectului de *lege pentru modificarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe (număr unic 109/MIDR/2023)*, comunicăm următoarele.

Potrivit notei informative, „necesitatea modificării Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe reiese din următoarele considerente:

- în vederea realizării acțiunii din Planul de acțiuni al Guvernului pentru anul 2023;
- în scopul implementării recomandărilor Curții de Conturi prevăzute în Hotărârea Curții Constituționale 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 enunțată cu prevederile Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.”.

În context, obiecții de ordin conceptual nu avem de formulat.

Totodată, la definitivarea art. I din proiect (modificarea *Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe*) se va ține cont de următoarele aspecte, inclusiv aferente rigorilor de tehnică legislativă:

La *pct. 2*, la amendarea noțiunii „bunuri proprietate comună din blocul locativ” din art. 4, termenul „cuvintele”, în al doilea caz, se va substitui cu cuvântul „textul”, ținând cont că la schimbarea unor cuvinte din conținutul textului unui act normativ, pentru exprimarea corectă, se menționează despre substituirea „cuvintelor” respective, iar la schimbarea unor cifre/semne și cuvinte din conținutul textului unui act normativ, pentru exprimarea corectă, se menționează despre substituirea „textului” respectiv (observație valabilă pentru toate cazurile similare din proiect).

La *pct. 3*, prin care se propune substituirea cuvântului „administrator” cu cuvântul „gestionar” la unele articole, considerăm irelevantă includerea art. 6 alin. (2) în acest context, pornind de la definirea noțiunilor de „administrator” și „gestionar” și atribuțiile acestora, reglementate prin *Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu*.

În *pct. 4*, la alin. (3) din art. 10 se va revizui termenul „venitul mediu pe economie”, care nu este un termen clar și definit de către cadrul legal relevant, ținând cont, totodată, de propunerea la alin. (1) din art. 10 privind substituirea cuvintelor „minimul de existență” cu cuvintele „salariul mediu lunar pe economie”.

În aceeași ordine de idei, la *pct. 5*, prin care se modifică alin. (3) din art. 17, la redarea termenului „venitului lunar constant” se va revedea cuvântul „constant”.

La *pct. 6*, ce vizează modificarea art. 18, prin substituirea cuvintelor „destinația blocului urmează a fi schimbată în nelocuibilă” cu cuvintele „blocul este declarat a fi inutilizabil pentru locuire”, se va revizui cuvântul „declarat” prin prisma prevederilor art. 6 alin. (2) lit. a) și alin. (6), art. 7 lit. g) și art. 8 lit. e) din *Legea nr. 75/2015*. Astfel, potrivit art. 6 alin. (2) lit. a) și alin. (6) din legea enunțată, excluderea locuințelor din fondul public de locuințe se efectuează numai în baza deciziei autorității administrației publice competente, la cererea administratorului, în cazul recunoașterii, în modul stabilit, a locuințelor din fondul public de locuințe drept inutile pentru locuire. Modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea sau atribuirea lor la categoria celor inutile pentru locuire, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor se stabilesc de către Guvern.

În acest context, propunem cuvintele „declarat a fi” să fie substituite cu textul „recunoscut, în modul stabilit, drept”.

La *pct. 7*, prin care se modifică lit. b) din alin. (4) al art. 33, considerăm injustă divizarea lit. b) în două litere distincte, întrucât se referă la locuințe cu același statut, or la alin. (4) se stabilește modul de încheiere a contractului de locațiune în funcție de statutul locuinței, care este prevăzut la fiecare literă în mod distinct (spre exemplu, la lit. a) – pentru contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată; la lit. b) - pentru contractul de locațiune a locuinței sociale; la lit. c) - pentru contractul de locațiune a locuințelor de serviciu; la lit. d) - pentru contractul de locațiune a locuințelor de manevră; la lit. e) - contractul de locațiune pentru hotelurile-azil; la lit. f) - contractul de locațiune pentru locuire în cămin; la lit. g) – pentru contractul de locațiune a locuințelor cu statut special (de protocol)). Prin urmare, cele propuse la lit. b¹) se vor include în redacția nouă a lit. b).

