

Nota informativă asupra proiectului Legii cu privire la locuințe

Prezentul proiect de lege a fost elaborat de către Grupul de lucru, format prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 127 din 19

.....
.....+.....
+.....
+.....
+.....decembrie 2011, în
componența căruia au fost incluși reprezentanții Ministerelor Dezvoltării Regionale și
Construcțiilor, Economiei, Tineretului și Sportului, Afacerilor Interne, Primăriilor
mun. Chișinău și Bălți, Federației Sindicatelor din Construcții și Industria
Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Sindicatului „SINDICOMSERVICE”,
Federației Patronale „CONDRUMAT”, Asociației Patronale a Serviciilor Publice din
Republica Moldova și Companiei de construcții „GLORINAL”.

1. Scopul principal și condițiile ce au impus elaborarea proiectului de lege constă în aceea că actualul Cod cu privire la locuințe nr. 2718-X care a fost adoptat încă la 3 iunie 1983 reflectă și reglementează relațiile social - economice perioadei respective. În legătură cu trecerea la noile relații social-economice, adoptarea Constituției Republicii Moldova, a multiplelor acte legislative noi, ce reglementează trecerea economiei la relațiile de piață, Codul cu privire la locuințe, adoptat în 1983 a pierdut actualitatea, iar prevederile ce se conțin în el în mare măsură sînt depășite.

Istoricul elaborării proiectului. Proiectul noii legi ai locuințelor a fost elaborat în anul 1996 și a fost prezentat Parlamentului spre examinare (Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr. 653 din 27.11.1996), pe care Parlamentul a restituit-o Guvernului, formînd un grup de lucru pentru elaborarea unui nou Cod locativ, care a fost prezentat Parlamentului în anul 2000. Prima variantă a documentului a fost audiată de către Parlament în prima lectură în anul 2001. Deoarece proiectul propus a conținut multe neclarități, acesta urma să fie perfectat și prin urmare iarăși a fost restituit Guvernului. A doua variantă a proiectului Codului locativ a fost prezentată Guvernului spre examinare în a. 2005. În luna iulie 2005 după examinarea acestuia într-o ședință specială la Prim-ministru a fost luată decizia privind solicitarea opiniei Confederației Naționale a Patronatului din Republica Moldova, Confederației Sindicatelor Libere din Republica Moldova „Solidaritate”, Consiliului Economic pe lîngă Prim-ministru al Republicii Moldova și Asociației Primarilor și Comunităților Locale. Avizele organizațiilor menționate mai sus au fost obținute, cu excepția Asociației Primarilor și Comunităților Locale, iar proiectul documentului a fost corectat conform obiecțiilor și comentariilor acestora. Ținem să menționăm special că în avizele sale Confederația Națională a Patronatului din Republica Moldova (scr. nr. 13/1-113 din 25.07.05) și Ministerul Justiției (scr. nr. 03/6174 din 25.07.05) au

evidențiat că proiectul Codului locativ „*să fie expus sub formă de lege organică, dar nu sub formă de cod*”. Astfel, proiectul legii a fost expus în formă de lege organică.

Pornind de la cele expuse mai sus și necesitatea aducerii raporturilor noi în domeniul locuințelor în conformitate cu standardele și exigențele internaționale, în special după adoptarea de Intergrupul pentru Urbanism-Locuințe al Parlamentului European a Cartei locative europene (*European Charter on Housing*), adoptate la 26 Aprilie 2006, a apărut necesitatea de elaborare a noii legi ai locuințelor în conformitate cu cerințele noi. Cu toate că locuințele nu sunt în responsabilitatea Uniunii Europene în sensul strict, politicile dezvoltate și suportate de către Uniunea Europeană într-adevăr au un impact asupra lor. Carta locativă europeană notifică importanța de implementare a drepturilor fundamentale sociale pentru o locuință decentă, adecvată și accesibilă. Carta se adresează la Uniunea Europeană și statele membri a ei cu solicitarea privind asigurarea suportului de instituire și reabilitare a locuințelor sociale sau locuințelor de manevră, destinate pentru persoanele care au venituri foarte joase și de întreprindere a măsurilor privind crearea posibilităților pentru persoanele cu venituri medii de a închiria locuințele, precum și de a ușura procedura de obținere a creditelor de lungă durată pentru persoanele care au venituri joase. Conținutul Cartei arată că accesul la locuințe reprezintă un pas crucial în combaterea sărăciei, în special în orașe, și în urmărirea obiectivelor de incluziune socială a persoanelor deprivat de locuință decentă.

2. Locul proiectului de lege în sistemul legislației, principalele prevederi, evidențierea elementelor noi, efectul social și economic al actului.

