

2565

23.08.2006



GVERNUL ROMÂNIEI
PRIMUL – MINISTRU

Biroul permanent al Senatului
Bp 329 14.09.2006

Domnule președinte,

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(1) din Constituție, Guvernul României formulează următorul

PUNCT DE VEDERE

referitor la *propunerea legislativă privind modificarea și completarea Legii 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe*, inițiată de doamna deputat Daniela Popa și de domnul deputat Petru Călian din Grupul parlamentar al PC (Bp.329/2006).

I. Principalele reglementări

Propunerea legislativă are ca obiect de reglementare amendarea Legii nr. 152/1998, propunându-se, în principal, următoarele:

- posibilitatea trecerii terenurilor și construcțiilor, *"aflate în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale, potrivit legii, în proprietatea privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, de la data adoptării actului normativ care consfințește acest fapt"* (art. 6³);

- posibilitatea chiriașilor titulari de contract ai locuințelor destinate închirierii - care fac obiectul exclusiv al proprietății publice - construite în condițiile Legii nr. 152/1998 - de a opta, după expirarea termenului prevăzut în contract, pentru cumpărarea acestora cu plata integrală sau în

rate a prețului, odată cu cumpărarea acestora, titularii dreptului de proprietate asupra locuințelor dobândind și dreptul de proprietate asupra terenurilor aferente (art. 6⁴).

II. Observații și propuneri

1. Motivația prezentată în *Expunerea de motive* pentru justificarea propunerii de vânzare a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, nu este relevantă, aducându-se în susținerea acesteia prevederi ale unor acte normative care se referă la locuințele construite cu credit ipotecar, locuințe proprietate personală construite cu finanțare din resursele beneficiarilor - resurse proprii și/sau împrumutate (credite ipotecare).

Angajamentul Guvernului cu privire la generalizarea subvențiilor pe care le acordă Agenția Națională pentru Locuințe (ANL) este deja realizat prin dispozițiile Legii locuinței nr. 114/1996, dar are în vedere subvenționarea tot a locuințelor care se construiesc cu finanțare prin credit ipotecar, nu și cele supuse vânzării. Pentru locuințele dobândite prin vânzare-cumpărare nu se acordă subvenția respectivă, prețul locuințelor achitându-se din resursele proprii ale cumpărătorilor și/sau din credite imobiliare sau de consum contractate de aceștia.

2. Referitor la schimbarea și modernizarea structural-funcțională a României prin dezvoltarea sectorului privat este de menționat faptul că România este una din țările cu cele mai multe locuințe în proprietate privată (97,6% din fondul construit).

Prin *Programul de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii* se urmărește atenuarea acestui dezechilibru prin crearea unui fond de locuințe cu chirie la dispoziția primăriilor, fond care să asigure mobilitatea forței de muncă specializate (în țările dezvoltate ale comunității europene locuințele cu chirie reprezintă 22%-60% din totalul fondului construit). Programul astfel desfășurat a fost apreciat de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei ca unul din cele mai bune programe din Europa Centrală și de Răsărit, finanțate din fondurile sale. Chiar dacă se pune problema privatizării locuințelor respective, aceasta trebuie realizată cu discernământ, fără a perturba programul de realizare a unui fond de locuințe destinate închirierii, care să permită mobilitatea forței de muncă reprezentată de tinerii specialiști, aflați la începutul carierei profesionale și care nu își permit achiziția unei locuințe proprietate personală.

3. Inițiatorii vizează instituirea, în sarcina titularilor dreptului de proprietate asupra locuințelor construite prin ANL și, respectiv, în sarcina titularilor dreptului de proprietate asupra terenurilor aferente acestor locuințe, a obligației de a vinde chiriașilor locuințele/terenurile în discuție, fapt ce ar putea conduce la imposibilitatea menținerii unui fond suficient de locuințe destinate închirierii.

Fiind realizate prin investiții publice, locuințele destinate închirierii (construite prin ANL) trebuie să facă parte din domeniul public.

Prevederile art. 6² alin. (2) din Legea nr. 152/1998 - referitoare la locuințele pentru tineri destinate închirierii - au fost introduse întrucât odată constituite ca patrimoniu public, dacă nu se crea exclusivitate acestui regim juridic, s-a fi putut hotărî, cu respectarea procedurii stabilite prin Legea nr. 213/1998, trecerea în domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale și vânzarea acestora către chiriași.

Potrivit art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998, trecerea din domeniul public în domeniul privat se face, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, dacă prin Constituție sau prin lege nu se dispune altfel.

