



Parlamentul
Republicii Moldova

Vl. B. nr. 32/02-58

05. 10. 2020

Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Biroul permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În conformitate cu prevederile art.73 din Constituția Republicii Moldova și art.47 din Regulamentul Parlamentului adoptat prin Legea nr.797/1996, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă, proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice.

Anexă:

1. *Proiectul de lege – 2 file;*
2. *Nota informativă – 5 file.*

Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Vladimir BOLEA

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
C.D.P. Nr.	413
05	10 2020
Orz	

LEGE

pentru modificarea Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I - Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice (publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 90-93/401), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 17 alineatul (5), textul „un an.” se substituie cu textul „trei ani.”

2. La articolul 18 alineatul (6), textul „Bunurile indicate sînt pasibile de privatizare în modul stabilit la art. 50 și 54.” se substituie cu textul „Terenurile indicate sînt pasibile de privatizare în modul stabilit la art. 54.”

3. La articolul 22:

a) alineatul (1) litera c) va avea următorul cuprins:

„c) încăperile nelocuibile;”;

b) se completează cu alineatul (1¹) cu următorul cuprins:

„(1¹) Nu sînt pasibile de privatizare:

a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sînt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații și instituții de stat/municipale (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sînt amplasate noduri ale rețelelor ingineresti);

b) bunurile imobile care constituie patrimoniu cultural național, cu excepția celor permise pentru vânzare/cumpărare în conformitate cu legislația;

c) bunurile imobile în a căror privință sînt adoptate decizii de demolare în conformitate cu planul general de dezvoltare a localității;

d) încăperile amplasate pe traseele rețelelor ingineresti, în pasajele subterane pentru pietoni și în alte locuri de uz comun;

e) încăperile în care sînt amplasate noduri ale rețelelor ingineresti;

f) încăperile al căror cost a fost inclus în costul unor alte bunuri care se privatizează.”

4. La articolul 24 alineatul (2) textul „ , cu excepția celor date în locațiune, ” se exclude.

5. Articolul 27:

a) la alineatul (1) textul „ , încăperile nelocuibile date în locațiune” se exclude;

b) la alineatul (4) litera b) textul „ , cu excepția celor date în locațiune” se exclude;

c) la alineatul (7) textul „ și încăperile nelocuibile date în locațiune” se exclude.

6. Articolul 50 se abrogă.

Art. II - (1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Guvernul, în termen de 2 luni de la data publicării prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

(3) Cererile înaintate de locatari în temeiul art. 50 al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice și Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.468/2008, până la data intrării în vigoare a prezentei legi, vor fi soluționate în conformitate cu legislația în vigoare la data înaintării cererilor.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

Notă informativă
pentru modificarea Legii nr.121/2007 privind administrarea și
deetatzarea proprietății publice

1. Denumirea autorului proiectului
Vladimir Bolea, Deputat în Legislatura X
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
<p>I. Art.17 alin.(5) al Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice în redacția actuală nu corespunde rigorilor specifice raporturilor juridice dintre entitățile statului și agenții privați, termenul maximal de un an al contractului de locațiune stabilit de lege cauzează incertitudinea relațiilor juridice din punct de vedere al perspectivelor de dezvoltare și determină apariția unor impedimente în activitățile practicate de locatari.</p> <p>II. Art.50 al Legii nr.121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice și alte prevederi din Lege cu incidență în domeniul privatizării de către locatari a încăperilor nelocuibile deținute în locațiune, constituie o derogare de la procedurile transparente de înstrăinare a proprietății de stat.</p>
3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene
Proiectul nu-și propune armonizarea legislației naționale la cea a Uniunii Europene.
4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi
<p>I. O primă problemă abordată este faptul că art. 17 alin. (5) al Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice prevede că termenul contractului de locațiune a activelor neutilizate ale întreprinderilor de stat /municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, cu excepția activelor din cadrul parcurilor industriale, nu poate depăși un an. O prevedere similară se regăsește și în pct. 12 al <i>Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008.</i></p>

