



Nr. 380 din 19 decembrie 2023

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării
Regionale al Republicii Moldova

secretariat@midr.gov.md

lucia.cecan@midr.gov.md

Copie:

Cancelaria de Stat

cancelaria@gov.md

Aviz

la proiectul hotărârii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor
(număr unic 1069/MIDR/2023)

1. Considerații generale

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat nr. 18-69-12708 din 05.12.2023 de a prezenta aviz asupra proiectului hotărârii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor (număr unic 1069/MIDR/2023) [în continuare - proiectul].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma descentralizării serviciilor publice și ale consultării cetățenilor în problemele locale de interes deosebit, precum și intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

2. Legislația aplicabilă

- Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Codul civil nr.1107/2002;
- Codul administrativ nr. 116/2018;
- Legea nr. 75/205 cu privire la locuințe;
- Legea privind descentralizarea administrativă nr.435/2006;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu;
- Legea nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare;
- Legea nr. 92/214 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării;
- Legea nr. 107/2016 cu privire la energia electrică;
- Legea nr. 139/2018 cu privire la eficiența energetică;
- Hotărârea Guvernului nr. 191/2002 despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de 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;

- Hotărârea Guvernului nr. 1224/1998 privind aprobarea Regulilor provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova;
- Hotărârea Guvernului nr. 506/2017 pentru aprobarea Cerințelor minime de securitate privind exploatarea ascensoarelor;
- Hotărârea Guvernului nr. 568/2023 pentru aprobarea Regulamentului privind controlul administrării condominiului;
- Hotărârea Guvernului nr. 408/2015 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind punerea la dispoziție pe piață a mijloacelor de măsurare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1042/2016 cu privire la aprobarea Listei oficiale a mijloacelor de măsurare și a măsurărilor supuse controlului metrologic legal.

3. Constatări principale:

3.1. Elaborarea proiectului, conform notei informative, este determinată de modificări de esență în materia reglementării raporturilor juridice privind bunurile imobile, prin adoptarea Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, precum și a legislației sectoriale cu privire la energia electrică, gaze naturale, energia termică, apă și canalizare.

3.2. De asemenea, proiectul urmărește descrierea cerințelor referitoare la atribuțiile și obligațiile administratorului/gestionarului și proprietarului, interacțiunea acestora cu furnizorii (operatorii) de servicii, mecanismul pentru achitarea serviciilor comunale și necomunale, inclusiv recalculul serviciilor comunale/necomunale contractate, iar ca finalitate, o mai bună administrare și exploatare a condominiilor/blocurilor locative.

3.3. Proiectul utilizează neuniform terminologia Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu. De exemplu, pentru „locuință, încăpere izolată cu altă destinație decât cea locativă” legea dă o noțiune („unitate”), iar în proiect este numită, în diferite norme, și locuință, și încăpere cu altă destinație, și unitate. Considerăm necesară unificarea terminologiei (utilizarea termenului „unitate”). Observația se referă și la termenul de „teren al condominiului”, care include și terenul aferent blocului locativ.

3.4. În legătură cu depistarea unor erori în formulele de calcul prezente în Regulamentul în cauză și imposibilitatea facturării consumurilor curente către consumatori, prin adresarea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. 18-69-13124 din 14.12.2023, s-a inițiat avizarea de urgență a unui proiect de hotărâre pentru modificarea Regulamentului cu privire la modul de 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, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191/2002 (număr unic 1140/MEn/2023), elaborat de Ministerul Energiei al Republicii Moldova. În acest sens, este necesară luarea în considerație a modificărilor propuse prin acest proiect, pentru a nu se admite perpetuarea erorilor.

3.5. Exită mai multe confuzii și contradicții în proiect (a se vedea pct. 4) care urmează a fi înlăturate.

4. Propuneri asupra proiectului.

Se propun atenției următoarele modificări și completări ale proiectului:

4.1. În pct. 5 (*Din categoria serviciilor comunale fac parte: 7) salubritatea și amenajarea terenului condominiului aflat în proprietate comună a proprietarilor din condominiu*) **cuvântul „proprietate” urmează a fi substituit cu cuvintele „proprietatea sau folosința”. Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu prevede că terenul condominiului poate fi în folosința condominiului (art. 91 alin. (1), inclusiv cu drept de suprafață (ex., art. 5 alin. (1), sau în proprietate.**

4.2. Pct. 8 (Administrarea locuințelor (blocului locativ) se efectuează în conformitate cu prevederile Legii nr.75/2015 cu privire la locuințe și Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu) se

propune a fi completat cu cuvintele: „care poate include și contractarea altor servicii sau stabilirea unor alte plăți obligatorii pentru proprietarii/locatarii unităților, care nu sunt prevăzute de prezentul Regulament”.

