**UNELE VIZIUNI ASUPRA ADMINISTRARII SI REABILITARII FONDULUI LOCATIV ÎN REPUBLICA MOLDOVA**

**Svetlana DOGOTARU**

Lector univ., Universitatea Tehnică din Moldova

**Abstract**

*The housing legislation in Moldova and its current structure was heavily influenced by several factors, including the privatization process, priorities set by the legislative bodies and also by the overall situation in residential housing stock at the time of initial privatization of apartment houses. Several important issues remain unanswered, including registration of shares in common areas. (in fact, the common areas have not been transferred to the apartment owners), establishment of owner associations, and building operation and maintenance. Further, the law does not provide conditions for an owner’s responsibility for their own property and building management is done according to the previous practices by the municipal management company. Improvements to the Law must include amending articles that will establish ownership of common spaces and increase the transparency for administering of the common property.*

*It will be necessary to implement several organizational and technical changes. It is absolutely necessary for the apartment owners to realize that they are responsible for reconstruction, operation and maintenance of their assets. The structure and responsibilities of the apartment association organization and all individual owners (members) must be clearly defined by the law to ensure transparency, and accountability. The law must address the following:*

* *Efficient administration of housing in multi-storied apartment buildings and residential complexes situated in common courtyards;*
* *Establish condominium regulatory framework to cover the rules of behavior and use of individual and common property in condominiums;*
* *Ensuring registration process of newly emerging ownership rights in housing sector, supported by new provisions/modifications on mandatory registration of these ownership rights on shares in common property in condominium.*
* *Provision for an improved structure and new spectrum of responsibilities for the bodies administrating the condominiums [association of owners of property units in condominium].*
* *Creation of sustainable mechanisms for financing the operation of condominiums [maintenance/repair fund], ensuring mandatory allocations by each unit property owner.*
* *Establishment of a mechanism for the collection of receivables through the right of lien which will be registered in the cadastre in favor of all owners, and for the effective enforcement of this right.*

***Keywords:*** *residential housing stock, apartment, administration of housing, responsibility*

Accesul liber şi nestingherit la locuinţă este dreptul fiecărui cetăţean al statului, consfinţit prin Constituţie. Totalitatea măsurilor întreprinse de către stat în scopul atingerii obiectivelor majore în domeniul locativ constituie una din direcţiile prioritare ale activităţii autorităţilor publice de diferite nivele.

Eforturile statului în dezvoltarea unui proces de privatizare în sectorul locativ s-au soldat cu trecerea în proprietate privată aproape a întregului fond locativ, reforma stopând în realizare pe segmentul de administrare şi prestare servicii. Este pozitiv faptul, că s-a reuşit să se privatizeze majoritatea apartamentelor in blocurile locative, însă, faptul că nu s-a asigurat crearea unui sistem viabil de administrare a clădirilor pune la îndoială siguranţa şi fiabilitatea de mai departe a blocurilor locative.

Pentru asigurarea unui proces durabil în modernizarea fondului locativ, cu aplicarea măsurilor de eficienţă energetică, statul trebuie să stabilească scopurile şi obiectivele, precum şi să menţină o abordare consecventă în realizarea acţiunilor planificate. Toate relaţiile între participanţii la procesul de întreţinere şi reparaţii a fondului locativ trebuie să fie abordate din perspectiva realizării şi respectării necondiţionate a dreptului privat asupra proprietăţii. Statul poate interveni cu reglementări doar pe partea de asigurare a rezistenţei şi stabilităţii fondului construit, securităţii, a protecţiei vieţii şi sănătăţii omului, precum şi prin stabilirea unor instrumente fiabile de stimulare a eforturilor proprietarilor pentru întreţinerea şi reparaţia clădirilor, precum şi a reabilitării termice a acestora.

În realitate în Republica Moldova lucrurile nu stau chiar strălucit la capitolul întreţinere a fondului locativ, blocurile multietajate fiind într-o stare tehnică deplorabilă, ceea ce influenţează negativ nu numai condiţiile de trai, dar şi scade din valoarea economică a imobilului. În ultima perioadă de timp, se atestă fenomenul de achiziţie a spaţiului locativ, nu doar în calitate de loc de trai, dar şi în calitate de investiţie, urmărind scopul de a proteja capitalul investit de inflaţie şi alte riscuri financiare, dar şi asigurând un beneficiu în rezultatul vânzării ulterioare a imobilului, precum şi din prestarea serviciilor de chirie. Însă, asigurarea integrităţii imobilului şi a evitării unor procese, care pot să diminueze valoarea acestuia este necesar să fie îndeplinite permanent lucrări de întreţinere şi reparaţii. În situaţia, când o perioada îndelungată de timp nu s-au îndeplinit lucrări de reparaţii curente ale clădirii în care este situat imobilul, cheltuielile necesare pentru reabilitare sunt substanţiale, şi cresc exponenţial, dacă nu se întreprind măsurile necesare.

