



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 14 CB - 637
30 08 2013

Chișinău

**Biroul Permanent al Parlamentului
Republicii Moldova**

Prin prezenta vă expediem spre examinare în regim prioritar *proiectul de lege cu privire la locuințe*, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.656 din 29 august 2013 (autorul proiectului - Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor).

Anexă:

Hotărîrea Guvernului nr. 656 din 29 august 2013 - 2 ex.
Proiectul de lege cu privire la locuințe - 2 ex.
Nota informativă - 2 ex.

Prim-ministru

Iurie LEANCĂ

ex.V.Corcebaș
tel.250330
30 august 2013

| | |
|---|---------|
| SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA | |
| J.O.P. Nr. | 352 |
| Or. | 09 2013 |
| Ora | |

Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+373-2-250101

Fax:
+373-2-242696



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. 656

din 29 august 2013

Chișinău

Pentru aprobarea proiectului de lege cu privire la locuințe

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege cu privire la locuințe.

Prim-ministru

Contrasemnează

Viceprim-ministru,
ministrul economiei

Viceprim-ministru

Ministrul dezvoltării regionale
și construcțiilor

Ministrul muncii, protecției
sociale și familiei

Ministrul justiției

ȚURIE LEANCĂ

Valeriu LAZĂR

Tatiana POTÎNG

Marcel Răducan

~~Valentina Buliga~~

Oleg Efrim

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

cu privire la locuințe

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Dreptul persoanelor la locuință se asigură prin garantarea dreptului la folosirea unei locuințe aflate în proprietate sau transmise în locațiune și prin garantarea accesului la piața locuințelor de vânzare sau închiriere din domeniul public sau proprietate privată.

Statul asigură dreptul persoanelor la locuințe sociale, de serviciu, de manevră, cu statut special (de protocol), de tip cămin, hotel-azil, conform criteriilor stabilite de prezenta lege în limita locuințelor disponibile.

Capitolul I Dispoziții generale

Articolul 1. Dreptul la locuințe

Dreptul la locuință este un drept fundamental, care face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei.

Dreptul la locuință prevede:

a) stabilitatea privind raporturile de locațiune, prestarea serviciilor adecvate aferente, asigurarea infrastructurii necesare, accesibilitatea la sursele financiare;

b) nediscriminarea în exercitarea dreptului la locuință, inclusiv pentru accesarea la piața locuințelor, administrarea și folosirea locuinței, precum și pentru a intra în proprietatea unei locuințe;

c) transparența autorităților în exercitarea competențelor și obligațiilor ce se referă la exercitarea dreptului la locuință.

Articolul 2. Domeniul de reglementare și obiectivele principale ale legii

(1) Legislația cu privire la locuințe se bazează pe prevederile Constituției Republicii Moldova și constă din prezenta lege, Codul civil al Republicii Moldova, alte acte normative ce țin de domeniul locuințelor și tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

(2) Obiectivele principale ale legii cu privire la locuințe sînt:

a) reglementarea raporturilor din domeniul locuințelor;

b) asigurarea garanțiilor juridice pentru obținerea locuințelor de către persoanele care au nevoie de îmbunătățirea condițiilor locative;

c) asigurarea libertății persoanelor și organizațiilor lor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de domeniul locuințelor;

d) asigurarea executării obligațiilor ce decurg din lege, alte acte normative, statutul de organizare al locatarilor și/sau contractele încheiate de către proprietarii locuințelor și agenții economici ce activează în încăperile (inclusiv înglobate sau anexate) din blocul locativ privind păstrarea, menținerea și exploatarea bunurilor proprietate comună din blocul locativ.

(3) În cazul în care un tratat internațional la care Republica Moldova este parte conține alte prevederi decât cele prevăzute de legislația națională cu privire la locuințe, se vor aplica prevederile tratatului internațional.

Articolul 3. Raporturile reglementate de legislația cu privire la locuințe

Legea cu privire la locuințe reglementează raporturile privind:

a) apariția, exercitarea, schimbarea, stingerea dreptului de posesie, folosire, dispoziție asupra locuinței din fondul public de locuințe;

b) evidența locuințelor indiferent de forma lor de proprietate;

c) folosirea locuințelor proprietate privată și publică în baza contractului de locațiune sau a altor temeieri legale;

d) schimbarea destinației locuințelor și folosirea lor în alt scop decât cel de locuințe;

e) reconstrucția locuințelor;

f) organizarea administrării locuințelor, proprietate publică și privată;

g) asigurarea integrității, administrării, deservirii tehnice și reparației locuințelor;

h) achitarea plății pentru folosirea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale prestate;

i) controlul de către autoritățile publice centrale și locale în vederea asigurării drepturilor persoanelor la locuință, respectării regulilor și normelor de administrare și deservire tehnică a locuințelor;

j) evacuarea persoanelor din alte tipuri de locuințe, proprietate publică, în locuință de manevră.

Articolul 4. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, se definesc următoarele noțiuni:

locuință – construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, precum și alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei sau mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minimale pentru locuințe stabilite de actele normative; în calitate de locuință sînt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele din blocuri locative, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație;

fond public de locuințe – totalitatea locuințelor aflate în proprietate publică;

locuință proprietate publică – locuință aflată în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau a statului, care include totalitatea locuințelor: sociale, de serviciu, de manevră, hoteluri-azil și locuințe cu statut special (de protocol);

locuință socială – locuință destinată persoanelor care necesită protecție socială, dată în locațiune în condițiile prezentei legi;

locuință de serviciu – locuință acordată în locațiune în condițiile legii pe perioada exercitării atribuțiilor funcționale ale unor categorii de persoane;

locuință cu statut special (de protocol) – locuință destinată utilizării de către unele persoane care sînt alese sau numite în funcții de demnitate publice, exclusiv pe durata exercitării acestora;

locuință de manevră – locuință destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe se află în proces de reparație capitală sau reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în clădirile ocupate de locatari sau destinate cazării persoanelor sinistrate în urma calamităților naturale, sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale;

hotel-azil – clădire cu destinație specială pentru cazarea temporară sau permanentă a unor categorii de persoane în dificultate;

cămin – clădire destinată pentru domicilierea persoanelor în perioada muncii sau a studiilor;

casă de vacanță – locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreării;

bloc locativ – clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile), destinate pentru trai, în a cărei componență, pe lângă apartamente, intră: încăperile cu altă destinație decît cea de locuințe și de uz comun, echipamentele tehnice ingineresti, elementele constructive de bază ale imobilului (fundamentul, pereții, planșeul, acoperișul și alte elemente);

casă individuală (casă la curte) – locuință constituită din una sau mai multe camere locuibile și încăperi auxiliare, cu unul sau mai multe nivele, destinată traiului permanent, de regulă a unei familii;

apartament – locuință alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu încăperi auxiliare, care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau familii și face parte din blocul locativ;

încăpere locuibilă în cămin – locuință constituită, de regulă, dintr-o cameră de locuit fără dependențe (bucătărie, WC, cameră de baie (duș) etc.) sau cu dependențe parțiale;

încăpere cu altă destinație decît cea de locuință din blocul locativ – încăpere izolată, parte a blocului locativ, care are o altă destinație decît cea de locuință;

suprafață locuibilă – suprafața camerelor de locuit (dormitoarele și salonul) din locuință;

suprafața totală a blocului de locuit – suprafața totală a tuturor încăperilor din bloc, inclusiv încăperile cu altă destinație decît cea de locuință;

bunuri proprietate comună din bloc – încăperile și spațiile din blocul locativ care nu au statut de încăperi izolate, inclusiv încăperile destinate și folosite pentru asigurarea tehnico-ingenerească a apartamentelor și a blocului locativ, locurile de uz comun, destinate și folosite pentru trecerea în locuințe; elementele constructive ale clădirii, echipamentele ingineresti destinate utilizării în comun, care sînt parte componentă ale blocului. Proprietatea comună din bloc aparține forțat și perpetuu proprietarilor de apartamente și încăperi cu altă destinație decît cea de locuință în conformitate cu prevederile Codului civil și legislației cu privire la condominiu;

locatar – persoana fizică sau juridică căreia i se acordă locuința în folosință, în baza unui contract de locațiune, încheiat cu proprietarul acesteia, pe un termen limitat, sau în alte temeiuri legale, în conformitate cu legislația;

locator – proprietarul sau reprezentantul proprietarului, persoană fizică sau juridică, care transmite locuința în folosință locatarului, în baza unui contract de locațiune pe un termen limitat, sau în alte temeiuri legale, în conformitate cu legislația;

familie – prin familie, în sensul prezentei legi, se înțelege soțul, soția, copiii și alte persoane aflate la întreținerea acestora, care locuiesc și gospodăresc împreună în aceeași locuință;

servicii comunale pentru consumatorii din locuințe, încăperi cu altă destinație decît cea de locuințe (în continuare – servicii comunale) – serviciile ce țin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor și locurilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, transportul deșeurilor menajere solide și lichide, servicii ascensor, administrarea fondului public de locuințe și locuințelor proprietate privată prin activitățile: de închiriere, deservire tehnică și reparație a blocurilor locative, căminelor cu încăperi locuibile, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubritate și amenajare a terenului aferent, a încăperilor și locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitare a locuințelor și valorificare a investițiilor în acest domeniu;

servicii necomunale pentru consumatorii din locuințe, încăperi cu altă destinație decît cea de locuințe (în continuare – servicii necomunale) – alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, rețeaua de radiodifuziune prin fire, sistemul de recepție a semnalului de televiziune și televiziune prin cablu, servicii de telecomunicații, sistemul de combatere a incendiilor, serviciul de securitate, servicii transport date prin Internet;

reconstrucția locuințelor, încăperilor cu altă destinație decît cea de locuințe în blocuri locative sau case individuale – efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, transformare, consolidare și de reparație capitală a locuințelor sau încăperilor cu altă destinație decît cea de locuințe, inclusiv a echipamentelor tehnice (în continuare – lucrări de reconstrucție), în scopul extinderii volumului de încăperi și îmbunătățirii proprietăților de exploatare a încăperilor cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ale obiectului în reconstrucție și aspectului armonios și unitar al întregii clădiri;

reabilitarea blocurilor locative – efectuarea în blocurile locative a lucrărilor de înlăturare a degradărilor grave la sistemul structural și deficiențele majore la sistemul termo/hidroizolare;

administrator al imobilelor cu destinație de locuință (în continuare – administrator) – persoană fizică sau juridică care este investită cu drepturi și împuterniciri pentru exercitarea efectivă a obligațiilor ce țin de administrarea tehnică, întreținerea și exploatarea imobilelor cu destinație de locuință;

autoritate abilitată – autoritate instituită prin acte legislative, normative sau administrative, în scopul administrării proprietății publice;

exigențe minimale pentru locuințe – acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o alta persoană sau familie; spațiu pentru odihnă; spațiu pentru prepararea hranei; grup sanitar; acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, precum și menținerea temperaturii în locuințe conform normelor sanitare.