4.3. În pct. 11 (*Administrarea locuințelor presupune următoarele activități: 4) salubritatea și amenajarea terenului aferent blocului locativ*) cuvintele „*blocului locativ*” urmează a fi substituit cu textul „condominiului/blocului locativ” (terminologia Legii nr. 187/2022) sau în tot textul proiectului, de înlocuit sintagma „*blocului locativ*” și „condominiului/blocului locativ” la forma gramaticală corespunzătoare, cu sintagma „condominiului”.

4.4. În pct. 13 (*Administratorul/gestionarul blocului locativ este obligat*):

4.4.1. Subpct. 23) (*să execute alte obligații prevăzute de cadrul normativ din domeniu, contractul de administrare și/sau convenite cu proprietarii*) se propune completarea cu textul: „, inclusiv afișarea la intrare în clădire într-un loc vizibil a certificatului de performanță energetică în termen de 10 zile de la data eliberării. Temeiul propunerii: art. 21 alin. (1) din Legea nr. 128/2014 privind performanța energetică a clădirilor.

4.4.2. Subpct. 11) (*să monitorizeze și asigure achitarea contribuțiilor și a plăților pentru serviciile comunale și necomunale (după caz), precum și achitarea plăților restante de către proprietari*) se propune substituirea cuvântului „*asigure*” cu cuvintele „să contribuie cu toate mijloacele legitime potrivit competențelor și atribuțiilor proprii”.

4.5. În capitolele V și VI (**DREPTURILE PROPRIETARULUI DE LOCUINȚĂ și OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI DE LOCUINȚĂ**) este necesară substituirea cuvintelor „locuință” cu cuvântul „unitate”, conform terminologiei Legii nr. 187/2022, or în condominiu există nu doar „locuințe”, ci și încăperi cu o altă destinație. În general, ar fi binevenită examinarea și substituirea în tot textul proiectului, la forma gramaticală corespunzătoare, a cuvintelor „locuință”, „încăpere cu altă destinație decât cea de locuință” cu cuvântul „unitate”.

4.6. În pct. 18 (*Se interzice proprietarului*):

4.6.1. Subpct. 2) (*să păstreze atât în locuință sau în încăperea cu altă destinație decât cea de locuință, cât și în locurile sau încăperile de uz comun materiale și substanțe ușor inflamabile, explozive, radioactive și toxice*) urmează a fi substituită conjuncția copulativă „și” cu conjuncția disjunctivă „sau” (nu toate substanțele radioactive trebuie să fie și toxice).

4.6.2. Subpct. 7) (*să țină în curtea blocului locativ, exceptând locurile special amenajate, orice tip de mijloace de transport, să efectueze reparația și spălarea acestora, precum și să instaleze stâlpi și alte îngrădituri pe carosabilul teritoriului aferent*) urmează a fi substituite cuvintele „*carosabilul teritoriului aferent*” cu cuvintele „*terenul condominiului*”.

4.7. În pct. 19 (*Elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor/prețurilor se efectuează în modul următor*):

4.7.1. Se propune excluderea subpct. 1) (*tarifele pentru închirierea locuințelor, încăperilor nelocuibile se aprobă conform cerințelor din documentul normativ în construcție NCM A.01.16 Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor*). Art. 37 alin. (2) din Legea nr. 75/2015 prevede că:

„Plata pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe se percepe reieșind din suprafața totală a locuinței închiriate și în baza tarifului pentru închirierea locuințelor, aprobat de proprietar sau autoritatea abilitată, în temeiul metodologiei aprobate de către Guvern”. Tarifele pentru închirierea unităților proprietate privată se aprobă de către proprietarii acestora sau de titularii legitimi, inclusiv de către consiliile locale (pentru unitățile din condominiu proprietate a unităților administrativ-teritoriale), conform statuărilor Constituției și prevederilor Codului civil, în limitele libertății contractuale și de chiria stabilită pe piață.

4.7.2. În subpct. 5) (tarifele pentru serviciul evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide - de către organele administrației publice locale) este necesară substituirea cuvântului „organele” cu cuvântul „autoritățile” (terminologia Legii nr. 436/2006).