Desigur, toate cheltuielile cu activele, indiferent pentru care destinaţie sunt folosite – pentru locuire sau în scop speculativ – ţin de responsabilitatea proprietarului imobilului. În proprietate privată se află cca 97% din fondul locativ, iar, responsabilitatea pentru întreţinerea blocurilor locative şi a încăperilor nelocative, amplasate în aceste blocuri, se pune în sarcina proprietarilor apartamentelor privatizate.

În acest context, câteva aspecte pot fi evidenţiate ca fiind importante de luat în consideraţie, pentru atingerea obiectivului principal in cadrul administrării fondului locativ, constituit din clădiri ce aparţin mai multor proprietari:

***1) Calcularea şi înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra cotelor-părţi a elementelor comune din clădire pentru fiecare proprietar de spaţiu locativ şi nelocativ.***

***2) Finanţarea lucrărilor de menţinere a clădirilor în stare tehnică adecvată să fie organizată prin crearea unor fonduri constante şi cu contribuţii corespunzătoare necesităţilor de întreţinere.***

***3) Asigurarea controlului din partea statului asupra respectării cerinţelor obligatorii, stabilite în legislaţie pentru proprietarii de imobile, situate în clădiri cu mai mulţi proprietari.***

1. **Calcularea şi înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate asupra cotelor-părţi a elementelor comune din clădire pentru fiecare proprietar**

Cadrul normativ existent în acest domeniu se caracterizează ca unul cu foarte multe lacune, fapt care impune redefinirea conceptului de condominium, astfel, încât să stabilească relaţiile de proprietate foarte clare între toţi actorii implicaţi, precum şi responsabilităţile, ce derivă din drepturile de proprietate respective. Este iminentă instituirea cadrului juridic necesar protejării drepturilor tuturor proprietarilor care, pe lângă proprietăţile individuale, deţin si în coproprietate părţi comune din imobil.

În această ordine de idei, poate fi definit condominium, ca fiind:

***1) o clădire multietajată (cu mai multe apartamente) sau, in condiţiile în care se poate delimita proprietatea comună, fiecare tronson cu una sau mai multe scări ale acesteia.***

***2) un ansamblu rezidenţial format din locuinţe şi construcţii cu altă destinaţie, individuale, amplasate izolat, înşiruit sau cuplat, în care proprietăţile individuale sunt interdependente printr-o proprietate comună forţată şi perpetuă.***

Anume, sintagma - “***forţat şi perpetuu***” - este termenul juridic ce caracterizează părţile comune ale clădirii (condominiu). Deşi, nu este clar consacrată în legislaţia speciala din domeniul locativ şi nu se respectă în Republica Moldova, această normă impune noi responsabilităţi proprietăţilor (de care acum ei habar nu au ), precum că, sunt obligaţi să întreprpindă acţiuni de întreţinere a spaţiului locativ care constituie părţi comune din imobil.

Potrivit Legii privatizării fondului de locuinţe,[[1]](#footnote-2) apartamentele care au fost privatizate se înregistrează în Registrul bunurilor imobile, ca şi condiţie obligatorie pentru recunoaşterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Fapt, care s-a şi realizat, la cererea proprietarilor, de către Organele Cadastrale Teritoriale. Însă, înregistrarea a fost efectuată doar în partea ce ţine de “încăperile izolate” - apartamente, în clădirile cu mai mulţi proprietari. Atât spaţiile locative, cât şi cele nelocative au fost înregistrate, fără a se menţiona şi dreptul de proprietate a fiecărui proprietar asupra părţilor comune din clădire, acestea, rămânând a fi recunoscute ca proprietate a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale. Este greu de explicat cum a putut să se întâmple aşa ceva în condiţiile în care, Codul Civil consacră expres că, *în clădirile cu multe apartamentele, având proprietari diferiţi, fiecare dintre aceştia deţin dreptul de proprietate comună pe cote-părţi, forţată şi perpetuă, asupra părţilor comune din clădire*.[[2]](#footnote-3)

Motivul pentru care oficiile cadastrale nu înregistrează proprietatea pe cote părţi a elementelor comune pentru fiecare încăpere izolată, este articolul 8 alin. (1), din Legea privatizării fondului de locuinţe, care stipulează următoarele: “*Proprietarii de locuinţă privatizată sunt* ***coposesorii*** *instalaţiilor şi comunicaţiilor inginereşti, ai locurilor de uz comun ale imobilului şi a terenurilor de pe lângă el*”. Această prevedere, în opinia noastră, ţine, mai degrabă, de o greşeală tehnică de utilizare neadecvată a terminologiei juridice, dar, care a atras după sine multiple probleme şi confuzii ce ţin de înregistrarea dreptului de proprietate asupra locuinţelor privatizate şi de gestionarea părţilor comune a blocurilor locative. Dintre acestea putem menţiona:

- în calculul preţului pentru locuinţele privatizate au fost incluse şi părţile comune ale clădirii (structura clădirii este un element comun, din care se compun articolele de baza ale devizului unei construcţii),

- spaţiile cu altă destinaţie decât cea locativă au fost supuse privatizării separat, ş.a.