Articolul 5. Locuințele și folosirea lor

(1) Locuințele sînt destinate pentru domicilierea persoanelor.

(2) Folosirea locuințelor se efectuează în modul și în ordinea stabilită de prezenta lege, conform condițiilor contractului și prescripțiilor tehnice stipulate în Regulamentul cu privire la folosirea, exploatarea și administrarea tuturor tipurilor de locuințe, aprobat de Guvern.

(3) Persoanele fizice care au în proprietate o locuință dispun de dreptul de a o folosi pentru domicilierea personală și a membrilor familiilor lor. Ei sînt în drept să instaleze în locuință alte persoane fizice.

(4) Locuințele proprietate publică și privată sînt supuse evidenței de stat în ordinea stabilită de Guvern.

(5) Controlul asupra folosirii și întreținerii locuințelor, indiferent de forma lor de proprietate, precum și corespunderii locuințelor și serviciilor comunale și necomunale prestate exigențelor tehnice se efectuează de autoritățile publice centrale și locale conform normelor adoptate de acestea, cu concursul unui organ special creat, conform art.7 lit.i) din prezenta lege.

(6) Proprietarul locuinței sau persoana căreia îi sînt grevate drepturile respective este obligată să întrețină locuința cu diligența unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile și interesele legitime ale vecinilor, regulile folosirii locuințelor și regulile întreținerii bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de Guvern. Aceiași se referă și la proprietarii încăperilor cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile locative.

(7) Prejudiciul cauzat în urma folosirii neconforme a încăperilor sau contrar prevederilor legislației și contractului este reparat de către locatar și poate servi drept temei pentru rezilierea contractului.

(8) Exigențele minimale pentru locuințe sînt stabilite și aprobate de Guvern.

Articolul 6. Schimbarea destinației locuințelor

(1) Schimbarea destinației locuințelor prin trecerea lor din fondul public de locuințe în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință este interzisă, cu excepția cazurilor expuse în alin. (2) din prezentul articol.

(2) Excluderea locuințelor din fondul public de locuințe se efectuează numai în baza deciziei autorității publice competente, la cererea administratorului, în cazul:

a) recunoașterii, în modul stabilit, a locuințelor din fondul public de locuințe inutilizabile pentru locuire;

b) declarării utilității publice a unor lucrări ce vor fi efectuate pe terenul ocupat de locuințe.

(3) Trecerea locuințelor proprietate privată în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință se efectuează la decizia proprietarului (în cazul unui proprietar), ori, după caz, cu acceptul proprietarilor locuințelor (în cazul mai multor proprietari în blocul locativ) în condițiile alin. (4) din prezentul articol.

(4) Trecerea locuințelor în categoria celor cu altă destinație decât cea de locuință în blocurile locative cu apartamente proprietate privată se face cu acordul autentificat notarial al tuturor proprietarilor de apartamente și de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință.

(5) Trecerea locuințelor în categoria celor cu altă destinație decât cea de locuință se efectuează în conformitate cu prevederile prezentei legi și cu legislația privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

(6) Modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea sau atribuirea lor la categoria celor inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor se stabilește de Guvern.

Articolul 7. Competența Guvernului în domeniul reglementării raporturilor locative

Guvernul elaborează și aprobă politica locativă a statului în ceea ce privește:

a) stabilirea unui mod unic al înregistrării de stat, evaluării și evidenței locuințelor;

b) stabilirea regulilor de bază privind administrarea, exploatarea și deservirea locuințelor;

c) stabilirea modului de evidență a persoanelor care au dreptul la obținerea locuințelor din fondul public de locuințe;

d) acordarea, în limitele competențelor, a asistenței financiare (indemnizațiilor unice) în cazul construcției, reconstrucției sau procurării locuințelor pentru persoanele care beneficiază de acest drept, precum și în cazul unor calamități;

e) stabilirea modului și condițiilor de reconstrucție a locuințelor;

f) stabilirea modului de construcție și folosire a caselor de vacanță;

g) stabilirea modului de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea și atribuirea lor la categoria celor inutilizabile pentru locuit;

- h) reglementarea stabilirii exigențelor minimale pentru locuințe în funcție de localități;
- i) reglementarea mecanismului de înregistrare a persoanelor la domiciliu și /sau reședință;
- j) stabilirea categoriilor de persoane, a modului și criteriilor de ocupare a locuințelor sociale;
- k) informarea publicului larg privind politicile, hotărârile, planurile și acțiunile întreprinse în domeniul respectiv.

Articolul 8. Competența autorităților administrației publice locale

Autoritățile administrației publice locale promovează politica locativă a statului în unitatea administrativ-teritorială respectivă în ceea ce privește:

- a) evidența persoanelor care au dreptul la obținerea locuințelor sociale și atribuirea locuințelor sociale;
- b) construcția și procurarea de locuințe sociale, de manevră, serviciu și hoteluri-azil, care urmează să asigure necesitățile de obținere a locuințelor de către persoanele care au acest drept;
- c) acordarea mijloacelor financiare din bugetul local sau din alte fonduri speciale pentru asistența persoanelor care necesită ajutor la construcția, procurarea și întreținerea locuințelor, precum și persoanelor care au suferit în urma calamităților naturale;
- d) luarea deciziilor privind reconstrucția sau demolarea locuințelor recunoscute inutilizabile pentru locuit după cercetarea tehnico-sanitară, cu excepția cazurilor când clădirile sau locuințele sînt recunoscute ca monumente istorice sau arhitecturale;
- e) atribuirea terenurilor aferente blocurilor locative asociațiilor de coproprietari în condominiu, în limitele hotarelor stabilite în documentația de proiect;
- f) administrarea fondului public de locuințe prin desemnarea administratorului în bază de concurs și contract pe un termen nu mai mic de 1 an;
- g) administrarea blocurilor locative cu locuințe proprietate privată sau mixtă, pînă la preluarea acestora în administrare de către asociația de coproprietari în condominiu, prin desemnarea administratorului blocului pe un termen nu mai mic de 1 an, în cazul în care proprietarii nu au decis modul de administrare a blocului;
- h) acordarea asistenței metodologice, instruirea și atestarea administratorilor în ceea ce ține de asigurarea întreținerii, exploatării și menținerii integrității locuințelor, indiferent de forma de proprietate;
- i) efectuarea controlului în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației și asigurării integrității imobilelor cu destinație de locuințe, indiferent de forma de proprietate printr-un organ special creat, în condițiile unei concurențe libere. Mecanismele și procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament cadru, aprobat de Guvern;
- j) organizarea serviciilor comunale și necomunale pentru consumatorii din locuințe;

k) contribuirea la încheierea contractelor directe și a altor contracte între consumatori, administratori și furnizori (operatori) sau prestatori de servicii comunale și necomunale, în modul stabilit de legislație, în condițiile unei concurențe libere;

l) exercitarea controlului asupra calității serviciilor prestate de către administratori pentru administrarea, exploatarea și reparația locuințelor și prestarea serviciilor comunale și necomunale de către furnizorii acestor servicii;

m) eliberarea certificatelor de protecție asupra locuințelor amplasate în clădirile ce sînt recunoscute ca monumente de arhitectură și istorie;

n) organizarea și controlul asupra asigurării accesibilității persoanelor cu dizabilități prin dotarea clădirilor de locuit în care locuiesc aceste persoane cu căi de acces;

o) consultarea populației în problemele ce țin de exploatarea și administrarea locuințelor, și alte chestiuni din domeniul locuințelor ce țin de interesul proprietarilor de locuințe/blocuri locative;

p) acordarea asistenței metodologice și juridice la formarea asociațiilor de coproprietari în condominiu;

q) informarea publicului larg privind hotărârile, planurile și acțiunile întreprinse în domeniul respectiv.

Capitolul II **Locuințe sociale**

Articolul 9. Dispoziții generale cu privire la locuințele sociale

(1) Locuința socială se atribuie persoanei sau familiei care pretinde la o asemenea locuință în localitatea, în care are reședință sau domiciliu, care nu-i aparține cu drept de proprietate.

(2) Locuințele sociale se atribuie persoanelor sau familiilor, luate la evidență, în temeiul deciziei consiliului local, fapt despre care persoanele vor fi înștiințate în scris în termen de 15 zile din ziua adoptării deciziei.

(3) Constituirea locuințelor sociale se face prin realizarea de construcții noi, prin procurarea și reabilitarea unor construcții existente.

(4) Construcția, reabilitarea sau procurarea locuințelor sociale se efectuează conform proiectelor investiționale, în limita mijloacelor financiare anuale aprobate în bugetul de stat și bugetele unităților administrativ-teritoriale, precum și din mijloacele financiare sub formă de credite și/sau granturi acordate de către partenerii externi de dezvoltare.