4.7.3. Este necesară excluderea contradicțiilor normative ce vizează „tarifele pentru deservirea tehnică și reparația ascensoarelor” din subpct. 3) (tarifele pentru deservirea tehnică și reparația instalațiilor ingineresti interne ale blocului locativ și a ascensoarelor se stabilesc conform cerințelor din documentul normativ în construcție NCM A.01.16 Metodologia de calculare a tarifelor pentru deservirea tehnică, reparația blocurilor locative și închirierea locuințelor și se aprobă de către adunarea generală a proprietarilor) și subpct. 4) (tarifele pentru deservirea tehnică și reparația ascensoarelor se determină conform documentului normativ în construcție CP L.01.09 Instrucțiuni privind formarea tarifelor pentru serviciile de întreținere tehnică a ascensoarelor).

4.8. Este necesară includerea prevederilor pct. 29 (Proprietarii achită tariful pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ, întreținerea locurilor de uz comun, amenajarea și salubritatea terenului aferent blocului) în pct. 31 (Proprietarii din blocul locativ achită plata pentru administrarea blocului și reparația elementelor constructive și a sistemelor ingineresti de uz comun din blocul locativ în baza tarifului propus de asociație/gestionar și aprobat de Adunarea Generală, care, de regulă, este sub formă de plăți lunare, proporțional cotei-părți deținute), precum și utilizarea terminologiei Legii nr. 187/2022 (condominiu/bloc, terenul condominiului) pentru excluderea dublărilor, asigurarea predictibilității și a prevederilor Legii nr. 187/2022.

4.9.1. În pct. 37 (În plata pentru deservirea tehnică și reparația blocului locativ nu se includ cheltuielile pentru următoarele lucrări de întreținere a blocului locativ, care sunt finanțate de la bugetele locale și țin de competența autorităților publice locale:) urmează a fi exclus textul: „de întreținere a blocului locativ, care sunt finanțate de la bugetele locale și țin de competența autorităților publice locale”, pe motiv că acesta depășește limitele de reglementare a proiectului și poate crea confuzii și contradicții în aplicare.

4.9.2. În subpct. 1) (salubritatea și întreținerea terenurilor de uz comun din interiorul cartierelor, precum și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale) urmează a fi exclus textul: „, precum și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale”, pentru același motiv menționat supra.

4.9.3. Pe motiv că norma este interpretabilă și chiar contradictorie, se propune excluderea subpct. 3) (evacuarea deșeurilor de pe teritoriile blocurilor locative ce nu sunt acoperite de plățile populației).

4.9.4. În subpct. 5) (iluminarea străzilor, cartierelor și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale) urmează a fi exclus textul: „și a terenurilor aferente blocurilor locative, utilizate de autoritățile administrației publice locale”, pentru același motiv menționat supra, precum și completarea cu cuvântul „limitrofe”.

4.9.5. În subpct. 8) (prinderea câinilor și pisicilor vagabonde) se propune substituirea cuvântului „prinderea” cu cuvintele „capturarea și gestionarea situației animalelor de companie fără adăpost, inclusiv a”, precum și completarea cu cuvintele „dacă asemenea servicii nu au fost contractate de asociație/gestionar”.

4.10. În pct. 53 (Orice modificare a sistemului colectiv de alimentare cu energie termică (deplasarea/instalarea aparatelor de încălzire la balcoane, logii și anexe, diminuarea diametrelor conductelor, modificarea schemei de conexiune a corpurilor de încălzire, modificarea traseului conductelor, montarea robineților cu alte rezistențe pe coloanele de termoficare etc.) se efectuează în baza unui proiect de reconstrucție coordonat cu gestionarul/asociația de proprietari în condominiu și furnizorul), în pct. 59 (...Responsabilitatea asupra veridicității listelor și semnăturilor se pune în seama gestionarului/asociației de proprietari în condominiu) și în pct. 60 (Cererea cu privire la

deconectare/reconectare de la/la sistemul colectiv/centralizat de alimentare cu energie termică se depune în formă scrisă de către consumator pe numele gestionarului/asociației de proprietari în **condominiu** sau furnizorului, ...) este necesară substituirea cuvântului „în” cu cuvântul „din” (terminologia Legii nr. 187/2022).