Se consideră a fi oportună majorarea acestui termen până la trei ani; or, termenul de un an este foarte mic, având în vedere procedura destul de complexă stabilită de Regulamentul menționat, care urmează a fi respectată la selectarea locatarilor. Un șir de agenți economici, pentru a obține licența/autorizarea necesară genului de activitate practicat sunt obligați, conform legislației, să prezinte contractul de locațiune organelor competente. Astfel, aceștia sunt impuși în fiecare an să parcurgă procedurile care durează destul de mult timp pentru a semna contractul de locațiune și, ulterior, a confirma existența unui contract valabil de locațiune la organele care solicită acest fapt. Prin urmare, atât entitățile juridice private, cât și persoanele fizice nu beneficiază de stabilitatea și previzibilitatea pe care trebuie să o aibă raporturile juridice civile/administrative.

Termenul maximal de trei ani este unul optim pentru un contract de locațiune, acesta ar permite ambelor părți ale raportului juridic să-și planifice activitatea, respectiv veniturile/cheltuielile.

II. O altă problemă abordată este cea a privatizării încăperilor nelocuibile date în locațiune.

Art. 50 al *Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice* prevede dreptul locatarilor de a privatiza încăperile nelocuibile care le-au fost date în locațiune de către instituțiile, întreprinderile de stat și cele municipale, autoritățile administrației publice locale.

Se stipulează: „Articolul 50. Privatizarea încăperilor nelocuibile

(1) Încăperile nelocuibile proprietate publică date în locațiune se privatizează în modul stabilit de Guvern.

(2) Prețul inițial de privatizare a încăperilor nelocuibile se determină în funcție de valoarea lor de piață, definită în raportul de evaluare întocmit de evaluator.

(3) Nu sunt pasibile de privatizare:

a) încăperile nelocuibile din clădirile în care sunt amplasate autorități publice, întreprinderi, organizații și instituții de stat/municipale (cu excepția subsolurilor ori parterului acestor clădiri, în cazul în care au fost prevăzute în documentele de proiectare sau de inventariere tehnică pentru amplasarea bunurilor de menire socială, și a încăperilor din subsoluri, etaje tehnice în care nu sunt amplasate noduri ale rețelelor ingineresti);

b) bunurile imobile care constituie patrimoniu cultural național, cu excepția celor permise pentru vânzare/cumpărare în conformitate cu legislația;

c) bunurile imobile în a căror privință sunt adoptate decizii de demolare în conformitate cu planul general de dezvoltare a localității;

- d) încăperile amplasate pe traseele rețelelor ingineresti, în pasajele subterane pentru pietoni și în alte locuri de uz comun;
- e) încăperile în care sunt amplasate noduri ale rețelelor ingineresti;
- f) încăperile al căror cost a fost inclus în costul unor alte bunuri care se privatizează.”

În vederea realizării prevederilor acestui articol, precum și ale altor prevederi din Legea sus-indicată cu incidență în domeniul abordat, prin *Hotărârea Guvernului nr. 468/2008* a fost aprobat *Regulamentul cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune*. Astfel, conform pct. 5 din Regulament, locatarii care dețin în locațiune încăperi nelocuibile proprietate publică cel puțin o lună și doresc să le cumpere depun cereri la Agenția Proprietății Publice sau la autoritățile publice locale/UTA Găgăuzia, anexând setul de documente prevăzut de același punct. Decizia de vânzare a încăperilor date în locațiune se adoptă de către Comisia de privatizare a încăperilor nelocuibile date în locațiune creată de Agenția Proprietății Publice sau, după caz, de către Comisiile create de autoritățile administrației publice locale, în baza deciziei consiliului local.

Este de menționat faptul că art. 50 al Legii derogă de la prevederile art. 23 al aceleiași Legi, care stabilește expres:

„Articolul 23. Modalitățile de privatizare

(1) Privatizarea se efectuează prin următoarele modalități:

- a) vânzare pe piața reglementată sau în cadrul unui sistem multilateral de tranzacționare;
- b) vânzare la licitație cu strigare;
- c) vânzare prin concurs comercial sau investițional, inclusiv în bază de proiecte individuale.