Mai mult ca atât, faptul că, cotele-părţi din proprietatea comună nu au fost înregistrate în folosul proprietarilor de drept şi au rămas la balanţa autorităţilor publice (locale, în majoritate), a generat o situaţie de incertitudine în procesul de administrare a clădirilor. Proprietarii spaţiilor privatizate nu poartă în mod real careva responsabilităţii pentru proprietatea care le aparţine, respectiv, nu întreprind măsuri necesare pentru întreţinerea locuinţelor proprii şi a spaţiilor comune. Pe lângă aceasta, bugetele locale sunt nevoite să suporte anumite cheltuieli, destinate fondului locativ pe care îl are în administrare, deşi, finanţarea sectorului respectiv nu acoperă toate necesităţile de reparaţie şi întreţinere, iar intervenţiile sunt, mai mult, nişte acţiuni sporadice, haotice şi inefective. Prin urmare, administrarea de către unităţile APL a fondului locativ privat, este una defectuoasă atât din punctul de vedere al asigurării managementului calitativ, cât şi sub aspectul finanţării sectorului locativ, chiar dacă, în proprietatea statului şi a unităţilor administrativ-teritoriale au rămas nu mai mult de 3% din total fondul locativ.

În ceea ce priveşte încăperile nelocative din blocuri, care sunt, în mare parte, întreprinderi ce desfăşoară activităţi economice, acestea, în general, sub nici o formă, nu sunt implicate în procesul de întreţinere a blocului, iar faptul că, şi aceste proprietăţi trebuie să fie grevate de dreptul (obligaţia) asupra părţilor comune nici nu se pune în discuţie, cel puţin, în procesul de modernizare a legislaţiei din domeniu. Aceste spaţii constituie o cotă substanţială din blocul locativ, ele ocupând, de regulă, primul nivel al clădirii integral, iar, în unele cazuri sunt amplasate la mai multe nivele ale clădirii. Necesitatea de a include şi proprietarii acestor spaţii în procesul de întreţinere şi reparaţie a blocului locativ este una urgentă şi va fi nevoie de acţiuni concrete pentru a reglementa responsabilităţile de administrare a blocurilor, punându-le în sarcina tuturor proprietarilor, indiferent de natura proprietăţii acestora.

Impunerea responsabilităţilor ce decurg din specificul dreptului de proprietate în blocurile locative cu mai mulţi proprietari, poate fi făcută doar cu condiţia transmiterii în proprietate privată şi a înregistrării cotelor părţi de proprietate comună în Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind una din măsurile primordiale la moment. Autorităţile publice locale sunt responsabile de acest proces, iar lipsa de resurse financiare nu poate fi un motiv de neîndeplinite a atribuţiilor respective de către subdiviziunile de specialitate responsabile de acest domeniu. Desigur, este un volum mare de lucru pe care trebuie sa şi-l asume cineva de a calcula cotele părţi in proprietatea comuna pentru fiecare casă şi de a efectua lucrările de inventariere a domeniului locativ, dar, aceasta nu poate fi o scuză a autorităţilor vizate, cu atât mai mult, un argument pentru a evita îndeplinirea atribuţiilor ce le revin.

**2) Finanţarea lucrărilor de menţinere a clădirilor în stare tehnică adecvată**

Lucrările de reparaţie şi întreţinere a fondului locativ sunt foarte costisitoare şi necesită implicarea unor resurse substanţiale financiare, mai ales, în situaţia când o perioadă lungă de timp nu au fost efectuate lucrări de reparaţii curente. Resursele, pe care le pot acumula proprietarii locuinţelor sunt limitate, tarifele pentru întreţinerea tehnică a fondului locativ fiind modeste, iar acumulările pe conturile întreprinderilor municipale de gestionare comunală acoperă cu greu cheltuielile pentru unele lucrări neînsemnate. Situaţia a devenit una critică şi o continuare a atitudinii iresponsabile faţă de domeniul locativ poate aduce la urmări imprevizibile. Starea tehnică a clădirilor degradează continuu, şi riscul de deteriorare a construcţiilor se măreşte exponenţial. Finanţarea reprezintă elementul cheie în procesul de reabilitare tehnică şi termică a clădirilor. Pentru aceasta este nevoie, atât de reglementare juridică adecvată, cât şi de implicarea statului prin programe de reabilitare a spaţiului locativ şi de susţinere a persoanelor socialmente vulnerabile în soluţionarea problemelor locative.

Ne dăm bine seama că, acest subiect, managementul eficient al fondului locativ, se caracterizează printr-un nivel înalt de complexitate, prin urmare, şi abordarea trebuie să fie una pe măsură, luându-se în calcul toate aspectele: legislative, economice, financiare, sociale, ş.a. Doar în aşa fel putem asigura cetăţenilor ţării unul din drepturile fundamentale – dreptul la locuinţă.