Modificarea în sensul propus de inițiatori a regimului juridic al locuințelor pentru tineri destinate închirierii (construite prin ANL) nu ar trebui să aibă ca efect deturnarea, fără luarea în considerare a situației locative efective existente la nivelul diferitelor unități administrativ-teritoriale, a scopului pentru care acestea au fost realizate, ci locuințele respective ar trebui să rămână în domeniul public, să poată fi trecute în domeniul privat și, ulterior, vândute în ipoteza în care instituțiile publice/autoritățile administrației publice locale competente consideră oportună materializarea unui asemenea demers.

Inițiatorii trebuiau să aibă în vedere și corelarea cu dispozițiile care consacră autonomia locală, potrivit cărora consiliile locale (administratori ai domeniului public și privat local) au inițiativă și hotărăsc, în condițiile legii, în toate problemele de interes local.

4. În *Expunerea de motive* se precizează că prevederile propuse conduc la "*creșterea veniturilor bugetelor locale și de stat*", fără ca din textul inițiativei legislative să rezulte acest lucru, în condițiile în care:

- nu se precizează unde se varsă veniturile care se încasează din vânzarea acestor locuințe;

- în conformitate cu prevederile alin. (1¹) al art. 2 din Legea nr. 152/1998, investițiile privind construcția de locuințe pentru tineri, destinate încheierii, sunt finanțate de la bugetul de stat și bugetele locale;

- implicarea bugetelor locale în construcția de locuințe destinate închirierii este prevăzută și la alin. (4) al art. 2¹ din Legea nr. 152/1998, prin realizarea utilităților și dotărilor tehnico-edilitare pe terenurilor aflate în proprietatea publică ori privată a statului sau în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și care sunt destinate construcției de locuințe pentru închiriere.

În conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 6² locuințele pentru tineri destinate închirierii, realizate în condițiile Legii nr. 152/1998 fac obiectul exclusiv al proprietății publice. Pentru celelalte locuințe, regimul juridic și modul de repartizare sunt prevăzute prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Ca urmare, în condițiile în care sunt tineri care locuiesc în locuințe cu chirie și care au posibilități financiare de cumpărare a locuințelor, aceștia trebuie să beneficieze de prevederile și avantajele Legii nr. 114/1996 sau prin cumpărarea de pe piața imobiliară.

Locuințele construite conform prevederilor Legii nr. 152/1998 și destinate închirierii unor categorii de tineri se repartizează după criteriile aprobate prin hotărâre a Guvernului, stabilite la alin. (3) al art. 6² din această lege de către Ministerul Transporturilor, Construcțiilor și Turismului în colaborare cu autoritățile administrației publice locale și/sau centrale care preiau în administrare aceste locuințe.

5. Modificările aduse prin inițiativa legislativă regimului de proprietate al locuințelor pentru tineri, destinate închirierii nu sunt esențiale, acestea rămânând în domeniul public (conform prevederilor art. 6² alin. (2)), care nu se poate înstrăina. Se sugerează însă că acestea pot fi trecute în domeniul privat (conform art. 6³), în vederea vânzării, această decizie fiind însă, potrivit legii, la latitudinea proprietarului, respectiv al administratorului patrimoniului public respectiv, Guvernul sau după caz autoritățile administrației publice locale.

În contextul celor de mai sus, opțiunea chiriașilor de a-și cumpăra locuințe (precizată la art. 6⁴ alin. (1)) este inoperantă în condițiile în care consiliile locale, administratorii locuințelor respective, nu sunt de acord cu trecerea lor în proprietatea privată. Mai mult decât atât, locuințele respective fiind situate în clădiri colective, nu pot fi trecute în domeniul privat în mod individual, în proprietatea respectivă fiind inclusă și o cotă

de proprietate comună aflată în indiviziune forțată, proprietate comună care nu poate avea două regimuri juridice diferite în același timp (conform prevederilor art. 6⁴ alin. (2)).

6. Cadrul normativ referitor la vânzarea locuințelor proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale este creat deja prin *Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată*, precum și prin alte acte normative conexe care stabilesc procedurile complete și necesare în realizarea acestei acțiuni, cu delimitarea și definirea exactă a regimului juridic al proprietății asupra locuințelor și terenurilor aferente și a condițiilor de realizare a operațiunilor translativ de proprietate.

Prin această propunere legislativă inițiatorii fac abstracție de prevederi legale sus menționate și propun reglementări specifice numai pentru vânzarea locuințelor închiriate tinerilor, realizate prin Programul guvernamental derulat prin ANL, reglementări incomplete și cu unele prevederi care conduc la inechități prin delimitarea incorectă a proprietății constituită din locuință și terenul aferent, atât fizic cât și valoric.