(5) Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu pot fi înstrăinate sau trecute în alt tip de locuințe.

(6) Locuințele sociale vor fi amplasate pe terenurile ce aparțin unităților administrativ-teritoriale și terenurile proprietate publică a statului.

(7) Folosirea locuințelor sociale se efectuează în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(8) Exigențele minimale pentru locuințele sociale se aprobă de Guvern.

(9) Atribuirea locuințelor sociale se efectuează conform Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale, aprobat de către Guvern și coordonat cu partenerii sociali.

Articolul 10. Condițiile de obținere a locuinței sociale

(1) Locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor, luate la evidență, al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimumul de existență stabilit pe țară, care corespund cumulativ următoarelor condiții obligatorii:

a) nu au în proprietate locuință în Republica Moldova și peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită capital în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova;

b) nu au beneficiat din partea statului și autorităților publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcții pentru construcția de locuințe sau asistență financiară;

c) nu au participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor pomicole, caselor individuale, obținute anterior de la stat;

și uneia dintre următoarele condiții suplimentare:

d) în fondul public de locuințe dispun pentru fiecare membru al familiei de o suprafață locativă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafața locativă totală a locuinței sociale;

e) locuiesc într-o locuință în fondul public de locuințe care nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare stabilite pentru locuire, fapt confirmat printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat.

(2) Sînt în drept să primească în mod prioritar locuință socială în condițiile alineatului (1) al prezentului articol:

a) persoanele cu dizabilități severe care nu sînt angajați în cîmpul muncii în legătura cu starea sănătății;

b) persoanele care îngrijesc minori cu dizabilități severe;

c) familiile tinere, în sensul Legii nr.279-XVI din 11 februarie 1999 cu privire la tineret, care nu dispun de o locuință;

d) familiile în cadrul cărora s-au născut tripleți, cvadrupleți sau mai mulți copii născuți simultan;

e) copiii orfani care au împlinit vîrsta de majorat și nu au beneficiat de locuință din partea statului.

Articolul 11. Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale

(1) Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în modul prevăzut de Guvern.

(2) În cazul decesului persoanei care se afla la evidență în comun cu familia sa, membrii familiei acestuia au dreptul să se afle la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative dacă se mențin temeiurile stipulate în art. 9 al prezentei legi.

Articolul 12. Scoaterea de la evidență a persoanelor care necesită locuințe sociale

(1) Persoanele sînt scoase de la evidență conform deciziei organului care le-a luat la evidență, în cazurile:

a) îmbunătățirii condițiilor locative, dacă nu există alte temeieri pentru aflarea lor la evidență;

b) emigrării legale peste hotarele țării sau schimbul domiciliului într-o localitate din altă unitate administrativ-teritorială;

c) prezentării de către persoană a informației false, care a servit drept temei pentru luarea lui la evidență, sau acțiunilor ilegale ale persoanelor cu funcții de răspundere privind soluționarea problemei de luare la evidență pentru acordarea locuinței sociale;

d) renunțării în scris de către persoana care a stat la evidență pentru locuință socială.

(2) Scoaterea persoanelor de la evidență se efectuează în temeiul deciziei consiliului local.

(3) Decizia consiliului local trebuie să conțină temeierile de scoatere de la evidență pentru atribuirea locuințelor sociale. Adoptarea deciziei de scoatere de la evidență se realizează cu invitarea persoanei interesate și cu informarea în scris cu 15 zile înainte de data la care va avea loc ședința consiliului local. În caz de refuz de participare la ședință, decizia se adoptă în lipsa persoanei interesate, informînd-o în scris despre decizia adoptată în termen de 15 zile de la data la care a avut loc ședința consiliului local.

Articolul 13. Norma suprafeței locuibile pentru locuința socială

Norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 9 m^2 pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m^2 pentru o familie în cazul în care locuințele nu au fost construite conform standardelor pentru locuințele sociale.

Articolul 14. Luarea în considerare a intereselor persoanelor la acordarea în locațiune a locuințelor sociale

(1) La acordarea locuințelor nu se admite instalarea într-o cameră a persoanelor de sexe diferite în vîrstă de peste nouă ani, cu excepția soților.

(2) Persoanelor în etate și persoanelor cu dezabilități, conform solicitării lor, li se acordă locuințe la etaje inferioare.

Articolul 15. Instalarea persoanelor în locuințele sociale

Instalarea persoanei și a membrilor familiei lui în locuință se face în timp de 15 zile de la data încheierii contractului de locațiune a locuinței sociale în condițiile alin.(3) lit. b) art. 33 din prezenta lege.

Articolul 16. Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale

(1) Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale se efectuează de către proprietarul imobilului în scopul îmbunătățirii confortului ei, respectând normele de construcție.

(2) Locatarul care a efectuat reconstrucția și replanificarea neautorizată este obligat să aducă locuința în starea inițială din contul său, în termen de 6 luni sub sancțiunea rezilierii contractului.

(3) Atribuirea locatarului a unei alte locuințe în legătură cu reparația capitală sau reconstrucția blocului locativ cu locuințe sociale se efectuează în condițiile art. 41 din prezenta lege.

Articolul 17. Perceperea de la locatar a plății pentru folosirea locuinței sociale și pentru serviciile comunale și necomunale

(1) Locatarul locuinței sociale este obligat să plătească pentru închirierea acesteia și pentru serviciile comunale și necomunale conform termenului stabilit în contractul de locațiune sau conform datei expuse în factura eliberată, dar nu mai târziu de data de 30 a lunii în care e primită factura.

(2) Plata pentru închirierea locuinței se efectuează în condițiile expuse în art. 37 din prezenta lege.

(3) Titularul contractului de locațiune a locuinței sociale este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune. În cazurile în care venitul lunar pe familie menționat mai sus s-a modificat, autoritatea administrației publice locale în termen de 30 de zile va opera modificarea chiriei și a subvenției acordate.

(4) Plata pentru serviciile comunale și necomunale se percepe reieșind din utilizarea de fapt a acestor servicii, conform prevederilor din art.51 din prezenta lege.

(5) Locatarii care au datorii sau se eschivează timp de 6 luni de la plata chiriei se evacuează din locuința socială respectivă, în temeiul hotărîrii instanței de judecată, în conformitate cu prevederile art.20 din prezenta lege.

Articolul 18. Acordarea locuinței în legătură cu demolarea sau schimbarea destinației locuinței sociale

În cazul în care blocul locativ în care se află locuințele sociale urmează a fi demolat în legătură cu exproprierea terenului de pământ pentru utilitate publică sau locuințele din bloc nu sînt adecvate pentru locuire, iar destinația blocului urmează a fi schimbată în nelocuibilă, unitățile cărora li se atribuie terenul de pământ sau blocul locativ destinat schimbării, asigură persoanele care sînt evacuate din acest bloc, în condițiile închirierii, cu locuințe de aceleași dimensiuni și comodități.

Articolul 19. Acordarea altei locuințe în cazul evacuării din locuința socială aflată în stare avariată sau sub pericol de prăbușire

În cazul în care blocul locativ cu locuințe sociale este în stare avariată sau sub pericol de prăbușire, locatarilor care sînt evacuați din aceste încăperi, în temeiul deciziei consiliului local, li se acordă în locațiune o altă locuință, în limita locuințelor disponibile.

Articolul 20. Evacuarea în cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței sociale

În cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței de către instanța de judecată, ca urmare a acțiunilor ilegale și încălcare a obligațiunilor contractuale de către locatar, membrii familiei lui și alte persoane care locuiesc împreună cu el, evacuarea lor se efectuează fără acordarea altei locuințe.

Capitolul III

Locuințele de serviciu și folosirea acestora

Articolul 21. Locuințele de serviciu

(1) Locuințele de serviciu se acordă numai persoanelor și membrilor familiilor lor dacă ei nu dețin o locuință în proprietate la momentul încheierii contractului de locațiune. Obținerea altei locuințe constituie temei pentru rezilierea contractului de locațiune.

(2) Lista funcțiilor și profesiilor ce oferă dreptul de a primi locuință de serviciu este stabilită de Guvern, dacă legislația nu prevede altfel.

(3) Folosirea locuințelor de serviciu se efectuează în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(4) Dacă după expirarea duratei contractului de muncă, raporturile de muncă între angajator și locatar au fost prelungite prin alt contract, locatarului locuinței de serviciu i se păstrează dreptul de a prelungi termenul contractului de locațiune pe durata noului contract de muncă.

(5) Încăperile locuibile finanțate din alte surse decît cele din bugetele de stat și locale sînt incluse/excluse în/din categoria locuințelor de serviciu prin hotărîrea organului respectiv al administrației publice locale sau centrale la propunerea proprietarului locuințelor.

(6) Locuințele de serviciu pentru persoanele cu serviciu de apărare națională sînt administrate de către autoritatea publică centrală competentă, iar normele speciale de acordare a locuințelor se adoptă de Guvern.

(7) Locuințele de serviciu construite sau procurate din sursele bugetelor de stat și locale nu pot fi înstrăinate sau trecute în alt tip de locuințe.

(8) Norma suprafeței locuibile pentru fiecare persoană în locuința de serviciu este egală cu norma stabilită pentru locuințele sociale.

Articolul 22. Evacuarea din locuințele de serviciu

(1) După expirarea termenului de acțiune a contractului de locațiune a locuinței de serviciu, locatarul și membrii familiei lui, precum și foștii membri ai

familiei urmează să elibereze locuința în termen de pînă la 3 luni în caz contrar ei urmează să fie evacuați în modul stabilit de instanța judecătorească.

(2) Nu pot fi evacuați pe o perioadă de pînă la 3 ani din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe persoanele care nu dispun de locuință pe teritoriul Republicii Moldova și:

a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate și medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu;

b) au atins vîrsta de pensionare și care locuiesc singure în locuința de serviciu;

c) membrii familiei salariatului decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu, căruia i-a fost acordată locuința de serviciu;

d) persoanele singure, care locuiesc împreună cu copiii minori.