În practica internaţională se disting câteva componente a unei scheme eficiente de finanţare a reparaţiei fondului locativ, demne de menţionat:

1. ***Plaţi obligatorii sub formă de cotizaţii în Fondul de Reparaţii (FR), care se creează in mod obligatoriu in fiecare condominium.***
2. ***Resursele organizaţiilor de creditare puse la dispoziţia asociaţiilor, a proprietarilor sau administratorilor, care sunt garantate cu acumulările din Fondul de Reparaţii, creat prin contribuţiile proprietarilor.***
3. ***Suportul statului sub forma de cofinanţare a lucrărilor de reabilitare/reparaţii (ex. Prin programe de reabilitare termică cu eficientizare energetică) si prin intermediul instrumentelor financiare create in acest scop ale statului (garanţii bancare, fonduri, s.a.).***

Toate aceste componente trebuie să fie văzute prin prisma unui sistem, organizat care să funcţioneze stabil, cu măsuri consecvente, atât din partea autorităţilor publice, cât şi din partea proprietarilor de încăperi locative şi nelocative din clădirile cu multe apartamente. Vom descrie în continuare câteva condiţii care, vor asigura, în opinia noastră, implementarea cu succes a instrumentelor menţionate.

**Plăţi obligatorii sub formă de cotizaţii in Fondul de Reparaţii (FR)*.*** În acest context, putem afirma că plăţile proprietarilor pentru acoperirea cheltuielilor de întreţinere a activelor proprii sunt unica soluţie. Şi afirmaţia va fi una corectă, dacă luăm în consideraţie, că locuinţa deţinută în proprietate reprezintă o investiţie şi are valoare economică, deci, poate aduce profit. Atâta doar că, în Republica Moldova, apartamentul care a fost privatizat contra bonuri patrimoniale nu este privit sub aspect economic, decât în cazuri aparte. “Obiceiul locului” este de a folosi apartamentul ca loc de trai al familiei proprietarului. Însă, acest fapt nu poate argumenta lipsa de responsabilitate pentru întreţinerea blocurilor locative, prin urmare, proprietarii sunt obligaţi să contribuie cu resurse financiare pentru lucrări de întreţinere şi reparaţie a acestora.

Mai mult ca atât, Legea privind calitatea în construcţii[[3]](#footnote-4) stabileşte obligaţiile proprietarilor construcţiilor pentru efectuarea la timp a lucrărilor de întreţinere şi reparaţii, conform normelor tehnice legale şi rezultate din activitatea de urmărire a comportării în exploatare a clădirii, precum şi asigurarea oricăror lucrări de reconstrucţie, intervenţii de consolidare, etc. După cum vedem, măsura responsabilităţii se impune prin lege şi, nu este lăsată la discreţia proprietarului imobilului - aceste responsabilităţi fiind garanţia exploatării construcţiilor la un nivel de calitate corespunzătoare, având ca scop protejarea vieţii oamenilor, a bunurilor acestora, a societăţii şi a mediului înconjurător. Aşadar, toţi proprietarii din blocul locativ sunt responsabili de starea tehnică a acestuia, reieşind din „dreptul forţat” asupra părţilor comune din acest bloc, prin urmare, aceştia au obligaţia de a contribui la finanţarea lucrărilor necesare pentru întreţinere.

Nu este simplu, însă, de a impune proprietarii la plata cotizaţiilor pentru rezolvarea problemelor de întreţinere a spaţiilor comune şi efectuarea lucrărilor de reparaţii. O soluţie ar fi, crearea, prin lege, a fondurilor de reparaţii în care vor fi transferate periodic aceste cotizaţii, menite să asigurare un proces transparent, constant şi calitativ de întreţinere a blocurilor locative. Deoarece, starea blocurilor locative continuă să degradeze, este necesar ca legiuitorul să reglementeze, în regim de urgenţă, crearea fondurilor de reparaţii, care să fie transparente şi să asigure la maxim protecţie proprietarilor împotriva unor eventuale riscuri. Una din condiţiile esenţiale care trebuie să fie impusă prin actele normative este separarea resurselor (fluxurilor financiare) în aşa mod, încât, pentru fiecare bloc locativ să fie creat un singur Fond[[4]](#footnote-5), o singura asociaţie a locatarilor, fără dreptul de a folosi aceste finanţări pentru alte blocuri locative, chiar dacă mai multe blocuri se gestionează de către acelaşi administrator. De asemenea, un şir de condiţii vor fi necesare de îndeplinit, pentru siguranţa resurselor Fondului, cum ar fi:

* Resursele financiare din fondul de reparaţii constituie proprietate pe cote-părţi ale proprietarilor încăperilor locative si nelocative din clădirea cu multe apartamente.
* Pentru plata cotizaţiilor in fondul de reparaţii se deschide la bancă un anumit cont, care prevede, că deţinătorul contului (administratorul sau asociaţia) nu poate să dispună de resursele acestui cont in alt mod, decât in baza deciziei adunării generale a proprietarilor încăperilor din clădire.
* Depunerilor bancare din Fondul de reparaţii (pe toată suma în mărimea plăţilor obligatorii) trebuie să le fie asigurate aceleaşi măsuri de protecţie, ca şi deponentelor bancare personale ale cetăţenilor.