În acest sens exemplificăm prin următoarele:

- nu se precizează dacă valoarea terenului este inclusă în prețul locuinței, context în care nu este clarificat în ce condiții se face translația proprietății asupra acestora;

- cotele de proprietate din proprietatea comună nu se pot stabili în raport direct proporțional cu suprafața construită a apartamentelor, deoarece în această suprafață sunt incluse suprafețe ocupate de pereți, logii sau balcoane care au valoare diferită atât în structura apartamentului respectiv, cât și față de alte apartamente. O asemenea prevedere introduce inechități în stabilirea prețului pe apartament și mai grav, în delimitarea exactă a proprietății;

- nu sunt prevăzute condițiile de stabilire a prețului de vânzare a locuinței.

Prin prevederile referitoare la vânzarea în rate și prin neredirecționarea sumelor acumulate din vânzarea locuințelor către finanțarea în continuare a noi locuințe destinate închirierii tinerilor, efortul bugetar efectuat de stat pentru finanțarea programului respectiv este disimulat în final ca venit al bugetelor locale destinat susținerii unor cheltuieli necesare în alte domenii.

7. Cu privire la **art. 6³** evidențiem faptul că textul propus pentru alin. (1) are caracter redundant, în contextul în care operează oricum, în domeniul de referință, regulile instituite prin Legea nr. 213/1998.

Cu privire la **alin. (1) al art. 6³**, precum și la **teza a doua a alin. (1) al art. 6⁴**, semnalăm faptul că prin alin. (3) al art. 2¹ din Legea nr. 152/1998 a fost consacrată regula potrivit căreia terenurile destinate construirii de locuințe prin ANL, aflate în proprietatea publică ori privată a statului *"se transmit fără plată în proprietatea publică sau, după caz, în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale în care sunt amplasate și în administrarea consiliilor locale ale comunelor, orașelor, municipiilor, respectiv ale sectoarelor municipiului București sau, după caz, în administrarea consiliilor județene, în conformitate cu legislația în vigoare."*

Referitor la textul **alin. (2) al art. 6³** evidențiem următoarele:

- obligația îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară pentru situațiile în care locuințele construite prin ANL și, respectiv, terenurile aferente acestor locuințe se transmit din domeniul public al statului/unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale este deja reglementată prin art. 46 din *Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată*, care dispune că imobilele ce aparțin domeniului public și domeniului privat al statului sau, după caz, al unităților administrativ-teritoriale *"se vor înscrie în cărți funciare speciale ale unității administrativ-teritoriale pe care sunt situate"*;

- în ceea ce privește propunerea de scutire de taxe/tarife/comisioane aferente îndeplinirii formalităților de publicitate imobiliară în discuție, nu suntem de acord cu această soluție întrucât în conformitate cu dispozițiile art. 8 din Legea nr. 7/1996 și cu cele ale art. 16 din *Hotărârea Guvernului nr. 1210/2004 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, republicată*, finanțarea cheltuielilor curente și de capital ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților subordonate se asigură integral din venituri proprii, care se constituie inclusiv din tarife stabilite potrivit legii.

8. În contextul în care s-a acceptat în unanimitate că *Programul de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii*, aflat în plină desfășurare, este un program viabil și că acesta asigură un sprijin real noilor generații de tineri specialiști în rezolvarea situației lor locative și că acesta trebuie continuat în perspectiva rezolvării și pe viitor a acestor

deziderate, nu s-au identificat pe moment o formă coerentă atât din punct de vedere juridic cât și din punct de vedere tehnic pentru transpunerea în practică a ideii ca, prin același program, să se rezolve și accesul tinerilor la proprietate.

Ideea rezolvării accesului la proprietate a tinerilor care sunt beneficiari ai *Programului de construcție de locuințe pentru tineri, destinate închirierii* nu a fost abandonată, pe fondul acceptării acestei idei prin consens politic, specialiștii Ministerului Transportului, Construcțiilor și Turismului, în colaborare cu specialiști ai comisiilor parlamentare și ai Ministerului Finanțelor Publice elaborând o propunere de act normativ pe această temă, proiect care se află pe circuitul de avizare și care, după aprobare în Guvern va fi supus spre dezbatere și aprobare Parlamentului.

III. Punctul de vedere al Guvernului

Având în vedere considerentele prezentate la pct. II, **Guvernul nu susține adoptarea inițiativei legislative.**

Cu stimă,



Călin POPESCU-TĂRICEANU

Domnului senator **Nicolae VĂCĂROIU**

Președintele Senatului