Proiectul de lege este elaborat sub formă de lege organică, bazându-se pe prevederile Constituției Republicii Moldova, art.72, alin. (1), lit.j) și recomandările în acest sens al Ministerului Justiției, menționate mai sus.

În redacția propusă a proiectului Legii cu privire la locuințe s-a ținut cont de pachetul de legi, care au fost adoptate în anii 1993-2011 ce țin direct sau indirect de domeniul locuințelor (Legea privatizării fondului de locuințe, legea cu privire la fondul locativ cu statut special, legea condominiului în fondul locativ, Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, Legea cu privire la gaj, Legea cadastrului bunurilor imobile, Legea calității, Legea privind protecția consumatorilor, Codul civil, Codul de procedură civilă, Legea serviciilor publice de gospodărie comunală, Legea privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii; Legea cu privire la protecția socială specială a unor categorii de populație, Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcție etc.), precum acte normative aprobate de Guvern.

În baza proiectului a fost pusă ideea ce ține de procesele ce se produc în sectorului locuințelor, precum și preocuparea statului de categoriile socialmente vulnerabile și asigurarea lor cu locuințe. Conform informației deținute în anul 2009 numărul familiilor socialmente vulnerabile care necesită locuințe sociale constituia circa 15 mii. Printre categoriile nevoiașe au fost incluși invalizii de grupa I, persoanele ce suferă de forme grave de boală, familiile care au trei și mai mulți copii

ce locuiesc împreună cu părinții, familiile ce au la întreținere un copil - invalid din copilărie în vîrstă de pînă la 16 ani sau invalid din copilărie de grupa I și II, familiile persoanelor decedate în urma îndeplinirii unor obligațiuni publice și obștești, persoanele, locuința cărora a devenit inutilizabilă pentru trai în urma unei calamități naturale. Prin urmare proiectul legii conține capitole separate privind locuințele sociale, de serviciu, de manevră, instituții sociale, hoteluri-azil și cămine, care includ prevederi ce țin de condițiile de obținere a acestor tipuri de locuințe.

3. Principiile de bază ale proiectului legii sînt:

garanțiile constituționale privind locuințele,

diversitatea și egalitatea în fața legii a tuturor formelor de proprietate asupra locuințelor,

dreptul cetățenilor de a-și alege modul convenabil de satisfacere a necesităților ce țin de locuință și de a dispune de ea liber și în conformitate cu legislația în vigoare;

separarea distinctă a funcțiilor ce le revin organelor de administrație publică centrală și locală, persoanelor juridice și fizice în sectorul locuințelor în țară.

În comparație cu Codul cu privire la locuințe din 1983 proiectul noii legi include:

noțiuni principale în domeniul locuințelor;

competențele Guvernului și organelor administrației publice locale în domeniul reglementării raporturilor locative în conformitate cu prevederile Legii privind administrația publică locală, inclusiv efectuarea controlului asupra prestării serviciilor locative, comunale și necomunale consumatorilor din fondul de locuințe;

prevederi clare ce țin de fondul public de locuințe și folosirea locuințelor ce fac parte din acest tip de fond;

normă expresă privind asigurarea obligatorie de către proprietari a locuințelor de toate formele de proprietate, precum și a încăperilor cu altă destinație decît cea de locuință din cadrul blocului locativ și instituțiilor sociale,

un capitol special privind locuințele sociale și folosirea acestora;

două capitole foarte importante, ce țin de administrarea locuințelor și plata pentru serviciile comunale și necomunale, precum și reconstrucția locuințelor și încăperilor nelocuibile în blocul locativ;

capitolul cu privire la modul de folosire a locuințelor în temeiul contractului de locațiune, unde sunt prevăzute expres drepturile și obligațiile locatarului și ale locatorului.

Menționăm că în conformitate cu prevederile prezentului proiect de lege, sarcină efectuării controlului asupra asigurării drepturilor și intereselor legale ale cetățenilor și statutului în domeniul locuințelor, inclusiv la prestarea către populație a serviciilor locative, comunale și necomunale, ce vor corespunde standardelor de calitate, precum și folosirii și întreținerii locuințelor indiferent de forma de

proprietate, revine autorităților administrației publice locale. La fel autorităților publice locale le revine sarcina de acordare a asistenței metodologice, instruire și atestare a administratorilor în ceea ce ține de asigurarea întreținerii, exploatării și menținerii integrității fondului, indiferent de forma de proprietate.

Proiectul legii pentru prima dată stabilește clar procesul de reconstrucție și replanificare a locuințelor în blocurile locative. În cele depistate pe parcursul mai multor ani de către Inspecția de Stat în Construcții în blocurile locative de seria 102 intervențiile cuprindeau demolarea pereților exteriori din zona de sub ferestre cu ieșirea la logii. În blocurile seria 143 și MS în majoritatea cazurilor au avut loc demolarea pereților între bucătărie și logie, demolarea blocurilor sanitare, transformarea ferestrelor în uși de acces la încăperile de menire socială incorporate etc. În ultimii ani procesul a încetat, dar problema încă rămâne și în proiect sînt stipulate norme care vor permite organizarea procesului de reconstrucție în modul civilizată.