O metodă eficientă de acumulare a plăţilor în Fondul de reparaţii (şi ca măsură împotriva eschivării proprietarilor de la plata cotizaţiilor obligatorii) poate fi instituirea ipotecii legale asupra imobilelor proprii (a apartamentelor şi a spaţiilor nelocative) pentru creanţele Fondului în folosul Asociaţiei condominiale sau a tuturor proprietarilor. În acest caz, ipoteca se înscrie în Registrul bunurilor imobile şi se apelează la acest drept în cazurile, când careva din proprietari o perioadă anumită de timp (ex. 6 luni) nu achită datoriile în Fond. De menţionat că, în Republica Moldova nu poate fi instituită o ipotecă legală decât pentru sumele datorate conform legislaţiei fiscale şi ca rezultat al unei hotărâri de judecată.[[5]](#footnote-6) Deci, pentru a stabili această posibilitate va fi nevoie să fie efectuate modificări în aceste trei legi, şi, desigur, în legea condominiului[[6]](#footnote-7).

Instituirea gajului în virtutea legii ar fi cel mai eficient instrument pentru garantarea acumulării resurselor financiare în Fond, însă este nevoie de o mare prudenţă în luarea deciziilor de acest gen, deoarece realizarea bunului ipotecat este o măsură foarte drastică pentru proprietarii locuinţelor din bloc, aceste locuinţe fiind, în majoritatea cazurilor, unicul loc de trai. Situaţia financiară precară a proprietarilor de apartamente poate aduce la lipsirea acestora de locuinţă, autorităţile nefiind capabile să ofere spaţii de chirie pentru grupuri vulnerabile din punct de vedere social, şi proprietarii riscă să ajungă în stradă. În această ordine de idei considerăm că, statul poate institui proceduri ce prevăd gajarea prin lege a apartamentelor pentru asigurarea plăţilor în fondul de reparaţii, doar dacă pune la dispoziţie şi alte instrumente complementare: 1) fondul de chirie social, care va diminua efectele riscurilor generate de pierdere a proprietăţii; 2) crearea condiţiilor de dezvoltare a pieţei de chirie comercială; 3) creşterea bunăstării populaţiei în ansamblu.

În acelaşi timp, Statul ar putea reglementa condiţii prin care, autorităţile publice locale să aibă dreptul de preemţiune pentru apartamentele scoase în vânzare pentru obligaţiile către Fond, completând cu aceste apartamente fondul de locuinţe sociale (important in aceasta măsura va fi stabilirea corectă a preţului de cumpărare). Ulterior aceste apartamente pot fi puse la dispoziţie, oferind spaţiu locativ în chirie socială foştilor proprietari, dacă aceştia întrunesc condiţiile pentru a beneficia de asistenţă socială. În acest scop, se impune elaborarea si aprobarea reglementărilor pentru fondul de locuinţe sociale, modalitatea de formare şi administrare a acestui fond, condiţiile de folosire a lui şi indicatorii de apreciere a persoanelor ce au dreptul să beneficieze de chirie socială.

**Resursele organizaţiilor de creditare puse la dispoziţia asociaţiilor, a proprietarilor sau administratorilor.** În domeniul locativeste necesar sa se facă periodic investiţii considerabile în lucrări de reparaţii şi întreţinere pentru a păstra clădirea în condiţii bune si pentru a menţine valoarea economică a acesteia. Planificarea şi realizarea acestor investiţii depinde de spiritul managerial al administratorului, dar şi de capacitatea proprietarilor de a se asocia pentru soluţionarea problemelor ce ţin de proprietatea comună. Pentru a finanţa lucrările de reparaţii, proprietarii/asociaţia pot apela la resursele creditare, oferite de instituţiile financiare. Suma împrumutată poate fi garantată cu resursele Fondului, care se completează din cotizaţiile proprietarilor. Băncile ar putea accepta asemenea garanţii, graţie condiţiilor obligatorii impuse proprietarilor pentru a cotiza în Fond. Dar, pentru a oferi în gaj resursele Fondului, este nevoie de acordul tuturor proprietarilor de apartamente şi spaţii nelocative, ceea ce este foarte complicat de obţinut. Codul Civil, în art. 457 (5) prevede, că bunurile proprietate comună pot fi depuse în gaj doar cu acordul tuturor coproprietarilor. In acest context, ar fi raţional să fie stabilită o cotă de 2/3 din proprietari, care validează depunerea în gaj a resurselor Fondului. În argumentarea coborârii acestui prag de acceptare a depunerii în gaj este faptul că, deşi toţi proprietarii sunt responsabili de a participa la întreţinerea şi reparaţia proprietăţii comune şi răspund în egală măsură de menţinerea clădirii în stare de siguranţă şi funcţională, întotdeauna se va găsi o parte dintre ei care, motivat sau nu, nu vor semna acordul de garanţie.