(3) Persoanele care vor continua să locuiască în locuințele de serviciu după expirarea termenului de acțiune a contractului de locațiune a locuinței de serviciu, conform prevederilor alin. (2) din prezentul articol, urmează să încheie cu proprietarul locuinței un nou contract de locațiune.

Capitolul IV

Locuințele de manevră

Articolul 23. Folosirea locuințelor de manevră

(1) Locuințele de manevră oferite trebuie să aibă o suprafață locuibilă de cel puțin 6 m² pentru o persoană.

(2) În perioada domicilierei locatarilor în locuințele de manevră în legătură cu reparația sau reconstrucția locuințelor, ei achită plata pentru închirierea locuinței și serviciile comunale și necomunale în temeiul contractului de locațiune încheiat pentru această perioadă în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(3) După terminarea reparației capitale sau reconstrucției locuinței, locatarii din locuințele de manevră revin în locuința ocupată anterior.

(4) Cheltuielile ce țin de mutare urmează a fi compensate de către proprietarul locuinței reparate (reconstruite).

(5) Modul de instituire, atribuire a locuinței de manevră și condițiile folosirii ei sînt stabilite de către autoritățile administrației publice locale.

(6) În perioada calamităților naturale cum sînt alunecările de teren, inundațiile, furtunile de diferite intensități, cutremurele, prăbușiri ale unor construcții, instalații sau amenajări, incendiile, exploziile sau altele calificate ca situații excepționale, locuințele de manevră, conform deciziei proprietarului, pot fi folosite pentru cazarea persoanelor rămase fără locuințe.

(7) Locuințele de manevră, la decizia proprietarului acestora, pot fi utilizate pentru domicilierea temporară a persoanelor sau familiilor evacuate din alte tipuri de locuințe proprietate publică.

Capitolul V Hotelurile-azil

Articolul 24. Hotelurile-azil și folosirea lor

(1) Hotelurile-azil se creează în baza hotelurilor existente, căminelor, bazelor de odihnă, pensiunilor și altor încăperi, aflate în proprietate publică, ce pot fi folosite pentru trai temporar în cazul apariției unei situații excepționale, cum ar fi: alunecările sau prăbușirile de teren, inundațiile, furtunile de diferite intensități, tornadele, avalanșele, cutremurele, prăbușiri ale unor construcții, instalații sau amenajări, incendiile, exploziile sau altele calificate ca situații excepționale.

(2) Decizia cu privire la crearea hotelurilor-azil, modul și perioada de folosire a lor sînt adoptate de autoritățile administrației publice locale.

(3) După lichidarea consecințelor care au servit drept temei pentru stabilirea statutului de hotel-azil, acestora li se restabilește statutul deținut anterior.

(4) În cazul în care cazarea în hotelurile-azil vor depăși 6 luni și consecințele situației excepționale nu au fost lichidate, persoanele vor fi mutate în locuințele de manevră.

Capitolul VI Cămine

Articolul 25. Folosirea căminelor

(1) În perioada studiilor și activității de muncă, persoanele sînt în drept să beneficieze de spațiu locativ în cămine, în limita spațiilor disponibile, în temeiul contractului de locațiune, în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(2) Căminele pot fi amenajate cu mobilier și alte obiecte necesare pentru trai și odihnă din contul locatorilor/locatarilor.

(3) Căminele aparțin persoanelor juridice de drept public și privat și nu pot fi înstrăinate, în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat și bugetelor locale, iar proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decid asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele.

(4) Evidența persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor este stabilit în Regulamentul aprobat de Guvern.

Articolul 26. Norma spațiului locativ în cămine

În cămine, indiferent de categoria acestora, norma suprafeței de locuit se stabilește în mărime de 6 m² pentru o persoană, totodată, nu se permite cazarea în aceeași odaie a persoanelor de sexe diferite în vîrstă de peste 9 ani, cu excepția soților.

Capitolul VII

Locuințe cu statut special (de protocol)

Articolul 27. Locuința cu statut special (de protocol)

(1) Locuințele cu statut special (de protocol) includ apartamentele sau casele de locuit separate.

(2) Locuințele cu statut special (de protocol) nu pot fi înstrăinate.

Articolul 28. Modul de atribuire a locuințelor cu statut special (de protocol)

(1) Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie la cererea persoanelor, indicate în art.31 din prezenta lege, pe termenul exercitării acestor funcții.

(2) Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie, conform deciziei organului în a cărui administrare se află acestea, în temeiul hotărîrii privind validarea sau desemnarea în funcție și al altor documente prevăzute de legislație.

Articolul 29. Modul de folosire a locuințelor cu statut special (de protocol)

(1) În baza cererii depuse de solicitantul locuinței și a deciziei de atribuire a ei, solicitantul încheie contractul de locațiune a locuinței în condițiile prevederilor expuse în capitolul VIII din prezenta lege.

(2) Membrii familiei solicitantului nu sînt în drept să încheie contractul de locațiune menționat.

(3) Pentru folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se percepe plata pentru chirie și alte plăți pentru serviciile comunale și necomunale prestate.

(4) Folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se efectuează în temeiul contractului de locațiune.

Articolul 30. Modul de eliberare a locuinței cu statut special (de protocol)

(1) Locatarul și membrii familiei lui eliberează locuința cu statut special (de protocol) în termen de 15 zile de la data încetării exercitării funcției electivă sau desemnate.

(2) În cazul în care exercitarea funcției electivă sau desemnate încetează înainte de termen sau în caz de deces al locatarului, locuința cu statut special (de protocol) se eliberează în termenul prevăzut la alin.(1) al prezentului articol.

(3) În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința cu statut special (de protocol), evacuarea se efectuează în baza hotărîrii instanței judecătorești.

Articolul 31. Categoriile de persoane cărora li se acordă locuințe cu statut special (de protocol)

Locuințele cu statut special (de protocol) se acordă în locațiune următoarelor categorii de persoane:

Președintelui Republicii Moldova;

Președintelui Parlamentului;
Prim-ministrului.

Capitolul VIII

Modul de folosire a locuințelor în temeiul contractului de locațiune

Articolul 32. Obiectul contractului de locațiune

(1) Obiect al contractului de locațiune îl reprezintă locuința izolată, care este constituită din una sau câteva camere.

(2) Nu pot constitui obiect al contractului de locațiune o parte de cameră sau o cameră legată de altă cameră printr-o intrare comună (camere adiacente), precum și încăperile auxiliare (bucătărie, hol, antreu etc.), excepție făcând camerele folosite în comun de locatarii în cămine.

Articolul 33. Forma și termenul de încheiere a contractului de locațiune

(1) Forma și termenul contractului de locațiune se stabilește în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova.

(2) Contractul de locațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.

(3) Contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale competente.

(4) În funcție de statutul locuinței, contractele de locațiune se încheie în următoarele moduri:

a) contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată se încheie între proprietarul sau reprezentantul proprietarului locuinței (locator) și locatar pe o perioadă stabilită de către părți;

b) contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar în termen de 30 de zile de la emiterea deciziei autorității administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani, cu excepția contractelor încheiate cu persoanele asigurate cu locuințe din fondul public de locuințe până la intrarea în vigoare a prezentei legi, care urmează a fi reîncheiate în condițiile prezentei legi. Termenul contractului poate fi prelungit pe un nou termen de 5 ani în cazul în care se mențin condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt ce va fi dovedit prin acte corespunzătoare. Lista actelor ce urmează a fi prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune se stabilește de Guvern, în coordonare cu partenerii sociali, și urmează să fie prezentate la autoritatea competentă cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului contractului;

c) contractul de locațiune a locuințelor de serviciu se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe durata contractului individual de muncă sau pe durata exercitării funcției. Acțiunea contractului de

locațiune a locuinței de serviciu încetează odată cu încetarea raporturilor de muncă;

d) contractul de locațiune a locuințelor de manevră se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe perioada lucrărilor de reparație capitală sau reconstrucție a locuinței/blocului de locuit, ocupate anterior, ori pe perioada șederii, conform deciziei proprietarului, a persoanelor evacuate din alte tipuri de locuințe proprietate publică;

e) contractul de locațiune pentru hotelurile-azil se încheie între proprietarul hotelurilor-azil sau autoritatea competentă și locatar pe perioada existenței unei situații excepționale, după dispariția căreia încetează și acțiunea contractului de locațiune;

f) contractul de locațiune pentru locuire în cămine se încheie între proprietar sau autoritatea competentă și locatar în cazul studiilor – pe o perioadă de un an, iar în cazul activității de muncă – pe durata exercitării activității, dacă nu au intervenit alte circumstanțe;

g) contractul de locațiune a locuințelor cu statut special (de protocol) se încheie între proprietar sau autoritatea competentă și locatar pe perioada exercitării funcției de către persoana aleasă sau numită în funcție ori demnitate publică, exclusiv pe durata exercitării acesteia.

(5) Cu străinii, refugiații și beneficiarii de protecție umanitară cu drept de ședere sau aflați pe teritoriul țării, contractul de locațiune se va încheia pe un termen ce nu va depăși valabilitatea permisului de ședere în Republica Moldova sau a buletinului de identitate. În cazul străinilor care au sosit în Republica Moldova pe un termen de pînă la 90 de zile, contractul de locațiune nu va depăși termenul de ședere acordat.