O altă particularitate a proiectului de lege îl constituie capitolul ce ține de modul de folosire a locuințelor în temeiul contractului de locațiune, care cuprinde norme clare ce țin de obiectul contractului, forma și termenul de încheiere a lui, prevederile obligatorii pe care trebuie să le cuprindă, plata pentru închirierea locuinței, obligațiile părților contractante, modul de folosire, deservire și reparație a acestora, precum și norme referitor la modificarea, rezilierea contractului și consecințele de reziliere a lui. Contractul de locațiune poate fi folosit de orice proprietar pentru a da în locațiune locuința deținută. În același capitol este prevăzută și norma de sublocațiune a locuinței. Prevederile capitolului au fost expuse în conformitate cu prevederile Codului civil pentru acest domeniu.

Proiectul de lege prevede elaborarea și aprobarea de către Guvern a unor documente noi cum sînt:

Regulamentul cu privire la folosirea, exploatarea și administrarea tuturor tipurilor de locuințe;

Regulile de folosire a locuințelor și regulile de întreținere a proprietății comune din blocul locativ;

Regulamentul cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale;

Regulamentul privind evidența persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor;

Exigențele minimale pentru locuințe;

Standardele locuințelor sociale;

Regulamentul și lista funcțiilor și profesiilor ce oferă dreptul de a primi locuință de serviciu din fondul locativ public;

Modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor în blocurile locative sau în clădirile cu altă destinație pentru recunoașterea sau atribuirea lor la categoria de apartamente inutilizabile pentru locuit, precum și modul folosirii lor, reamenajării sau demolării;

Regulamentul-tip și standardele normative pentru aziluri;

Metodologia de elaborare a tarifelor pentru deservirea tehnică și repararea locuințelor din fondul locativ public, deservirea tehnică și reparația echipamentelor din interiorul blocului locativ, proprietate publică;

Metodologia de elaborare a tarifelor pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor cu risc sport (ascensoare) din interiorul blocurilor locative;

Lista actelor ce urmează a fi prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune a locuințelor sociale.

De asemenea se va parcurge la modificarea și completarea unor acte normative existente, cum sînt:

Legea privatizării fondului de locuințe;

Legea condominiului în fondul locativ;

Codul contravențional al Republicii Moldova;

Codul penal al Republicii Moldova;

Regulamentul căminelor;

Regulile provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova;

Regulamentul cu privire la prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, etc.

Menționăm că în procesul de elaborare și corectare a proiectului au fost studiate și consultate Codul cu privire la locuințe al **Federației Ruse** (adoptat la 29 decembrie 2004,) Codul de privire la locuințe al **Republicii Belarusi** (adoptat la 1 iulie 1999 cu modificările și completările ulterioare), Legea locuinței a **României** (adoptată la 11 octombrie 1996 cu modificările și completările ulterioare), Legea **României** privind închirierea locuințelor și reglementarea raporturilor dintre locatori și locatari, Legea **României** privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, Concepția politicilor în domeniul locuințelor și Legea **Cehiei** cu privire la dreptul de proprietate în condominiu, Legea cu privire la locuințe a **Republicii Estonia** și Standardele minime de locuințe și sănătate ale **Canadei**. În special au fost studiate materialele organismelor internaționale (Comisiei Economice Europene a ONU (ECE UN), Comitetului European pentru locuințele sociale (CECODHAS)) ce țin de dezvoltarea institutului de locuințe sociale și experiența altor țări în acest domeniu.

Considerăm că Legea cu privire la locuințe va permite stabilirea și reglementarea raporturilor noi efective în domeniul locuințelor, va servi drept bază pentru reorganizarea sistemului de acte legislative în domeniul locuințelor și va stabili în mod cert locul fiecărui act în acest sistem. Cu adoptarea legii se va parcurge la stabilirea ordinii în domeniul înregistrării necesităților în locuințe (în special celor sociale și de serviciu), iar cu atribuirea funcțiilor de control autorităților publice locale

În prestarea serviciilor locative, comunale și necomunale, precum și de acordare a asistenței metodologice, instruire și atestare a administratorilor, se va efectua controlul asupra fondului locativ existent și crearea condițiilor adecvate de locuire pentru locatari, precum și ridicarea calității de prestare a serviciilor comunale și necomunale și de administrare pentru fondul locativ.

Anatolie ZOLOTOCOV

Viceministru