În opinia noastră, pentru asigurarea accesului la resursele creditare în scopul efectuării lucrărilor de reparaţii capitale şi de reabilitare termică există câteva condiţii esenţiale: statutul juridic al asociaţiilor condominiale trebuie să fie foarte clar definit; asociaţiile trebuie să posede dreptul de contractare a împrumuturilor în numele tuturor locatarilor blocului locativ; să fie clar stabilite procedurile de percepere forţată a datoriilor de la proprietarii care se eschivează de la îndeplinirea obligaţiilor de a plăti contribuţiile stabilite pentru lucrările de reabilitare/reparaţii.

La moment, legislaţia Republicii Moldova nu consacră suficient de clar principiile în baza cărora să fie asigurată administrarea eficientă a clădirilor cu multe apartamente, ignorând importanţa reglementării acestor bunuri imobile, menite să asigure un trai decent populaţiei. Stabilitatea şi eficienţa sistemului poate fi asigurată doar în cazul, când fiecare proprietar al unei unităţi de proprietate (camera, apartament, încăpere…), în mod obligatoriu, este participant al unei sau altei forme de asociere a proprietarilor tuturor încăperilor din blocul locativ respectiv.

**Suportul statului sub forma de cofinanţare a lucrărilor de reabilitare/reparaţii.** Domeniul locativ se consideră unul prioritar, intervenţia statului urmând să fie pe măsură. În situaţia actuală, însă, se atestă o excludere aproape totală a statului de la soluţionarea problemelor în sectorul locativ. Atribuţiile în acest domeniu sunt transmise către autorităţile locale, clădirile au fost transmise tot către subdiviziunile autorităţilor locale, deşi, majoritatea apartamentelor au fost privatizate (97%), iar cotele-părţi din proprietatea comună aşa şi nu au fost transmise către proprietari. În rezultat, s-a creat o situaţie confuză, când, statul nu a finisat procedura de privatizare, dar, nici nu a pus la dispoziţie autorităţilor locale instrumentele juridice necesare pentru administrarea clădirilor cu multe apartamente. Pe lângă procesul de aprobare a legislaţiei în domeniu, statul are obligaţia să intervină şi cu alte instrumente, menite să susţină sectorul locativ şi să ofere populaţiei ţării siguranţa valorificării reale a dreptului la locuinţă. În opinia noastră, statul va trebui să intervină prin următoarele:

* Programe de reabilitare termică a blocurilor locative, încadrate în programele de eficientizare energetică, cu oferirea de granturi pentru acoperirea unei părţi din cheltuielile de reparaţii.
* Oferirea de garanţii pentru creditele, contractate de către locatari, pentru efectuarea lucrărilor de reparaţii. În acest scop trebuie să fie create fonduri de garanţie a riscurilor ipotecare, unde statul ar fi fondator. Aceste garanţii pot fi comercializate, dar pot fi oferite şi cu titlu gratuit unor categorii de persoane, sau, pentru proiectele de reabilitare termică sau de consolidare a clădirilor.
* Transferuri către autorităţile publice locale pentru programele locale de reabilitare a blocurilor locative.
* Susţinerea persoanelor din grupurile social vulnerabile prin compensarea unei părţi sau a sumei integrale a datoriilor de contribuţii la fondul de reparaţii şi întreţinere a blocului locative. Această susţinere urmează să fie acordată direct, prin compensaţii nominative persoanelor ce se află în dificultate.
* Contribuţii la fondul de reparaţii şi întreţinere pentru încăperile din condominium, aflate în proprietatea statului. Mărimea contribuţiilor va fi stabilită după aceleaşi principii, ca şi pentru proprietarii privaţi.
* Susţinerea procesului de calculare a cotelor părţi în proprietatea comuna pentru fiecare bloc locativ, şi asigurarea înregistrării acestor cote în Registrul bunurilor imobile. Pentru acest scop este nevoie să fie aprobate resurse bugetare, procesul fiind unul costisitor.

La acordarea suportului statului pentru finanţarea lucrărilor de reparaţii capitale a clădirilor se va ţine cont de următoarele principii:

* Programele de cofinanţare din partea statului trebuie să stimuleze procesul de reparaţii a spaţiilor şi elementelor comune ale clădirii, nu doar a apartamentelor proprii a proprietarilor.
* O prioritate pentru decizia de cofinanţare din bugetele publice trebuie să fie majorarea eficienţei energetice a clădirii.
* Volumul/nivelul de finanţare a subvenţiilor din partea statului va depinde de nivelul de eficienţă energetică şi de economie a energiei, obţinute în rezultatul reparaţiei efectuate.
* Competenţa de aprobare a deciziilor de efectuare a lucrărilor de reparaţii capitale a clădirii cu multe apartamente va fi asociaţia proprietarilor din această clădire (sau organul, căruia asociaţia poate sa delege această competenţă).
* Organul de supraveghere şi control a resurselor, acumulate de către proprietarii unităţilor de proprietate imobiliară în Fondul de reparaţii şi folosite pentru lucrările efectuate va fi asociaţia de proprietari.
* Pentru supravegherea şi controlul folosirii resurselor din subvenţiile statului pentru lucrările de reparaţii capitale va fi responsabilă aceiaşi asociaţie.

