

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul hotărârii de Guvern privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 483/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii de Guvern privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 483/2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate este elaborat de Agenția Proprietății Publice.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul hotărârii de Guvern privind modificarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008, este elaborat cu luarea în considerare a prevederilor art. 64 alin. (3) din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, având în vedere situațiile concrete și problematice constatate în procesul de implementare a modificărilor operate prin Hotărârea Guvernului nr. 68/2024 la Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483/2008. Modificările operate la acest act normativ prin Hotărârea Guvernului nr. 68/2024, au intrat în vigoare la data de 23.03.2024.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Prin Hotărârea Guvernului nr. 68/2024 s-au operat multiple modificări în Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului, nr. 483/2008 (în continuare – Regulamentul nr. 483/2008), în special fiind revăzută conceptual procedura de dare în locațiune de către entitățile publice, întreprinderile de stat și societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public a activelor neutilizate de către acestea în procesele operaționale proprii. Conform noilor prevederi intrate în vigoare la 23.03.2024, entitățile vizate și care sunt autorizate prin lege să dea în locațiune activele neutilizate, sunt obligate să determine anual, nu mai târziu decât după închiderea procesului de inventariere anuală, toate activele neutilizate în procesul operațional propriu și să propună darea în locațiune a acestora doar în anul următor. Aceasta concluzie rezultă expres din prevederile pct. 9¹ din Regulamentul nr. 483/2008. Respectiv, având în vedere că potrivit pct. 3 subpunctului 2) din Regulamentul privind inventarierea, aprobat prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 60/2012, <u>entitățile pot efectua inventarierea cel puțin o dată pe parcursul perioadei de gestiune</u>, de regulă, la sfârșitul perioadei de gestiune, rezultă că entitățile pot efectua inventarierea și până la sfârșitul perioadei de gestiune, cu condiția evaluării corecte și înregistrării rezultatelor inventarierii în raportul financiar.

Astfel, în eventualitatea în care entitățile vizate în Regulamentul nr. 483/2008 constată active neutilizate pe parcursul anului de gestiune (ca urmare a inventarierii efectuate pe parcursul anului și nu numai), acestea sunt limitate în posibilitatea valorificării lor prin dare în locațiune pe parcursul anului de gestiune, fiind ținute să o facă doar în anul următor.

Această limitare afectează bugetul entităților, lipsind pe acestea din urmă de posibilitatea acumulării veniturilor din chirie pe parcursul anului de gestiune.

La fel, modificarea prevederilor pct. 13 din Regulamentul nr. 483/2008 potrivit căruia activele neutilizate pot fi date în locațiune doar prin licitație cu strigare, fără reglementarea procedurilor de prelungire a contractelor de locațiune cu același locatar în cazul în care acesta solicită prelungirea contractului pentru un nou termen, este contrară prevederilor art. 1280 alin. (2) Cod civil, care stabilește dreptul de preemțiune a locatarului la reîncheierea contractului de locațiune, dacă sunt întrunite anumite condiții.

Atât timp cât la pct. 8 din Regulamentul nr. 483/2008 și la pct. 5.2 din Anexa la acest regulament este păstrată posibilitatea prelungirii contractului de locațiune în vigoare pentru un nou termen, dată fiind noua redacție a pct. 13, astfel cum acesta a fost modificat prin Hotărârea Guvernului nr. 68/2024, lipsesc de substanță atât prevederile pct. 8 din Regulamentul nr. 483/2008 și pct. 5.2 din anexa la acesta, cât și prevederile art. 1280 alin. (2) Cod civil, făcându-le inaplicabile.

La fel, potrivit prevederilor art. 17 alin. (1) din Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, *fondurile fixe și alte active pe termen lung neutilizate de instituțiile publice, de întreprinderile de stat/municipale și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public (denumite în continuare active neutilizate) pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrației publice centrale sau locale, care va decide asupra modului de selectare a locatarului, în conformitate cu legislația.*

Înțelegem că în corespundere cu prevederile art. 6 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 121/2007, este prerogativa directă a Guvernului să elaboreze procedurile necesare pentru punerea în aplicare a acestei legi, însă, atât timp cât art. 17 alin. (1) citat anterior pune în competența autorității publice centrale sau locale să decidă asupra modului de selectare a locatarului (prin licitație cu strigare sau prin negocieri directe), limitarea acestui drept prin prevederile pct. 13 din Regulamentul nr. 483/2008 este contrară normei respective și principiilor autonomiei locale astfel cum acestea sunt determinate prin Legea nr. 435/2006 privind descentralizarea administrativă.

Selectarea locatarilor doar prin licitație „cu strigare” tergiversează procedura de transmitere în locațiune a activelor neutilizate, atât timp cât perioada de la momentul depunerii cererii și până la semnarea contractului de locațiune de către un potențial locatar, s-a majorat de la o lună până la 3 luni de zile, ceea ce presupune un risc real de pierdere a potențialilor locatari și implicit de pierdere a veniturilor din chirie.

Desfășurarea licitațiilor repetate atunci când la prima licitație s-a înregistrat doar un participant presupune suportarea de către entități a unor costuri suplimentare de organizare a acestor licitații, în special atunci când cuantumul chiriei, potrivit prevederilor art. 17 alin. (6) din Legea nr. 121/2007, nu poate fi mai mic decât cuantumul minim calculat conform legii anuale a bugetului de stat. Respectiv, expunerea la licitație repetată a activelor neutilizate nu aduce nici o valoare adăugată entităților, dimpotrivă generează costuri suplimentare iraționale.