Privitor la *pct. 9*, se va ține cont că cuvântul „administrator” se utilizează în sensul abordat și la alin. (2) din art. 40, precum și la art. 52 alin. (2) și (3), respectiv, norma propusă se va completa corespunzător.

La *pct. 10*, completarea cu lit. h) a alin. (3) din art. 43, se va revizui prin prisma prevederilor art. 12 alin. (1) lit. a) și lit. c), potrivit cărora persoanele care necesită locuințe sociale sunt scoase de la evidență conform deciziei organului care le-a luat la evidență în cazul îmbunătățirii condițiilor lor locative, dacă nu există alte temeiuri pentru aflarea lor la evidență și prezentării de către persoană a informației false care a servit drept temei pentru luarea la evidență pentru acordarea locuinței sociale. Astfel, se va ține cont că termenul „eronat” nu este echivalent cu termenul „fals”, iar modificarea condițiilor locative nu presupune automat îmbunătățirea acestora. De asemenea, cu referire la numerotarea normei propuse spre completare, se va lua în considerare că după litera f) urmează litera g), dar nu litera h).

La *pct. 11*, prin care se modifică art. 48, cele propuse la alin. (1) lit. b) și lit.) se vor racorda prevederilor art. 81 alin. (1) și (2) din *Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu*, potrivit cărora 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. În cazul în care o asociație nu și-a desemnat administratorul conform legii enunțate și situația durează mai mult de o lună, oricare proprietar din condominiu cu destinație locativă poate cere primarului unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiu să desemneze, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, 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.

Totodată, aferent uzanțelor de elaborare a actelor normative, la pct. 11 se va omite numerotarea modificărilor propuse ca subpuncte.

La **pct. 12**, în dispoziția de modificare textul „alin. (1)” se va exclude, având în vedere că art. 49 este constituit dintr-un singur alineat.

Referitor la **pct. 13**, textul „alin. (2)” se va substitui cu textul „alin. (3)”, întrucât la alin. (2) nu se regăsesc cuvintele „administrator” și „proprietarii locuințelor”. În același timp, se va ține cont că la alin. (3) cuvântul „administrator” se utilizează de două ori, respectiv, se va examina dacă cuvântul „administrator” urmează a fi substituit în ambele cazuri.

La **pct. 15**, prin care se propune amendarea alin. (3) din art. 52, se va ține cont de prevederile art. 75 din *Legea nr. 187/2022*, în temeiul cărora în cazul unui pericol iminent, cauzat de comportamentul proprietarului, pentru viața, sănătatea altor proprietari ori pentru unități (cum ar fi scurgeri de gaze, apă etc.), administratorul asociației, cu prezența a doi proprietari și a organului de poliție, poate forța lacătul unității și interveni pentru a înlătura pericolul. Prin urmare, în acest caz se justifică doar completarea după cuvântul „administratorul” cu cuvintele „asociației de proprietari în condominiu”.

La **pct. 16**, ce vizează modificarea propusă la alin. (4) art. 59, se consideră injustă substituirea textului „31 mai 2018” cu textul „31 mai 2024”, întrucât nu poate fi aplicată celor care deja au reîncheiat contractele de locațiune, în temeiul acestei norme. Astfel, urmează a fi propusă o normă distinctă doar pentru cei care nu au reîncheiat contractele de locațiune în termen de până la 31 mai 2018.

Punctele 17 și 18 urmează a fi plasate în debutul proiectului, întrucât se referă la tot textul legii. În același timp, se va menționa că cuvintele propuse la orice formă gramaticală se vor substitui cu celelalte cuvinte la forma gramaticală corespunzătoare.

Digitally signed by Serbenco Eduard
Date: 2023.03.10 09:59:19 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Secretar de stat

Eduard SERBENCO



**MINISTERUL JUSTIȚIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA**

MD - 2012, mun. Chișinău,
str. 31 August 1989, nr. 82
tel.: +373 22 20 14 24
web: www.justice.gov.md,
e-mail: secretariat@justice.gov.md

04.04.2023 nr. 04/2-2792

La nr. 10/3-1681 din 24.03.2023

**Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale**

Urmare examinării proiectului definitivat al *legii pentru modificarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe (număr unic 109/MIDR/2023)*, prezentat repetat spre expertiză juridică, la formula actuală a textului **art. I** din proiect comunicăm următoarele.