Unele din cele mai eficiente mecanisme de susţinere din partea statului pot fi considerate finanţările pentru următoarele scopuri:

1.Cofinanţarea pentru lucrările de reabilitare din resursele bugetare în scopul reducerii cheltuielilor proprietarilor de apartamente şi a majorării eficienţei energetice.

2.Crearea fondurilor/agenţiilor de garantare a riscurilor comerciale, rezultate din creditarea asociaţiilor de proprietari de către instituţiile financiare, ceea ce va diminua aceste riscuri.

De asemenea, trebuie să se conştientizeze, că nu toţi proprietarii sunt pregătiţi să-şi respecte obligaţiile pentru finanţarea lucrărilor de reparaţii a clădirii, şi va fi nevoie să fie aplicate mecanisme de impunere a îndeplinirii obligaţiilor. Acelaşi lucru se referă şi la proprietarii, care nu se eschivează de la plăţile necesare, dar nu au posibilitatea să-şi îndeplinească obligaţiile financiare din motiv de lipsă de resurse. În ambele cazuri situaţia trebuie să fie rezolvată prin aplicarea unor mecanisme viabile: pe de o parte, prin impunere, pe de altă parte, prin mecanisme stabile de asistenţă socială şi dezvoltare a segmentului de locuinţă socială.

**3) Controlul din partea statului asupra respectării cerinţelor obligatorii, stabilite în legislaţie pentru proprietarii de imobile, situate în clădiri cu mai mulţi proprietari.**

Succesul acţiunilor propuse spre implementare pentru eficientizarea administrării blocurilor locative doar atunci poate să fie asigurat, dacă va fi instituit şi un control riguros asupra respectării prevederilor legale de către toţi participanţii în relaţiile de condominiu.

Necesitatea de a institui un control eficient asupra respectării legislaţiei în domeniul locativ este de neamânat. Clădirile, care nu au fost reparate de pe timpurile sovietice, cu intervenţii necontrolate pe elementele constructive, inclusiv pe structura de rezistenţă necesită o abordare sistemică în organizarea exploatării şi întreţinerii tehnice, unde controlul este unul din segmentele cheie. Indiferent, care va fi organul responsabil – Inspecţia de Stat în Construcţii (ISC), Inspecţia locativă de stat sau municipală, este necesar să fie aprobate proceduri clare şi eficiente de control, cu competenţe de sancţionare şi măsuri punitive instituite în scopul remedierii deficientelor apărute în rezultatul administrării defectuoase a condominiului şi a intervenţiilor păguboase în structura clădirii.

Pentru asigurarea succesului este necesar, ca autoritatea centrală de specialitate, să elaboreze setul de acte normative pentru susţinerea procesului de control, începând cu atribuţiile organului de control, regulamente de activitate, proceduri de control, modalităţi de constatare a abaterilor şi de sancţionare. Nu mai puţin important este şi determinarea autorităţilor (funcţionarilor) învestite cu asemenea atribuţii. În afară de aceasta, sunt necesare modificări la un şir de acte legislative, cum ar fi: Codul contravenţional, Codul penal, precum şi instituirea de măsuri specifice de atagere la răspundere pentru neîndeplinirea obligaţiilor proprietarilor de unităţi patrimoniale în condominiu, pentru intervenţiile neadecvate în construcţii. Aceste completări legislative trebuie să fie elaborate concomitent cu tot setul de documente ce vor reglementa procesul de control. La elaborarea acestora se va ţine cont de complexitatea intervenţiilor de control, pentru a constata necesarul efectivului de personal şi perioada de care va fi nevoie pentru a supune controlului toate obiectele, care acum, practic, se află în afara oricăror procese de administrare şi, efectiv, sunt în afara oricărui control. Deoarece, controlul construcţiilor, inclusiv în etapa de exploatare se află în competenţa ISC, considerăm că, s-ar putea pune în sarcina acestui organ elaborarea procedurilor şi a mecanismelor necesare, evident, cu sprijinul din partea experţilor din diferite organizaţii de specialitate.

De menţionat, că problemele de administrare şi întreţinere a blocurilor locative nu ating doar interesele economice ale proprietarilor de apartamente, dar se află şi în sfera de protecţie a vieţii şi sănătăţii oamenilor, deoarece clădirile, la care nu se întreprind măsuri de întreţinere, reparaţii, reabilitări, prezintă un pericol major şi acest pericol se agravează pe an ce trece. Activele, care le deţin acum proprietarii, la moment conţinând o oarecare valoare economică şi constituind locul de trai al familiilor acestora, pe lângă faptul, că îşi pierd această valoare economică, se transformă în surse de risc sporit. Reabilitarea se face tot mai costisitoare, şi, în anumite cazuri, imposibilă. Din aceste considerente, controlul statului, prin intermediul inspecţiei în construcţii sau, a altei structuri este unul determinant.

