

Nota informativă

asupra proiectului hotărîrii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor

Temeiul elaborării proiectului Regulamentului

Temei pentru elaborarea hotărîrii de Guvern privind aprobarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor (în continuare Regulamentul) a servit adoptarea și intrarea în vigoare a Legii nr.75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, precum și recomandările oferite de experții internaționali ai Comisiei Economice a Națiunilor Unite Pentru Europa (CENUE) în Profilul de țară cu privire la gestionarea locuințelor și a terenurilor.

Proiectul Regulamentului a fost elaborat de către Grupul de lucru, format prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 96 din 01 septembrie 2015, în componența căruia au fost incluși reprezentanții Ministerelor Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Economiei, Mediului, Agenției Apele Moldovei, Agenției Naționale pentru Reglementarea în Energetică, Primăriilor mun. Chișinău și Bălți, Federației Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Asociației Patronale a Serviciilor Publice din Republica Moldova și Asociației obștești Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”.

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului Regulamentului

Actualul ”Regulament 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 Hotărîrea Guvernului nr.191 din 19.02.2002, în pofida faptului că este unicul act normativ scopul căruia este reglementarea modului de achitare de către proprietarii/locatarii de apartamente, încăperi locuibile în cămine și încăperi cu altă destinație decît aceea de locuință a plăților pentru serviciile locative, comunale și necomunale și reglementează relațiile contractuale între furnizorii (gestionarii) și consumatorii acestor servicii, s-a dovedit a fi depășit în timp și ineficient. Datorită faptului că actualul Regulament a fost elaborat în conformitate cu unele legi care deja au fost abrogate (Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești nr. 2718 din 03.06.1983, abrogat prin LP75 din 30.04.15, MO131-138/29.05.15 art.249, Legea cu privire la arendă nr. 861 din 14.01.1992, abrogată prin LP83-XVI din 29.03.07, MO54-56/20.04.07 art.260) și înlocuite cu altele, acesta a suferit numeroase modificări și completări pe parcursul timpului.

O altă deficiență majoră identificată în Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.191 din 19 februarie 2002 este lipsa sau reglementarea insuficientă a serviciilor de administrare și deservire tehnică a blocurilor locative, ceea ce a condus la necesitatea de a revizui esențial și a modifica în întregime acesta.

Astfel în cadrul Grupului de lucru s-a stabilit elaborarea și adoptarea unui nou regulament cu desfășurarea normelor legale speciale și crearea clarității atât pentru utilizatorii de servicii comunale și necomunale în blocurile locative cât și pentru administratorii acestora și prestatorii/furnizorii de servicii locative, comunale și necomunale.

Actualmente sectorul prestării de servicii comunale și necomunale în domeniul locativ este imperfect, chiar anevoios și impune implementarea unor noi relații, complexe, multilaterale, obligatorii pentru toți cei implicați în procesul respectiv. În acest scop urmează să fie delimitate responsabilitățile participanților principali, aceștia fiind: organele administrației publice locale, asociațiile de proprietari în condominiu, administratori ai condominiului (blocului locativ), proprietarii apartamentelor, proprietarii altor încăperi izolate din cadrul condominiului respectiv și, nu în ultimul rând, prestatorii/furnizorii de servicii comunale și necomunale.

Finalitatea urmărită prin implementarea noilor reglementări

Noul regulament cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor va aduce un aport informativ a normelor pentru mediu economico-social, mai eficient și mai adecvat în prestarea și utilizarea serviciilor comunale și necomunale precum și de exploatare și întreținere a fondului locativ pe întreg teritoriul țării. Precum și prestarea acestor servicii cu indicatori de eficiență ridicați și satisfacerea nevoilor sociale ale populației ce locuiește la bloc.

Determinarea clară a tuturor actorilor implicați în complexul proces de prestare și utilizare a serviciilor comunale și necomunale în blocurile locative, cu identificarea și stabilirea atribuțiilor fiecăruia, va contribui la elucidarea neclarităților întâlnite atât de consumatorii finali cât și persoanele fizice sau juridice ce administrează aceste blocuri locative.

Proiectul de Regulament este bazat pe următoarele principii, menirea cărora este de a asigura prestarea calitativă a serviciilor comunale și necomunale consumatorilor în blocurile locative precum și administrarea modernă și funcționarea eficientă a condominiului:

a) reglementarea raporturilor juridice din domeniul locuințelor prin prisma aplicării dreptului de proprietate comună în procesul de prestare și utilizare a

serviciilor comunale și necomunale în blocul locativ precum și administrarea acestuia;

b) asigurarea libertății persoanelor și a organizațiilor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de contractarea serviciilor comunale și necomunale în blocurile locative;

c) asigurarea aplicării și exercitării drepturilor și obligațiilor ce decurg din legile speciale și alte acte normative și/sau din contractele, încheiate de către proprietarii/locatarii locuințelor și agenții economici care activează în încăperile din blocul locativ, privind serviciile comunale și necomunale precum și păstrarea, menținerea și exploatarea bunurilor proprietate comună din blocul locativ.

Principalele prevederi ale proiectului de act normativ, locul acestuia în sistemul de acte normative, elementele noi

Proiectul actului dat este elaborat cu titlu de Regulament ce urmează a fi aprobat prin hotărâre de Guvern, în temeiul prevederilor Constituției Republicii Moldova (alin. (1) și (2) ale art.102) și conform exigențelor stabilite de Legea nr. 317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale și prezintă în sine un act care conține reglementarea detaliată a normelor de drept a mai multor legi speciale.

Elaborarea proiectului de Regulament a avut drept bază prevederile legislației speciale cu privire la serviciile locative, comunale și necomunale, precum și cele de drept civil. Astfel, Regulamentul a fost elaborat în conformitate cu Constituția Republicii Moldova, Legea nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, Legea nr. 913 din 30 martie 2000 condominiului în fondul locativ, Legea nr. 303 din 13.12.2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și canalizare, Legea nr.1402 din 24 octombrie 2002 serviciilor publice de gospodărie comunală, Legea nr. 107 din 27 mai 2016 cu privire la energia electrică, Legea nr. 108 din 27 mai 2016 cu privire la gazele naturale, Legea nr. 92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, Legea nr. 105 din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor și altor acte normative și stabilește reguli de prestare și plată a serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor.

Din punct de vedere structural, proiectul de Regulament se constituie din clauza de adoptare, dispoziții generale (cap. I), tipurile serviciilor prestate (cap. II), administrarea locuințelor (cap. III), atribuțiile administratorului blocului locativ (cap. IV), drepturile proprietarului/ locatarului (cap. V), obligațiile proprietarului/ locatarului (cap. VI), elaborarea, aprobarea și reglementarea tarifelor (cap. VII), plata pentru servicii locative, comunale și necomunale (cap. VIII, care include în sine 8

secțiuni), modul și termenele de achitare a plăților (cap. IX), condițiile de recalcul a plății în caz de nerespectare a termenelor, volumelor și calității serviciilor prestate (cap. X), controlul în domeniul administrării, exploatarei și utilizării conform destinației a blocurilor locative (cap. XI), dispoziții finale și tranzitorii (cap. XII), precum și 4 anexe.

Impactul noului Regulament asupra altor acte normative

Prin aprobarea acestui regulament se va abroga Hotărârea Guvernului nr. 191 din 19.02.2002 „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” precum și Hotărârea Guvernului nr. 1224 din 21.12.1998 „privind Regulile provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova”.



Anatolie ZOLOTCOV

VICEMINISTRU