Articol 34. Prevederile contractului de locațiune

(1) Contractul de locațiune trebuie să cuprindă, în mod obligatoriu, fără însă a se limita la acestea:

a) numele, prenumele locatorului, adresa sa de domiciliu sau juridică, precum și, dacă este cazul, cea a autorității abilitate;

b) numele, prenumele, numărul actului de identitate și, după caz, numărul de identificare de stat al locatarului, inclusiv și adresa de înregistrare la domiciliu sau reședință indicată în actul de identitate;

c) adresa locuinței care face obiectul locațiunii;

d) suprafața locativă, condițiile minime igienico-sanitare, conform exigențelor minimale stabilite pentru localitatea respectivă, denumirea spațiilor și echipamentelor de uz casnic de a căror utilizare exclusivă beneficiază locatarul și, dacă este cazul, lista părților și echipamentelor accesorii de uz comun ale clădirii;

e) cuantumul chiriei lunare, regulile de modificare a acestuia și modul de plată;

f) suma plătită în avans în contul chiriei sau, dacă se prevede, valoarea garanției;

g) data intrării în vigoare și durata contractului;

h) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului pe durata derulării acestuia;

i) condițiile de reziliere a contractului și de eliberare a locuinței;

j) alte clauze convenite între părți.

(2) La contract se anexează extrasul din Registrul bunurilor imobile, care confirmă dreptul de proprietate a locatorului asupra locuinței care urmează să fie transmisă spre închiriere.

(3) La contract se anexează actul privind starea tehnică a locuinței la predarea ei în folosință, precum și instrucțiunile tehnice de folosire a locuinței indicându-se condițiile de exploatare, întreținere și verificare periodică a elementelor interioare de construcție și a instalațiilor tehnice din dotare.

(4) Informațiile și acordul privind modalitățile de contractare și receptare a serviciilor de comunicații audio-video – televiziune, telefonie și Internet în clădire vor fi stabilite de comun acord de către locator și locatar și anexate la contractul de locațiune.

(5) Atunci când locuința închiriată se află într-un bloc locativ, locatorul are obligația să comunice locatarului informația cu privire la destinația clădirii, beneficiul și utilizarea părților individuale și comune, cota parte ce revine locuinței închiriate.

(6) Locatarul, cu acordul scris al locatorului, poate participa și interveni în cadrul reuniunilor asociației de coproprietari în condominiu, având drept de vot numai cu împuternicirea locatorului proprietar în aspecte legate de administrarea și întreținerea imobilului.

(7) Atunci când părțile s-au înțeles, printr-o clauză contractuală, în privința lucrărilor de îmbunătățire a locuinței pe care le va executa locatorul, contractul de locațiune sau o clauză la acest contract stabilește majorarea chiriei consecutivă realizării acestor lucrări, quantumul majorării și data intrării în vigoare a acesteia.

(8) Sînt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de locațiune, ce contravin prezentei legi și care:

a) obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina locatorului;

b) prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune ale locuinței închiriate;

c) locatarul se angajează în avans la rambursarea cheltuielilor de reparații locative în baza unei estimări făcute unilateral de locator;

d) exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

e) autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de locațiune.

Articolul 35. Drepturile și obligațiile locatarului

(1) Locatarul are următoarele drepturi, dacă contractul de locațiune nu prevede altfel:

- a) să verifice bunul închiriat;
- b) să efectueze lucrări asupra bunului închiriat;
- c) să ceară de la locatar readucerea imediată a spațiilor și echipamentelor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările efectuate în spațiile sau echipamentele închiriate amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii.

(2) Locatarul are următoarele obligații:

- a) să ofere spre închiriere o locuință de exigențe minimale pentru locuințe;
- b) să predea locatarului locuința în stare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în contractul de locațiune în stare bună de funcționare;
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a locuinței pe toată durata închirierii locuinței;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice și de gaze naturale, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).

Articolul 36. Drepturile și obligațiile locatarului

(1) Locatarul are următoarele drepturi, dacă contractul de locațiune nu prevede altfel:

- a) să instaleze în locuința închiriată membrii familiei sale. Membrii familiei locatarului care locuiesc în comun cu locatarul au aceleași drepturi și obligații ce decurg din contractul de locațiune. Membrii majori ai familiei poartă răspundere solidară pentru obligațiile ce decurg din contractul respectiv. În cazul divorțului, foștii membri ai familiei locatarului au dreptul de locuire comună în aceeași locuință pînă la expirarea termenului contractului de locațiune;
- b) să beneficieze pe parcursul șederii sale în locuința închiriată de servicii comunale și neconumale de calitate, prestate în localitatea respectivă;
- c) să se instaleze într-o locuință ce corespunde exigențelor minimale pentru locuințe, stabilite pentru localitatea respectivă.

(2) Locatarul are următoarele obligații:

- a) să plătească în termenele stabilite chiria și să suporte cheltuielile prevăzute în contractul de locațiune;
- b) să utilizeze spațiile închiriate conform destinației care le-a fost atribuită în contractul de locațiune;
- c) să efectueze lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor de uz curent din spațiile de folosință exclusivă;

d) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe parcursul contractului în spațiile de a căror folosință exclusivă beneficiază;

e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție și instalațiile deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sînt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute sau forțe majore; dacă persoanele care au produs degradarea nu sînt identificate, cheltuielile de reparații sînt suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente;

f) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată durata contractului de locațiune;

g) să asigure întreținerea curentă a echipamentelor menționate în contract;

h) să permită executarea, în spațiile închiriate, a lucrărilor de îmbunătățire a părților comune din imobil, precum și a lucrărilor necesare întreținerii curente a spațiilor închiriate;

i) să nu transforme spațiile și echipamentele închiriate fără acordul scris al locatorului; acesta din urmă poate pretinde locatarului, la părăsirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să păstreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate;

j) să predea locatorului locuința în stare de folosință, la eliberarea acesteia;

k) să suporte cheltuielile necesare în caz de evacuare din locuința închiriată.

Articolul 37. Plata pentru închirierea locuinței și alte servicii

(1) Plata pentru închirierea locuinței, proprietate privată, se calculează pentru un metru pătrat de suprafață totală.

(2) Plata pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe se percepe reieșind din suprafața totală a locuinței și în baza tarifului pentru închirierea locuințelor, aprobat de proprietar sau autoritatea abilitată.

(3) Pe lângă plata pentru închirierea locuinței atît din fondul public de locuințe cît și a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze, plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide și lichide și ascensor, alte servicii prestate de locatar sau furnizorul de servicii comunale și necomunale conform facturilor prezentate. La solicitarea locatorului, locatarul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

(4) La momentul încheierii contractului de locațiune părțile vor stabili cuantumul chiriei care va include toate cheltuielile suplimentare, cum ar fi cheltuielile de întreținere curentă, cotizația la reparația capitală, cheltuielile pentru întreținerea curentă a încăperilor de uz comun. După încheierea contractului locatarul nu va avea dreptul de a cere de la locatar alte plăți suplimentare care nu au fost prevăzute la momentul încheierii contractului.

(5) Cuantumul chiriei poate fi modificat de comun acord sau la cererea uneia dintre părți, dar nu mai des de o dată pe an. Renegocierea cuantumului chiriei în cursul executării contractului poate efectuată doar în baza indexării prețurilor stabilite de Biroul Național de Statistică.

(6) În cazul locuințelor din fondul public de locuințe, cuantumul chiriei va putea fi modificat doar atunci când se modifică careva constante din metodologia de calcul a chiriei, dar nu mai des de o dată pe an.

(7) Plata pentru închirierea locuinței se efectuează conform perioadelor stabilite în contractul de locațiune. La solicitarea locatarului, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o durată convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract.

(8) Achitarea plăților se efectuează în modul stabilit în contract.

(9) În cazul în care locatorul, persoană fizică, nu este subiect al activității de antreprenariat, aceasta este obligat la încasarea plății să elibereze locatarului un înscris care să confirme efectuarea plății.

(10) În cazul locatorului, persoană juridică, achitarea plăților se efectuează, de regulă, prin instituțiile bancare și oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altfel. În cazul în care plata se achită direct locatorului, ultimul trebuie să perceapă plata și să elibereze locatarului un înscris care să confirme efectuarea plății.

(11) La închirierea locuințelor din fondul public de locuințe, în cazul reținerii plăților locatarul este obligat să plătească plata penalităților în sumă de 0,01% din suma neachitată în termen, începînd cu prima zi de depășire a termenului de plată.

(12) Locatorul poate contracta alte organizații (inclusiv prestatorii de servicii) pentru efectuarea calculării plăților pentru servicii comunale și necomunale, cu prezentarea facturilor de către aceștia direct locatarului.

Articolul 38. Sublocațiunea locuinței

(1) Locatarul poate să transmită în folosință temporară locuința, proprietate privată, sau să o subînchirieze către un terț numai cu acordul prealabil scris și în condițiile stabilite de locator, dacă acestea nu sînt interzise prin contractul de locațiune.

(2) Contractul de sublocațiune trebuie să cuprindă toate prevederile din contractul de locațiune, inclusiv cele referitoare la cuantumul chiriei.

(3) În cazul în care locatorul își dă acordul pentru transmiterea în folosință temporară a locuinței sau pentru sublocațiune, locatarul este obligat să suporte eventualele datorii ale terțului, generate de folosința sau sublocațiunea locuinței.

(4) Obligațiile locatarului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul sublocațiunei locuinței.

(5) Contractul de sublocațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale competente.

(6) Beneficiarii locuințelor din fondul public de locuințe nu au dreptul să transmită în sublocațiune sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub

sanctiunea rezilierii contractului de locatiune si a suportarii eventualelor daune aduse locuintei si cladirii.

Articolul 39. Lipsa temporara a locatarului

În cazul lipsei temporare a locatarului sau membrilor familiei lui, locuinta se menține după aceștia pentru perioada stipulată în contractul de locatiune, cu condiția plății depline pentru folosirea locuintei și serviciile comunale și necomunale, specificate în contract.

Articolul 40. Întreținerea și reparația locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor de locuit

(1) Întreținerea locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor locative cuprinde lucrările de întreținere și reparație a locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, a locurilor de uz comun și elementelor constructive, a terenurilor adiacente pentru menținerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliți de normele tehnice și în vederea asigurării folosirii spațiilor conform destinației lor.

