



**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](mailto:info@calm.md),**  
**[www.calm.md](http://www.calm.md)**

**Nr. 84 din 12 aprilie 2023**

**Ministerul Infrastructurii și  
Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova**  
**[secretariat@midr.gov.md](mailto:secretariat@midr.gov.md)**

**Copie:**  
**Cancelaria de Stat**  
**[cancelaria@gov.md](mailto:cancelaria@gov.md)**

**AVIZ**

*asupra proiectului Hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului (număr unic 994/MIDR/2023)*

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al R.M. nr. 10-1925 din 06.04.2023, privind examinarea repetată a proiectului hotărârii de Guvern pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea concursului pentru desemnarea gestionarului condominiului (număr unic 994/MIDR/2023) [în continuare – proiectul de hotărâre].

**Considerăm că proiectul de hotărâre în cauză nu poate continua procedura de adoptare**, inclusiv 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., fiind necesară, în mod de urgență, promovarea de către autoritatea competentă a modificărilor cadrului normativ primar.

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, și care intră în contradicție directă cu prevederile proiectului de hotărâre**.

Menționăm, că **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 alin. (1) 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 întocmi un borderou cu taxele și spezele ce vor trebui achitate de asociație sau oricare persoană interesată din asociație și va organiza concursul de desemnare a gestionarului.

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. 81 alin. (2) 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 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 a proiectului de hotărâre 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, CALM nu susține prezentul proiect de hotărâre, care intră în contradicție cu principiile constituționale și cadrul legal în vigoare, impunându-se inițierea și promovarea de către autoritatea competentă, în mod de urgență, a modificărilor de rigoare ale cadrului normativ primar.**

*Cu respect,*

**Viorel FURDUI**  
**Director Executiv al CALM**



Ex:Cristal Igor, expert CALM  
Tel:022 -22-35-09