

## NOTA DE FUNDAMENTARE

### la proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (ajustarea cadrului normativ în domeniul locuințelor)

#### **1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ**

Proiectul de lege pentru modificarea unor acte normative (ajustarea cadrului normativ în domeniul locuințelor) este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

#### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ**

##### 2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ

Pertinența operării modificărilor propuse în proiectul de act normativ rezultă din necesitatea de asigurare a unor drepturi fundamentale ale cetățenilor, considerente de siguranță pentru viața și sănătatea oamenilor, precum și coerență legislativă.

Astfel, se propun modificări în unele acte normative în domeniul locuințelor și anume: art. 55 și 59 din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe și art. 88 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

##### 2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

Actele normative speciale care reglementează raporturile juridice din domeniul locuințelor sunt Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe și Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Scopul de bază al acestora este asigurarea unor condiții de trai adecvate pentru toți cetățenii Republicii Moldova.

Totodată, în realitate se atestă situații care generează necesitatea de implicare a legiuitorului în vederea completării acestora cu norme care să sporească siguranța locuințelor, precum și unele modificări care să ofere echitate și predictibilitate în raporturile juridice din domeniul locuințelor.

Astfel, odată cu adoptarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, legiuitorul a stabilit un termen pentru exercitarea dreptului de privatizare a locuințelor atribuite de către stat de către locatarii acestora.

Acest termen a fost extins periodic, însă de fapt, din motive justificate, sunt cazuri în care privatizarea nu a putut avea loc.

Cauzele care au dus la imposibilitatea de privatizare sunt:

- locatarii au fost plecați peste hotare și nu s-au încadrat în termenul stabilit;
- lipsa mijloacelor financiare;
- litigii aflate pe rolul instanței de judecată;
- acte de identitate expirate;

-familii social vulnerabile care nu au un acord comun pentru inițierea procesului de privatizare.

Dintre acestea, situațiile privind litigiile aflate pe rolul instanțelor de judecată sunt cele mai multe și mai problematice, având în vedere că durata de examinare a litigiilor de către instanța de judecată poate dura mai mulți ani.

Reieșind din cele evocate, este necesar prelungirea termenul de exercitare a dreptului de privatizare a locuințelor pasibile de privatizare cu 3 ani, pentru a atinge obiectivul de privatizare, fără a leza drepturile potențialilor beneficiari.

În acest sens, de la autoritățile publice locale, a fost colectată informația cu privire la locuințele neprivatizate, situația anului 2021 și anului 2025.

Astfel, în perioada 2015-2020, conform informației prezentate de către 25 de raioane, UTA Gagauzi, mun. Chișinău și mun. Bălți, au fost privatizate **9636** de locuințe, iar locuințe pasibile privatizării erau **4882**.

În perioada 2021-2025, conform informației prezentate de către 31, de raioane, UTA Gagauzi, mun. Chișinău și mun. Bălți, au fost privatizate **1231** de locuințe, iar locuințe pasibile privatizării au rămas aproximativ **2651**.

Prin urmare, termenul de 3 ani este un termen rezonabil pentru privatizarea acestor **2651** locuințe.

Conex, acestei situații sunt și prevederile art. 88 alin. (7) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, conform căruia, în cazul încăperilor izolate care nu au număr cadastral distinct în cadrul blocului locativ, dreptul de a înregistra încăperea izolată cu număr cadastral distinct se stinge la data de 31 mai 2026.

Această normă vine în contradicție cu prevederile art. 59 alin. (3<sup>1</sup>) din Legea nr. 75/2025, care prevede că, după expirarea termenului de privatizare, locuințele neprivatizate trec în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe al căror teritoriu sunt amplasate. Autoritățile administrației publice locale se obligă să acorde acestor locuințe statut de locuințe sociale și să înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

În situația dată, dacă se va menține în vigoare alin. (7) al art. 88 din Legea nr. 187/2022, va fi imposibilă aplicarea prevederilor art. 59 alin. (3<sup>1</sup>) din Legea nr. 75/2025. Prin urmare alin. (7) al art. 88 din Legea nr. 187/2022, necesită a fi abrogat.