(2) Locuințele și încăperile cu altă destinație decât cea de locuință sînt întreținute și reparate de către proprietari sau de către locatari în condițiile contractului de locatiune. Elementele de uz comun sînt reparate și întreținute de administratorii blocurilor locative din contul mijloacelor, acumulate de la locatari și proprietari ai locuințelor, precum și proprietari de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, ceea ce se va prevedea distinct în contract.

(3) În cazul neexecutării de către administratorul blocului locativ a obligațiilor privind efectuarea în termen a reparației elementelor constructive, echipamentelor tehnice comune, proprietarul sau locatarul locuintei, a încăperii cu altă destinație decât cea de locuință, este în drept să efectueze lucrările de reparație urgentă pe cont propriu, întocmind în prealabil un act cu administratorul, în care se stipulează volumul și costul lucrărilor de reparație. Modul de compensare a costului lucrărilor menționate se trece în contul plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune. În caz de refuz de a întocmi un act comun, proprietarul sau locatarul este în drept, să înceapă lucrările urgente, cu înștiințarea administratorului despre începerea acestor lucrări, cu dreptul de a cere administratorului compensarea costului lucrărilor în baza actelor de confirmare a cheltuielilor (bonuri de plată, facturi fiscale, contracte de muncă, contracte de antrepriză etc.).

(4) Locatarul, care posedă locuința, încăpere cu altă destinație decât cea de locuință în baza contractului de locatiune are dreptul să efectueze lucrări de reconstrucție a încăperilor doar cu acordul proprietarului.

Articolul 41. Reparația capitală sau reconstrucția locuințelor de către proprietar cu evacuarea locatarilor

(1) În cazul în care reparația sau reconstrucția locuințelor nu poate fi efectuată fără evacuarea locatarului, proprietarul locuintei din domeniul public este obligat să acorde locatarului, pentru perioada lucrărilor de reparație, un alt

spațiu de locuit fără rezilierea contractului de locațiune. În cazul refuzului locatarului și membrilor familiei lui de a se muta în locuința oferită, proprietarul blocului poate să solicite mutarea lor pe cale judecătorească. În ceea ce privește locuințele proprietate privată, proprietarul nu este obligat să acorde o altă locuință, dacă în contract nu s-a prevăzut altfel.

(2) Locuința oferită pentru perioada de reparație capitală sau reconstrucție a blocului locativ trebuie să corespundă, exigențelor minimale de locuire și să fie în localitatea respectivă.

(3) Termenul de efectuare a reparației sau reconstrucției locuinței se stabilește, de comun acord, de către locatar și locator, printr-un act adițional la contractul de locațiune.

(4) În actul adițional se stabilesc condițiile și cheltuielile de mutare în altă locuință, plata pentru închirierea altei locuințe, care nu poate depăși plafonul stabilit anterior, obligațiile și responsabilitățile ce le revin părților după efectuarea reparației locuinței. În cazul locuințelor sociale trecerea locatarului și membrilor familiei lui din locuința ocupată de ei în altă locuință și reinstalarea lor în încăperea reparată/reconstruită se efectuează din contul mijloacelor proprietarului fondului public de locuințe.

(5) După efectuarea reparației sau reconstrucției, proprietarul este obligat să ofere această locuință locatarului care o folosea anterior și cu care are încheiat un contract de locațiune.

(6) În cazul în care, în procesul de reparație capitală sau reconstrucție, locuința a fost replanificată, iar suprafața acesteia a fost majorată sau micșorată esențial, proprietarul este obligat să acorde locatarului o altă locuință de calitate de utilizare similară celei ocupate anterior, pînă la efectuarea reparației capitale, în condițiile contractului de locațiune a locuinței încheiat anterior.

(7) Cu consimțămîntul locatarului, proprietarul poate acorda acestuia altă locuință, cu încheierea unui nou contract de locațiune.

Articolul 42. Modificarea contractului de locațiune a locuinței

Modificarea contractului de locațiune a locuinței în cazul apariției necesităților se efectuează:

- a) cu acordul comun al părților;
- b) în temeiul hotărîrii instanței judecătorești.

Articolul 43. Rezilierea contractului de locațiune a locuinței

(1) Rezilierea contractelor de locațiune a locuințelor se efectuează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, cu acordul comun al părților sau din inițiativa locatarului, ori din inițiativa locatorului.

(2) Contractul de locațiune, se reziliază la inițiativa locatorului, cu acordarea unui preaviz de 3 luni.

(3) Condițiile speciale de reziliere a contractului de locațiune, fără respectarea preavizului de 3 luni, din partea locatorului sînt:

- a) folosirea locuinței în alte condiții decît cele prevăzute în contract;

b) neachitarea totală a chiriei sau a mai puțin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puțin trei luni consecutiv;

c) locatarul a pricinuit însemnate daune locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor;

d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

e) la cererea asociației de coproprietari în condominiu, atunci când locatarul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite în sarcina locatarului prin contractul de locațiune;

f) refuzul locatarului de a permite executarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și/sau înlocuirea sau repararea rețelilor de utilități comune ale imobilului.

(4) Locatarul cere rezilierea contractului de locațiune cu acordarea unui preaviz de 3 luni în adresa locatorului.

(5) Locatarul cere rezilierea contractului de locațiune fără respectarea preavizului de 3 luni când a pierdut capacitatea de plată sau/și este nesatisfăcut de întreținerea de către administrator a imobilului sau când starea imobilului creează un pericol real pentru sănătatea locatarului.

(6) Propunerea de reziliere a contractului de locațiune a locuințelor se face în scris.

(7) Nerespectarea cerințelor prevăzute în prezentul articol conduce la nulitatea propunerii (avizului) de reziliere a contractului de locațiune.

(8) Avizul în scris privind rezilierea contractului de locațiune se examinează de partea căreia i-a fost adresat în termenul stabilit, dar nu mai mult de o lună din data înaintării lui oficiale.

(9) În cazul în care partea căreia i-a fost adresat avizul despre reziliere nu a răspuns în scris, în termenul stabilit contractul se consideră reziliat în mod tacit.

(10) În cazul refuzului de reziliere a contractului de locațiune, partea interesată cere rezilierea acestuia în temeiul hotărârii judecătorești.

Articolul 44. Eliberarea și evacuarea ca o consecință a rezilierii contractului de locațiune a locuinței

(1) Locatarul este obligat să elibereze locuința la data încetării sau rezilierii contractului de locațiune.

(2) În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința, locatorul cere evacuarea forțată a locatarului în baza hotărârii judecătorești în modul prevăzut de Codul de procedură civilă al Republicii Moldova.

Articolul 45. Temeiurile pentru evacuarea din locuința folosită în temeiul contractului de locațiune pentru locuințele din fondul public de locuințe

(1) Drept temei pentru evacuarea din locuință servește rezilierea contractului de locațiune, demolarea imobilului pentru cauza de utilitate publică.

avarierea imobilului sau schimbarea destinației locuințelor din imobilul respectiv.

(2) Evacuarea locatarului în cazurile demolării imobilelor pentru cauză de utilitate publică, în legătură cu avarierea acestuia și schimbării destinației locuințelor, se admite numai cu acordarea în locațiune a altei locuințe din fondul public.

Articolul 46. Evacuarea cu acordarea în locațiune a altei locuințe

(1) Acordarea în locațiune a altei locuințe în urma evacuării se efectuează conform normelor stabilite de prezenta lege.

(2) Locuința acordată trebuie să fie amplasată în aceeași localitate și să corespundă exigențelor minimale pentru locuințe.

(3) Acordarea în locațiune a altei locuințe în altă localitate se admite cu acordul în scris al locatarului și al membrilor familiei lui care au atins majoratul sau în baza unei hotărâri judecătorești definitive.

Articolul 47. Evacuarea fără acordarea în locațiune a altei locuințe

Evacuarea fără acordarea altei locuințe se face în baza hotărârii judecătorești definitive.

Capitolul IX

Administrarea locuințelor și plata pentru serviciile comunale și necomunale

Articolul 48. Administrarea locuințelor

(1) Administrarea locuințelor poate fi efectuată de către administratorul imobilelor cu destinație de locuință, care este reprezentat de:

a) asociația de coproprietari în condominiu instituită în modul stabilit de legislație;

b) întreprinderea instituită sau contractată de autoritatea administrației publice locale pentru deservirea și întreținerea locuințelor din localitate;

c) persoana fizică sau juridică, altă organizație de administrare instituită sau contractată de proprietari pentru deservirea și întreținerea locuințelor;

d) proprietarul/proprietarii locuinței/locuințelor, în conformitate cu legislația cu privire la condominiu.

(2) Administrarea locuințelor prin intermediul administratorului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între administrator și proprietarul locuinței sau blocului locativ, cu excepția cazului în care proprietarul exercită de sine stătător funcția de administrator.

(3) Administratorul asigură administrarea tehnică a locuințelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatare a proprietății comune din blocul locativ, administrarea tehnică a bunurilor și a fondurilor bănești, încheierea contractelor cu furnizorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari, asigură executarea acestor contracte, respectarea regulilor de exploatare și locuire în comun, reprezentarea intereselor

proprietarilor în raport cu autoritățile publice, crearea condițiilor ecologice inofensive și confortabile de trai.

(4) Responsabilitatea pentru consecințele administrării proprietății comune în blocul locativ cu încălcarea normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură o poartă administratorul în conformitate cu prevederile contractului de administrare încheiat.

(5) Proprietarii de locuințe sau încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sînt obligați să participe în cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din bloc prin finanțarea acestor lucrări, astfel încît această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite.

(6) Cota-parte și modalitatea participării la cheltuielile respective se stabilesc în conformitate cu prevederile legislației cu privire la condominiu.