În opinia noastră, autorităţile de control ar trebui să îndeplinească următoarele sarcini:

* Depistarea şi contracararea acţiunilor ce vin în contradicţie cu prevederile legislaţiei în domeniul locativ, a cerinţelor de utilizare şi menţinere a fondului locativ (a unităţilor de proprietate individuală şi a proprietăţii comune);
* Întreprinderea măsurilor de eficienţă energetică în fondul locativ, indiferent de forma de proprietate asupra locuinţelor şi a spaţiilor nelocative şi a proprietăţii comune.
* Supravegherea procesului de constituire şi activitate a persoanelor fizice şi juridice, care practică activitatea de administrare a clădirilor cu multe apartamente, a întreprinderilor prestatoare de servicii locative şi nelocative (prestate în fondul locativ), a antreprenorilor de lucrări de reparaţii şi întreţinere a elementelor comune în blocurile locative şi a proprietăţii comune, şi altor unităţi care practică activităţi în domeniul locativ.
* Controlul respectării cerinţelor obligatorii stabilite în legislaţie privind eficienţa energetică şi instalarea instrumentelor de măsurare a resurselor energetice.
* Monitorizarea şi analiza situaţiei privind executarea cerinţelor obligatorii stabilite de legislaţie de către organele statului, APL, proprietari, administrator, întreprinderi prestatoare de servicii, antreprenori, cu scopul de a continua procesul de eficientizare a administrării fondului locativ, a asigurării întreţinerii şi exploatării calitative a fondului locativ.

 Reieşind din principiul autonomiei locale, ar putea fi oportun să fie create două nivele de control, dar cu o delimitare foarte clară a atribuţiilor fiecărui organ de control. Specific organului de stat de control este tot ceea ce tine de asigurarea rezistenţei şi stabilităţii construcţiilor, deci greul lucrului va cădea pe umerii statului, precum şi problemele de finanţare vor fi soluţionate mai uşor din bugetul central. La nivelul unităţilor administrativ-teritoriale, organul de control ar trebui să fie preocupat de fondul de locuinţe propriu, de întrebările privind corectitudinea administrării acestui fond. Este absolut greşit să se creadă, că problemele domeniului locativ pot să fie soluţionate în întregime la nivel local. Numai statul poate să creeze capacitate suficientă pentru a ţine sub control problemele specifice domeniului locativ, inclusiv controlul calitativ, şi asta deoarece situaţia creată ţine de pericolele enorme, care se văd în spatele atitudinii nepăsătoare faţă de întreţinerea clădirilor locative. O formulă optimă ar fi ca statul să creeze structurile de control, să ia la evidenţă toate obiectele, să stabilească procedurile necesare de exploatare, şi doar după acea să transmită treptat funcţiile de control autorităţilor locale, în funcţie de capacitatea şi pregătirea autorităţii să preia aceste funcţii, pe rând, şi doar la cererea APL.

În acest context, se pot evidenţia următoarele sarcini imediate, care necesita a fi puse in faţa autorităţilor pentru rezolvare:

- *Crearea Fondurilor de reparații a clădirilor și asigurarea executării plăților, prin implementarea mecanismelor clare de luare a deciziilor.*

*- Aprobarea unor programe de susținere a proceselor de reabilitare a clădirilor, cu finanțare din bugetul statului și a UTA.*

*- Crearea mecanismelor de garantare prin ipoteca legală asupra locuinței / spațiului nelocativ pentru creanțe, susținut de mecanismul de protecție socială a celor, care în rezultatul acestor procese vor rămâne fără loc de trai.*

*- Asigurarea unui control eficient din partea statului, asupra proceselor reglementate.*

Numai o abordare complexă a măsurilor întreprinse, atât prin includerea modificărilor în actele normative, cât şi prin aprobarea unor programe de reabilitare a blocurilor locative, precum şi rezolvarea problemelor de ordin social, poate să asigure un proces eficient de administrare a blocurilor locative, ceea ce va conduce la ridicarea nivelului de calitate a vieţii şi la eliminarea riscurilor de pierdere a proprietăţii.

1. Legea privatizarii fondului de locuinţe nr.1324 din 10.03.1993 [↑](#footnote-ref-2)
2. Cod Civil, Art. 355 Proprietatea asupra părţilor comune din clădirile cu multe etaje sau cu apartamente [↑](#footnote-ref-3)
3. Lege privind calitatea în construcţii Nr. 721 din  02.02.1996 [↑](#footnote-ref-4)
4. Fond – Fondul de reparatii si intretineri a părţilor comune ale clădirii. Nu ne referim la alte fonduri, care se pot crea pentru alte necesitati (ex. Fondul de rulment, care poate fi folosit pentru plata serviciilor comunale, pentru care asociatia va fi imputernicita sa efectueze plati) [↑](#footnote-ref-5)
5. Cod Civil (467), Legea cu privire la gaj, nr. 838 din 23.05. 1996 , Legea cu privire la ipotecă nr. 142 din 26.06.2008 [↑](#footnote-ref-6)
6. Legea condominiului în fondul locativ, nr.913 din 30.03.2000 [↑](#footnote-ref-7)