Acest fapt reflectă tendința de diminuare a numărului contractelor de locațiune încheiate, în ultima perioadă.

Distinct de aceasta, deși la pct. 13¹ (alineatul al doilea) din Regulamentul nr. 483/2008 este prevăzută posibilitatea dării în locațiune a activelor neutilizate prin negocieri directe, fără organizarea licitațiilor, observăm că această procedură este aplicabilă doar în cazul în care spațiile care se solicită în locațiune urmează a fi utilizate în scopuri educaționale, fără a fi clar din care considerente aceste prevederi nu se extind și asupra altor situații concrete care impun darea în locațiune a activelor neutilizate prin negocieri directe.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Având în vedere dificultățile reale constatate pe durata celor 6 luni de implementare a prevederilor Regulamentului nr. 483/2008 după modificarea acestuia prin Hotărârea Guvernului nr. 68/2004, prin acest proiect propunem aprobarea următoarelor modificări la Regulamentul nr. 483/2008:

- ralierea pct. 8 și pct. 13 la prevederile art. 17 alin. (1) din Legea nr. 121/2007, în partea care se referă la dreptul administrației publice centrale sau locale de a stabili modul de selectare a locatarilor;
- modificarea pct. 9¹ prin excluderea obligației potrivit căreia darea în locațiune a activelor neutilizate constatate prin inventariere să fie posibilă doar în anul următor perioadei pentru care s-a făcut inventarierea, astfel fiind racordată prevederea respectivă la prevederile pct. 3 subpct. 2) din Regulamentul privind inventarierea, aprobat prin Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 60/2012;
- abrogarea alineatului al doilea la pct. 13¹ și completarea cu pct. 13² prin care se descrie modul de selectare a locatarilor pentru activele neutilizate ale întreprinderilor, cu extinderea posibilității de încheiere a contractelor de locațiune a activelor neutilizate prin negocieri directe asupra unor categorii concrete de bunuri și situații. Mai exact, prin această intervenție se propune extinderea posibilității de încheiere a contractelor de locațiune prin negocieri directe în situațiile când costurile de desfășurare a procedurilor de licitație sunt iraționale, când darea în locațiune este solicitată de autorități publice sau alte entități de drept public, când spațiile urmează a fi utilizate pentru activități sau instruire sportive organizate de instituțiile de învățământ cu profil

sportiv sau alte entități din domeniul sportului, când încheierea contractului pentru un nou termen este solicitată de către locatar;

- completarea Regulamentului nr. 483/2008 cu pct. 13³ care determină posibilitatea încheierii contractului de locațiune prin negocieri directe cu același locatar pentru aceleași bunuri, în condițiile prevederilor art. 1280 alin. (2) Cod civil;
- modificarea alineatului întâi al pct. 16 din Regulamentul nr. 483/2008 prin care se descriu exhaustiv lista actelor care se prezintă autorității responsabile de înregistrarea contractelor de locațiune a activelor neutilizate în registrul patrimoniului public cu indicarea expresă a documentației care se cere a fi prezentată în cazuri în care contractul de locațiune a fost semnat urmare a licitației și/sau urmare a negocierilor directe;
- corectarea unei erori de exprimare juridică și gramaticală de la pct. 19 din Regulamentul nr. 483/2008, având în vedere că în cazul termenului unui act juridic acesta expiră și nu încetează, încetarea fiind proprie actului juridic în sine sau contractului;
- completarea Regulamentului nr. 483/2008 cu punctul 22¹ prin care se reglementează procedura de negociere directă.

În scopul facilitării transmiterii în locațiune a suprafețelor neutilizate pe parcursul anului și acumularea veniturilor la întreprinderi, posibilitatea prelungirii contractelor de locațiune ale locatarilor de bună credință și asigurarea autorităților publice și altor entități de drept public cu spații pentru activitatea de bază, pentru sustenabilitatea bugetului instituțiilor publice, al întreprinderilor de stat/municipale și al societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, se propune intrarea în vigoare a prezentei hotărâri la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

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

Nu este aplicabil

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Nu este aplicabil

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Nu este aplicabil

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Nu este aplicabil

4.4. Impactul social

4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal

4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen

Nu este aplicabil

4.5. Impactul asupra mediului

Nu este aplicabil

4.6. Alte impacturi și informații relevante

Nu este aplicabil
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Prezentul proiect de act normativ nu contravine legislației UE
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, anunțul privind inițierea elaborării proiectului hotărârii de Guvern, proiectul hotărârii de Guvern și nota de fundamentare au fost publicate pentru consultări publice pe pagina web oficială a Agenției Proprietății Publice: https://app.gov.md/proces-decizional/agentia-proprietatii-publice-anunta-initierea-elaborarii-proiectului-hotararii-de-guvern-privind-modificarea-hotararii-guvernului-nr-483-2008-pentru-aprobarea-regulamentului-cu-privire-la-modul-de-da/ , precum și pe platforma www.particip.gov.md , care poate fi accesat la linkul https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/13085
7. Concluziile expertizelor
Proiectul va fi supus expertizei juridice de către Ministerul Justiției și expertizei anticorupție de către Centrul Național Anticorupție în condițiile art. 34 din Legea nr. 100/2017, a căror propuneri/recomandări vor fi analizate la definitivarea acestuia.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Proiectul elaborat se încadrează în cadrul normativ în vigoare, iar aprobarea acestuia nu va genera în consecință necesitatea amendării altor acte normative.
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
După aprobarea proiectului hotărârii de Guvern, nu vor fi necesare realizarea anumitor măsuri pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ.

Director general

Roman COJUHARI