(7) În cazul în care proprietarii nu au stabilit modalitatea participării la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din bloc, aceasta va fi stabilită de către administrator prin evaluarea cheltuielilor preconizate timp de un an fiscal, înaintate lunar spre plată proprietarilor, conform cotei de participare.

(8) Cota-parte de finanțare a cheltuielilor stabilită de administrator se aduce la cunoștința proprietarilor în scris, în timp pe 3 zile după stabilirea acesteia.

Articolul 49. Desemnarea administratorului imobilelor cu destinație de locuință

Administratorul se desemnează:

a) de către proprietarii locuințelor, în temeiul legislației cu privire la condominiu;

b) prin concurs, organizat de către autoritatea publică locală, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare timp de 3 luni de la data constituirii condominiului;

c) prin concurs organizat de autoritatea publică centrală sau locală, sau alte autorități abilitate pentru locuințele proprietate publică.

Articolul 50. Plata pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ

(1) Plata pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se include în tarif și se efectuează conform prevederilor contractului de locațiune.

(2) Tarifele pentru deservirea tehnică și reparația locuințelor din fondul public de locuințe, deservirea tehnică și reparația echipamentelor din interiorul blocului locativ, proprietate publică, se elaborează conform Metodologiei aprobate de Guvern.

(3) În cazul locuințelor proprietate privată plata se efectuează conform contractului de administrare încheiat între administrator și proprietarii locuințelor sau între administrator și prestatorii de servicii.

(4) Tarifele pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform Metodologiei aprobate de Guvern.

(5) Lipsa temporară a proprietarului sau locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plățile necesare pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ și terenului aferent.

(6) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință într-un bloc locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, vor achita în mod obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu administrator sau furnizorul de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

Articolul 51. Plata pentru serviciile comunale și necomunale prestate

(1) Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între proprietari sau locatari și furnizorii de servicii. În cazul în care contractul nu poate fi încheiat direct cu locatarii din cauza includerii plății serviciilor comunale și necomunale în plata chiriei, acesta se încheie între administrator/proprietar și furnizor.

(2) În contractul de prestare a serviciului se stipulează în mod obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea și modul de achitare a plății pentru serviciul prestat, alte condiții necesare.

(3) Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuință și/sau pe palier. Evidența consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislația în vigoare și montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor.

(4) Plata pentru serviciile necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de Guvern.

(5) Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale și necomunale, au dreptul la debranșarea locuințelor ce le aparțin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale și necomunale. Se interzice debranșarea de la serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe stabilite în funcție de localitate.

(6) Neachitarea de către o parte de proprietari (locatari) a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debranșarea totală a blocului de locuințe de la rețelele și instalațiile electrice (inclusiv ascensoare), rețelele

termice, gaz, alimentare cu apă și canalizare, dacă în contractul de prestare a serviciilor nu este prevăzut altfel.

(7) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință în blocul locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință vor achita, în mod obligatoriu, cheltuielile ce țin de prestarea serviciilor comunale și necomunale contractate cu furnizori sau administrator. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

(8) Proprietarii caselor individuale sînt obligați să efectueze plata pentru serviciile comunale și necomunale prestate, conform contractelor directe încheiate cu prestatorii de servicii, precum și pentru întreținerea, deservirea și reparația proprietății comune, dacă casele individuale sînt amplasate pe terenurile aferente, transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, în cazul beneficierii de aceste servicii, indiferent dacă proprietarii acestor case sînt sau nu membri ai asociației menționate.

(9) În contractele directe încheiate între furnizorii de servicii comunale și necomunale și consumatorii finali, furnizorii vor prevedea și prestarea serviciilor pentru necesitățile comune ale blocului.

Articolul 52. Accesul în locuință

(1) Cu un preaviz de 3 zile, întocmit în scris, proprietarul sau locatarul locuinței este obligat să asigure accesul în locuință sau încăperea cu altă destinație decât cea de locuință al reprezentantului administratorului la rețelele ingineresti de uz comun din locuința sa și la elementele constructive ale proprietății comune, în cazul în care este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască unele elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din locuința respectivă, precum și în cazul inspectărilor planificate a stării tehnice a clădirilor, verificării corectitudinii montării, sigilării și funcționării contoarelor, conform documentelor normative în vigoare. În cazurile de urgență, pentru a preveni o avarie ori a lichida imediat consecințele ei, preavizul nu este necesar.

Furnizorul, operatorul de servicii are acces la echipamentele de măsurare și la rețelele ingineresti prin care se prestează serviciile comunale și necomunale în conformitate cu prevederile contractului și cu actele normative în vigoare.

(2) Pentru evitarea pericolului care amenință viața locatarilor și proprietarilor de locuințe sau încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, sau integritatea fizică a încăperii ori a distrugerii bunurilor lor (în caz de spargere a caloriferelor, rețelelor ingineresti etc.), care se produce în lipsa proprietarului (locatarului) de locuință (încăpere cu altă destinație decât cea de locuință), administratorul intervine imediat, din momentul informării lui, și ia măsuri operative pentru localizarea avariei (accidentului) fără pătrunderea în locuință.

(3) În cazul unui pericol iminent, ce nu poate fi evitat cu alte mijloace, în care accesul în locuință cu acordul persoanei cu drept de acces în locuință nu poate fi realizat, administratorul intervine și asigură accesul forțat în locuință. Pentru aceasta administratorul invită reprezentantul organului de asigurare a

ordinei publice, reprezentantul administrației publice locale și doi martori, care întocmesc un proces-verbal privind pătrunderea forțată. În actul respectiv se arată data și ora, circumstanțele în care a fost efectuată pătrunderea forțată, acțiunile care au fost întreprinse, daunele pricinuite. Persoanele care sînt prezente la pătrunderea forțată supraveghează întreaga acțiune pînă la închiderea locuinței și excluderea pătrunderii libere în locuință.

(4) Pagubele pricinuite de pătrunderea forțată se acoperă de partea, care va fi stabilită, de instanța judecătorească, ca fiind vinovată pentru apariția situației respective.

Capitolul X

Reconstrucția încăperilor în blocurile locative

Articolul 53. Dreptul persoanelor fizice și juridice la reconstrucția locuințelor și încăperilor nelocuibile din blocurile locative

(1) Dreptul la reconstrucția locuințelor și încăperilor cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile locative (în continuare – încăperi) îl au proprietarul blocului sau proprietarii locuințelor, dacă prin aceasta se extinde numărul de locuințe, se îmbunătățesc condițiile de exploatare a încăperilor, și nu se încalcă drepturile și interesele altor persoane.

(2) Decizia privind reconstrucția blocului locativ, exprimată prin supraetajare, construcția de mansarde, replanificare a mai multor încăperi din blocul locativ este luată de:

a) proprietarul blocului locativ de sine stătător în cazul în care blocul aparține fondului public de locuințe;

b) proprietarii de locuințe, precum și proprietarii de încăperi cu altă destinație decît cea de locuință în blocul locativ la adunarea generală a proprietarilor, cu votul tuturor proprietarilor de locuințe și încăperilor cu altă destinație decît cea de locuință, prin semnarea procesului-verbal al adunării și acordul autentificat notarial al tuturor proprietarilor de locuințe.

(3) Administratorul în termen de 3 zile după semnarea acordului este obligat să informeze, printr-un anunț în scris, proprietarii și locatarii încăperilor adiacente celor preconizate spre reconstrucție despre reconstrucția planificată.

Articolul 54. Autorizația de construire (reconstruire) a încăperilor

Lucrările de reconstrucție se efectuează în conformitate cu legislația în baza autorizațiilor de proiectare și construire.

Articolul 55. Restricții la reconstrucția încăperilor și la executarea lucrărilor de reconstrucție

(1) La reconstrucția încăperilor sînt interzise:

a) intervenții care afectează structura de rezistență a blocului locativ;

b) extinderea încăperilor din contul balcoanelor și al logiilor în blocul locativ, precum și extinderea balcoanelor și logiilor existente;

- c) extinderea și reamplasarea bucătăriilor și blocurilor sanitare din contul încăperilor locuibile în blocul locativ;
 - d) reamplasarea rețelelor de apă și canalizare;
 - e) intervenții la canalele de ventilare;
 - f) spargerea golurilor noi și lărgirea golurilor existente în pereții structurali ai blocurilor locative;
 - g) comasarea apartamentelor pe verticală cu spargerea sau demontarea planșelor;
 - h) modificarea sistemelor de încălzire cu instalarea agregatelor la balcoane și logii în blocuri locative;
 - i) acțiuni care afectează aspectul arhitectural al blocurilor locative (construcția anexelor, balcoanelor, copertinelor, bovindourilor, transformarea în bovindouri a logiilor și balcoanelor existente și altele), cu excepția acoperișurilor;
 - j) efectuarea lucrărilor de termoizolare și tratare coloristică a fațadei în lipsa autorizației de proiectare, eliberată de autoritatea publică locală.
- (2) În blocurile locative, în perioada de efectuare a lucrărilor de reconstrucție a încăperilor, se interzice:
- a) începerea lucrărilor, legate de zgomot, înainte de ora 8.00 și (sau) încheierea lor mai târziu de ora 18.00;
 - b) folosirea ascensoarelor de pasageri pentru transportarea materialelor de construcție și a deșeurilor neambalate;
 - c) executarea lucrărilor de supraetajare și mansardare pe timp de iarnă.
- (3) Inițiatorii sau executanții lucrărilor de reconstrucție autorizate sînt obligați să informeze despre începerea lor administratorul imobilului. Concomitent, cu administratorul se coordonează modul și condițiile de evacuare a deșeurilor.

Articolul 56. Controlul asupra reconstrucției încăperilor. Finalizarea lucrărilor de reconstrucție

(1) Controlul respectării proiectului de reconstrucție și a condițiilor prevăzute în autorizația pentru executarea lucrărilor de reconstrucție sînt puse în sarcina proprietarilor și administratorului, autorităților administrației publice locale și Inspecției de Stat în Construcții.