(2) În cazurile prevăzute de prezenta lege, privatizarea se efectuează și prin:

- a) vânzare la licitație cu reducere;
- b) vânzare la licitație fără anunțarea prețului inițial;
- b1) vânzare de acțiuni în condițiile ofertei publice;
- c) transmitere de acțiuni cu titlu gratuit;
- d) transmitere de acțiuni întru onorarea datoriilor certe ale statului;
- e) schimb de bunuri, inclusiv acțiuni, pasibile de privatizare.

(3) Privatizarea se efectuează conform regulamentelor aprobate de Guvern.

[Art.23 completat prin Legea nr.287 din 16.12.2016, în vigoare 13.01.2017]

[Art.23 completat prin Legea nr.158 din 18.07.2014, în vigoare 15.08.2014]

[Art.23 completat prin Legea nr.204 din 12.07.2013, în vigoare 24.08.2013]”.

Se constată că particularitățile privatizării încăperilor nelocuibile date în locațiune, *de facto*, constituie o eschivare de la procedurile legale ordinare

de trecere a proprietății statului în proprietatea entităților de drept privat, inclusiv, persoane fizice. Mai mult decât atât, exercitarea dreptului locatarului de a privatiza încăperile nelocuibile deținute în locațiune cel puțin o lună, aduce pierderi bugetului național; or, darea în locațiune a încăperilor nelocuibile reprezintă o sursă permanentă de venit a statului, comparativ cu înstrăinarea acestora.

Totodată, se încalcă principiul transparenței, egalității și echității; or, art. 50 al Legii îngrădește dreptul celorlalți cetățeni de a participa la o procedură de privatizare deschisă, cum ar fi licitația cu strigare. Oricare altă modalitate de înstrăinare, prevăzută de art. 23 al Legii, ar oferi statului șansa de a comercializa încăperile nelocuibile la un preț mai avantajos. Aici amintim privatizările din incinta edificiului Casei Presei, Centrului Comercial „SOIUZ” ș.a.

Conform statisticii, în municipiul Chișinău (din proprietatea municipală) au fost privatizate încăperi nelocuibile cu suprafața totală de:

2294,7 m.p.- anul 2015; 648,3 m.p. - anul 2016; 363,6 m.p. – anul 2017; 225,3 m.p. – anul 2018; 931,6 m.p. – anul 2019.

Modalitatea de privatizare a încăperilor deținute în locațiune, reglementată de art. 50 al Legii nu trece testul transparenței administrării, în general, și înstrăinării, în special, a proprietății statului. Nici despre administrarea eficientă a proprietății statului nu putem vorbi în acest caz.

Se conchide că este strict necesar abrogarea art. 50 din Legea în discuție și operarea modificărilor ce se impun urmare a acestui fapt în alte articole ale Legii (art. art. 18, 22, 24, 27).

Inserarea acestor norme în textul legal a declanșat apariția și dezvoltarea unui flagel care deposează statul de imobile, achitând un preț simbolic în bugetul public. Totodată, au fost multiple cazuri când locatarii și-au revendicat acest drept prin intermediul înaintării acțiunii în instanța de judecată.

Operarea acestor modificări în Legea sus-enunțată va asigura privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune conform prevederilor generale, astfel, se va garanta respectarea principiului transparenței în administrarea proprietății publice și principiului egalității în drepturi a cetățenilor; or, acestea sunt unele dintre principiile pe care se bazează un stat de drept.

5. Fundamentarea economico-financiară

Implimentarea prevederilor prezentului Proiect de Lege nu va implica cheltuieli bugetare.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Va fi necesar să se ajusteze cadrul normativ subordonat legii, și anume:

- a)** modificarea pct. 12 al *Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29.03.2008*;
- b)** abrogarea *Regulamentului cu privire la privatizarea încăperilor nelocuibile date în locațiune, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 468/2008*.

Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Vladimir BOLEA