În vederea racordării la prevederile preambulului *Legii nr. 75/2015*, la **pct. 3** cuvintele „bunurile imobile cu destinație de locuință”, propuse spre substituie, se vor înlocui cu cuvintele „bunurile imobile cu statut de locuință”.

La **pct. 5**, prin care se propune la unele articole după cuvintele „bugetul de stat” de completat cu cuvintele „și bugetele locale”, considerăm injustă includerea art. 7 lit. c) în acest context, pornind de la prevederile art. 24 alin. (1) lit. a) din *Legea finanțelor publice și responsabilității bugetar-fiscale nr. 181/2014*, conform cărora în domeniul finanțelor publice, autoritățile administrației publice locale elaborează, aprobă și administrează bugetele locale cu respectarea principiilor și regulilor stabilite de prezenta lege și în conformitate cu legislația privind finanțele publice locale.

Conform rigorilor de tehnică legislativă, **pct. 6**, după textul „cuvântul „administrator”” se va completa cu textul „, la orice formă gramaticală,”.

La **pct. 7**, vizavi de modificarea alin. (1) din art. 10, cuvintele „minim de existență” din proiect se propune de înlocuit cu cuvintele „minimul de existență stabilit pe țară”, în vederea integrării armonioase a modificării propuse în textul normei art. 10.

La **pct. 10**, ce vizează alin. (5) al art. 17, privind modificarea termenului de eschivare de la plata chiriei de către locatarii locuințelor sociale (de la 6 luni la 3 luni), atenționăm că, acest amendament nu a fost în varianta inițială la proiect, din care motiv raționamentul acesteia urmează a fi explicat în nota informativă la proiect.

La **pct. 16**, prin care se modifică art. 48, privitor la alin. (1) lit. b), se va ține cont că, pentru exprimarea normativă a intenției de scoatere din vigoare a unor prevederi, se utilizează cuvintele „se abrogă” și nu „se exclude”. Sintagma „se exclude” se utilizează doar în cazul excluderii unor cuvinte, sintagme, propoziții. Prin urmare, cuvintele „se exclude” se vor substitui cu cuvintele „se abrogă”.

Totodată, aferent uzanțelor de elaborare a actelor normative, vizavi de alineatele (3) și (6) din art. 48, reiterăm că se va omite numerotarea modificărilor propuse ca subpuncte.

La **pct. 20**, prin care se propune amendarea alin. (3) din art. 52, reiterăm necesitatea de a ține cont de prevederile art. 75 din *Legea nr. 187/2022*, în temeiul cărora în cazul unui pericol iminent, cauzat de comportamentul proprietarului, pentru viața, sănătatea altor proprietari ori pentru unități (cum ar fi scurgeri de gaze, apă etc.), administratorul asociației, cu prezența a doi proprietari și a organului de poliție, poate forța lacătul unității și interveni pentru a înlătura pericolul. Prin urmare, în acest caz se justifică doar completarea după cuvântul „administratorul” cu cuvintele „asociației de proprietari în condominiu”. Adicional, semnalăm că, deși în sinteza obiecțiilor se menționează faptul acceptării observației în cauză și redactării textului, asemenea modificare nu a fost operată.

La **pct. 21**, asupra completărilor propuse la art. 59 prin alin. (3³), potrivit cărora *„Categoriile prevăzute 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 minim pe țară până la 30%, în condițiile stabilite în Regulamentul aprobat de ministerul de resort.”*, urmează să se expună Ministerul Finanțelor și Ministerul Muncii și Protecției Sociale, conform competențelor funcționale atribuite.

Secretar de stat

Digitally signed by Burciu Nadejda
Date: 2023.04.04 14:42:25 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Nadejda BURCIU