(2) Finalizarea lucrărilor de reconstrucție se confirmă prin procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor efectuate. La recepția finală a lucrărilor, inițiatorul de lucrări de reconstrucție va invita, în mod obligatoriu, reprezentantul administratorului în care a fost efectuată reconstrucția încăperii.

(3) Procesul-verbal de recepție finală se prezintă oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea modificărilor respective în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 57. Consecințele reconstrucției neautorizate

(1) Reconstrucție neautorizată se consideră intervenția executată în lipsa autorizației de construire (reconstruire) sau cu încălcarea proiectului de construcție (reconstrucție).

(2) Administratorii sînt obligați să informeze autoritățile administrației publice locale și Inspekția de Stat în Construcții despre reconstrucțiile neautorizate ale încăperilor în blocul locativ sau necorespunderea încăperilor reconstruite cu documentația de proiect și autorizația de construire.

(3) Persoanele fizice și juridice care au cauzat prejudiciu locuințelor se sancționează conform legislației și este obligat să lichideze neconformitățile și să efectueze readucerea elementelor constructive afectate la stare inițială din cont propriu.

(4) În caz de nelichidare a încălcărilor depistate la întocmirea actelor și la efectuarea reconstrucției încăperilor, administratorii sînt obligați să se adreseze în instanțele judecătorești competente pentru aplicarea măsurilor conform prevederilor legale.

(5) În cazul în care la reconstrucția încăperilor în blocul locativ a fost cauzat un prejudiciu încăperilor și (sau) bunurilor persoanelor fizice și juridice, persoana fizică și juridică care a cauzat prejudiciu locuințelor va răspunde în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

(6) Se interzice efectuarea expertizelor tehnice și legalizarea intervențiilor în structura clădirilor executate în mod neautorizat.

Capitolul XI

Răspunderea pentru încălcarea legislației cu privire la locuințe

Articolul 58. Răspunderea pentru încălcarea legislației cu privire la locuințe

(1) Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspundere civilă, contravențională sau, după caz, penală, în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Persoanele fizice și juridice care au cauzat prejudiciu locuințelor, obiectelor de amenajare și înverzire de pe terenul aferent blocului locativ, echipamentelor tehnice din interiorul blocului sau casei au obligația de a compensa prejudiciul cauzat.

(3) Compensarea prejudiciului cauzat se efectuează conform prevederilor Codului civil al Republicii Moldova.

Capitolul XII

Dispoziții finale și tranzitorii

Articolul 59. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezenta lege intră în vigoare după 6 luni de la data publicării.

(2) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi:

a) va prezenta Parlamentului propuneri privind aducerea legislației în vigoare în concordanță cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;

c) va asigura elaborarea actelor normative necesare pentru aplicarea prezentei legi.

(3) În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate, pasibile pentru privatizare în conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe, trec în proprietatea unităților administrativ teritoriale pe teritoriul cărora sînt amplasate. Autoritățile administrației publice locale se obligă să acorde acestor locuințe statut de locuințe sociale și să înregistreze dreptul de proprietate în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

(4) Persoanele asigurate cu locuințe din fondul public de locuințe pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi, în termen de un an, urmează să reîncheie contractul de locațiune cu proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată în condițiile prezentei legi.

(5) Autoritățile administrației publice locale vor aduce la cunoștință persoanelor care locuiesc în locuințe pasibile de privatizare, dar nu au dispus de acest drept, despre faptul că în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate vor trece în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și acestor locuințe li se atribuie statutul de locuințe sociale.

(6) Persoanele, care la momentul intrării în vigoare a prezentei legi, au fost luate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor de locuit conform prevederilor Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, nr.2718-X din 3 iunie 1983, au dreptul prioritar la examinarea cererilor depuse privind acordarea locuinței, conform modului prevăzut de Guvern.

(7) La data intrării în vigoare a prezentei legi, se abrogă:

Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr.2718-X din 3 iunie 1983 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1983, nr.6, art.40);

Punctul 2 din Legea nr.391-XII din 5 decembrie 1990 cu privire la modificarea și completarea unor acte legislative ale Republicii Moldova în problemele ocrotirii femeii, familiei și a copilului (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1990, nr. 12, art.299);

Legea nr.567-XIII din 22 iulie 1995 pentru completarea Codului cu privire la locuințe al Republicii Moldova (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1995, nr. 50, art. 583);

Legea nr.982-XIII din 19 septembrie 1996 cu privire la fondul locativ cu statut special (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 31-32, art.286);

Legea nr.224-XIV din 16 decembrie 1998 pentru modificarea articolului 63 din Codul cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr.1-2, art.2);

Legea nr.1225-XV din 12 iulie 2002 pentru modificarea Codului de procedură civilă și a Codului cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.110-112, art. 841);

Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr.3780-XI din 7 martie 1990 „Cu privire la introducerea unei completări în Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești” (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S. Moldovenești, 1990, nr. 3, art. 64);

Ucazul Prezidiului nr. 3845-X din 1 noiembrie 1984 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S. Moldovenești, 1984, nr. 11, art. 89);

Ucazul Prezidiului nr. 1275-XI din 4 septembrie 1986 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S. Moldovenești, 1986, nr. 9, art. 86);

Ucazul Prezidiului R.S.S. Moldovenești nr. 2120-XI din 3 septembrie 1987 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S. Moldovenești, 1987, nr. 9, art. 121);

Ucazul Prezidiului R.S.S. Moldovenești nr. 3023-XI din 6 octombrie 1988 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S. Moldovenești, 1988, nr.10, art. 163);

Ucazul Prezidiului R.S.S. Moldovenești nr. 3187-XI din 2 februarie 1989 (Veștile Sovietului Suprem și Guvernului ale R.S.S. Moldovenești, 1989 nr.2, art.40).

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 a 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 a 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 membre ale ei cu solicitarea privind asigurarea suportului de instituire și reabilitare a locuințelor sociale sau locuințelor de manevră, destinate persoanelor 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 deprivate 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 ale 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 1993-2012 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 urmărirea proceselor 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 îndepliniri 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;

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 cu altă destinație decît cea de locuință 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 Inspekția 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 rămîne și în proiect sînt

stipulate norme care vor permite organizarea procesului de reconstrucție în modul civilizat.

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 hoteluri-azil;

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 sporit (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.

4. Fundamentarea economico-financiară

Pentru dezvoltarea institutului de locuințe sociale vor fi necesare următoarele cheltuieli financiare:

Din sondajul estimativ efectuat de către Minister în baza datelor statistice și în comun cu organele administrației publice locale necesarul de locuințe sociale în condițiile arătate în proiectul de lege va atinge 10626 de unități, din care familii tinere circa 8 mii, invalizi de gradul I, minorii de gradul I și II – 2476, familiile cu tripleți și mai mulți copii născuți simultan -50. Costul programului de construcție și procurare a locuințelor va constituie circa 8 miliarde lei, având în vedere costul actual al unui metru pătrat de suprafață locativă. În opinia Ministerului un asemenea program de construcție și procurare a locuințelor sociale urmează a fi elaborat după adoptarea proiectului de lege, cu precizare pentru fiecare localitate în parte, și implementat într-o perioadă mai îndelungată (circa 10 ani). Acoperirea financiară a proiectului se va propune în raport cu adoptarea proiectului de către Parlament, conform programului pentru domeniul dat.

Conform informației prezentate de către Ministerul Apărării sunt necesare 1100 locuințe de serviciu pentru persoanele luate la evidență în cadrul ministerului (*circa 1 miliard de lei*).

Cheltuielile ce țin de elaborarea documentelor normative vor fi suportate din contul special pentru elaborarea bazei normative în construcții, conform Planului aprobat în modul stabilit, iar proiectele de legi și hotărâri de Guvern vor fi elaborate de către Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor.

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

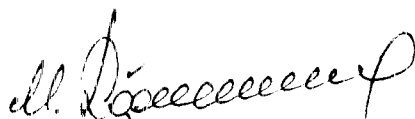
organismelor internaționale (Comisiei Economice Europene a ONU (ECE UN), Comitetului European pentru locuințele sociale (CECODHAS)) ce țin de dezvoltarea institutului de locuințe sociale și experiența altor țări în acest domeniu.

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.

Ministerul a transmis spre avizare proiectul menționat către Ministerele Economiei, Finanțelor, Afacerilor Interne, Afacerilor Externe și Integrării Europene, Apărării, Agriculturii și Industriei Alimentare, Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Mediului, Muncii, Protecției, Sociale și Familiei, Sănătății, Tehnologiei Informaționale și Comunicațiilor, Tineretului și Sportului, către Primăria mun. Chișinău și Bălți, Federația Patronală „CONDRUMAT”, Federația Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Comitetul Republican al Sindicatului Lucrătorilor din Sfera Deservirii Sociale și Producției de Mărfuri „SINDICONSERVICE”, Confederația Națională a Sindicatelor, Confederația Națională a Patronatelor, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Agenția Proprietății Publice, Agenția pentru Protecția Consumatorilor, Agenția Națională pentru Protecția Concurenței, Asociația obștească Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”, Camera de Licențiere, tuturor consiliilor raionale și Comitetului Executiv al UTA GĂGĂUZ-ERI. Proiectul a fost examinat de către Centrul Național Anticorupție, Ministerul Justiției și Cancelaria de Stat. E necesar de menționat că Ministerul s-a adresat la Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei pentru efectuarea analizei asupra proiectului legii și expunerea de opinie a unui expert independent internațional asupra proiectului. În luna octombrie 2012 o asemenea opinie a fost înaintată în adresa ministerului.

Majoritatea covârșitoare a obiecțiilor și propunerilor înaintate au fost luate în considerație, ceea ce a permis îmbunătățirea textului proiectului de lege.

Marcel RĂDUCAN



MINISTRU