O altă problemă ce urmează a fi soluționată prin intervențiile propuse, este utilizarea neconformă a buteliilor de gaz în cadrul blocurilor locative, ceea ce pune în pericol viața și sănătatea persoanelor.

### **3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse**

#### **3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi**

Prin proiectul de lege se propun intervenții la 2 legi, și anume: Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe și Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Principalele prevederi ale intervențiilor normative vizează:

- Prelungirea termenului de privatizare a locuințelor pasibile de privatizare conform Legii nr. 1324/1993 privatizării fondului de locuințe, în scopul asigurării cetățenilor dreptul de proprietate asupra locuințelor ce le aparțin;
- Excluderea neconcordanței între prevederile art. art. 59 alin. (3<sup>1</sup>) din Legea nr. 75/2025 și prevederile art. (88) alin. (7) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, prin abrogarea alin. (7) din art. (88).
- Reglementarea interdicției utilizării în cadrul blocurilor locative a buteliilor de gaze comprimate și/sau lichefiate în scopul conectării la aparatele consumatoare de gaz, precum și păstrarea/depozitarea acestora în cadrul blocurilor locative. Or, utilizarea și păstrarea neconformă a buteliilor de gaze comprimate și/sau lichefiate în cadrul blocurilor locative, poate duce la explozii și incendii, astfel punând în pericol viața și sănătatea oamenilor, precum și siguranța construcțiilor (*Ex: explozia din 6 octombrie 2018 într-un bloc locativ de pe strada Bulevardul Moscovei 11/5 din mun. Chișinău, soldată cu decesul mai multor persoane*).

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Opțiuni alternative nu au fost examinate, or lipsa de intervenție: (i) va priva anumite persoane de ași exercita dreptul de proprietate asupra locuinței; (ii) va perpetua starea de fapt, când utilizarea buteliilor de gaz pune în pericol viața și sănătatea oamenilor și integritatea construcțiilor.

#### **4. Analiza impactului de reglementare**

##### 4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul de lege nu are impact asupra sectorului public și nu necesită realizarea reformelor structurale sau instituționale.

##### 4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Proiectul de lege nu are impact sub formă de costuri financiare pentru bugetul de stat.

##### 4.3. Impactul asupra sectorului privat

Prezentul proiect de lege nu are impact asupra activității de întreprinzător.

##### 4.4. Impactul social

Proiectul de lege va contribui la:

- Creșterea semnificativă a siguranțe la incendii și explozii, în special în blocurile vechi sau nebransate complet la gaze naturale;
- Peroanele care locuiesc în locuințe în locuințele pasibile privatizării își vor putea exercita dreptul constituțional la locuințe.

##### 4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

Nu este aplicabil
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Nu este aplicabil
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu are impact asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
<b>5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE</b>
5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Proiectul nu transpune acte juridice ale UE.
5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
<b>6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ</b>
În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de lege va fi consultat/avizat cu părțile interesate. Anunțul privind inițierea elaborării proiectului poate fi accesat pe portalul web oficial al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe portalul guvernamental <a href="http://particip.gov.md">particip.gov.md</a> la următorul link: <a href="https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/16175">https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/16175</a>
<b>7. Concluziile expertizelor</b>
Proiectul de lege va fi supus expertizei în conformitate cu cerințele Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative.
<b>8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent</b>
Proiectul nu contravine legislației naționale. Subsecvent, se propune ca intrarea în vigoare a prevederilor proiectului să fie la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, fiind determinate de termenul limită de privatizare și anume 31 mai 2026.
<b>9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ</b>
Pentru implementarea proiectului de act normativ nu sunt necesare măsuri suplimentare.

Viceprim-ministru, ministru

Vladimir BOLEA