4.11. În pct. 73 (*Indicii contoarelor se citesc lunar de către proprietar apartamentului și se înscriu în spațiul rezervat a facturii de plată*) urmează a fi substituite cuvintele „**proprietar apartamentului**” cu cuvintele „**proprietarul sau locatarul unității**”.

4.12. În pct. 77 (Pentru blocurile locative cu sisteme de distribuție pe orizontală cu echipament de măsurare comun, pentru încălzire și prepararea ACM, cantitatea energiei termice pentru prepararea apei calde menajere în perioada sezonului de încălzire se **de termină** conform pct.72, în restul timpului conform formulei:) cuvintele „**de termină**” urmează a fi substituite cu cuvântul „**determină**” (corectarea erorii).

4.13. În pct. 113 (*Nu se percep plăți în cazul lipsei locatarilor în locuințe, însă cu condiția că în perioada absenței sale nu au locuit alte persoane și dacă locuințele nu au fost date în locațiune*) cuvântul „**Nu**” se propune a fi substituit cu cuvintele „**Cu excepția plăților obligatorii prevăzute la pct. 117 și 118, și dacă nu există prevederi contractuale ce obligă achitarea obligatorie a plăților, la decizia asociației, nu**”. Conform prevederilor Legii nr. 187/2022, administrarea condominiilor, inclusiv acordarea de scutiri la plăți, țin de competența Asociațiilor de proprietari din condominiu.

4.14. În pct. 114 (*Dacă se solicită scutirea de la plata pentru perioada absenței în unitate, proprietarii unităților respective înștiințează în scris asociația/gestionarul/prestatorii de servicii despre acest fapt, cu prezentarea actelor confirmative*) după cuvintele „**în scris**” se propune completarea cu cuvintele „**în termen rezonabil și anticipat**”, iar textul „**/gestionarul/prestatorii de servicii**” se propune a fi substituit cu cuvintele „**precum și gestionarul și prestatorii de servicii**”.

4.15. În pct. 118 subpct. 3) (*Nu se admit scutiri de plată pentru următoarele servicii: salubritatea și amenajarea terenului condominiului aflat în proprietate comună a proprietarilor din condominiu*) cuvântul „**proprietate**” urmează a fi substituit cu cuvintele „**proprietatea sau folosința**”. Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu prevede că terenul condominiului poate fi în folosința condominiului (art. 91 alin. (1), inclusiv cu drept de suprafață (ex., art. 5 alin. (1), sau în proprietate.

4.16. În pct. 135 (*Controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației, precum și asigurarea integrității blocurilor locative, indiferent de forma de proprietate se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în conformitate cu Regulamentul privind modul de control al activității Asociațiilor aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 568/2023*) urmează a fi substituite cuvintele „**modul de control al activității Asociațiilor**” cu cuvintele „**controlul administrării condominiului,**” (denumirea corectă a Regulamentului în cauză).

4.17. Pe motiv că excede materia de reglementare a proiectului, urmează a fi exclus pct. 136 (*Funcția de control se va desfășura în mod independent, permanent și operativ și va presupune: 1) monitorizarea și evaluarea procesului de punere în aplicare a prevederilor documentelor normative ce reglementează domeniul locuințelor; 2) acordarea de consultanță și asistență administratorilor/gestionarilor/prestatorilor de servicii, consumatorilor în vederea soluționării problemelor ce țin de administrarea, exploatarea și întreținerea blocului locativ; 3) participarea la ședințele organizate de Adunarea generală, la solicitarea administratorului blocului; 4) prevenirea și propunerea de măsuri de remediere a oricărei situații de încălcare a legislației; 5) acumularea și analizarea informației privind problemele existente în domeniul fondului locativ și propunerea soluțiilor).*

4.18. În Anexa nr. 1 la Regulament pct. 2 (*Obiectul contractului care conține următoarea informație: 6) efectuarea lucrărilor de întreținere sanitară a locurilor de uz comun, inclusiv a scărilor, subsolurilor, soclurilor, etajelor tehnice, precum și terenului aferent blocului locativ*) urmează a fi substituite cuvintele „**aferent blocului locativ**” cu cuvântul „**condominiului**”.

4.19. În tot textul proiectului urmează a fi substituit cuvântul „neîncălzit” cu cuvântul „neîncălzit” (forma de ortografiere corectă).

Reieșind din cele expuse, considerăm că proiectul urmează a fi completat/modificat, ținând cont de propunerile și constatarea de la pct. 3.4, expuse în aviz.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM
igor.cristal@calm.md