



PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

Comisia juridică, numiri și imunități

MD-2073, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 105

www.parlament.md

30 aprilie 2015

096 nr. 90

RAPORT

cu privire la reexaminarea legii cu privire la locuințe nr.149 din 17 iulie 2014

(nr.2104 din 04.12.2014)

Comisia juridică, numiri și imunități a examinat obiecțiile expuse de către Președintele Republicii Moldova Nicolae Timofti în ceea ce privește unele prevederi ale Legii cu privire la locuințe nr.149 din 17 iulie 2014, prezentată pentru promulgare și remisă Parlamentului pentru reexaminare și constată următoarele.

Președintele Republicii Moldova a formulat următoarele obiecții:

1. Articolul 10 stabilește condiții suplimentare de obținere a spațiului locativ social și prevede, printre altele, că la acesta pot pretinde doar cetățenii care locuiesc în încăperi din fondul public de locuințe.

Această reglementare nu corelează cu articolele 47 și 16 din Constituție care stabilesc că statul este obligat să ia măsuri pentru ca orice om să aibă un nivel de trai decent, ce i-ar asigura sănătatea și bunăstarea lui și familiei lui, cuprinzând inclusiv locuința și, respectiv, că toți cetățenii sînt egali în fața legii și a autorităților publice.

În acest context menționăm că legislația în domeniu, moștenită de la RSS Moldovenească, pentru care proprietatea de stat era primordială, permitea îmbunătățirea condițiilor de trai ale tuturor cetățenilor, indiferent dacă locuiau în apartamente sau în case de stat, cooperatiste sau private, cu condiția că fiecărui membru al familiei să-i revină mai puțin de 6 mp spațiu locativ, sau dacă locuiesc într-o încăpere ce nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare.

Alineatul (1) al articolului 10 stabilește că locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate în evidență al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimul de existență stabilit pe țară.

Norma în cauză este ambiguă, neclară fiind, astfel, în disonanță cu art. 23 din Constituție care impune standarde constituționale privind obligația statului de a respecta principiile clarității și previzibilității normei de drept, necesitate impusă și de Hotărîrea Curții Constituționale nr.12 din 4 iunie 2013, conform căreia calitatea actului normativ depinde în primul rînd de accesibilitatea,claritatea și previzibilitatea acestuia.

Textul acestei norme legale poate fi interpretat în sensul că orice familie care pe parcursul al doar unei luni de zile a avut un venit mai mic decît minimul de existență poate obține o locuință socială. În scopul stabilirii clarității acestei reglementări, ar fi logic ca ea să fie corelată cu perioadele de calcul al minimului de existență stabilit de Legea nr. 152 din 5 iulie 2012 cu privire ia minimul de existență, iar drept dovadă a

mărimii venitului să servească declarația de venit verificată de organul fiscal.

Pe lângă aceasta, este necesar să fie stabilită perioada în care persoana locuiește permanent într-o anumită localitate, perioadă la expirarea căreia ea poate pretinde la spațiu locativ social.

Acest alineat mai conține, la literele a) - c), o serie de condiții obligatorii care îngăduiesc parțial dreptul cetățeanului la o locuință socială, deoarece nu corelează cu exigențele art. 54 din Constituție și ating însăși existența dreptului la protecție socială, stabilit de art. 47 din Legea Supremă, din care cauză urmează să fie revizuite.

Atenționăm și asupra faptului că în art. 10 alin. (1) părțile componente ale acestuia sînt numerotate repetat, contrar normelor tehnicii legislative, cu aceleași litere - a) și b).

2. Contravin principiului autonomiei locale, stabilit de art. 109 din Constituție, și nu corelează cu legislația în domeniu prevederile art. 8 lit. c) și art. 9 alin. (4) care stabilesc că construcția, procurarea sau reabilitarea locuințelor sociale se face doar în limita mijloacelor anuale aprobate în bugetul de stat și din mijloace financiare sub formă de credite și/sau granturi acordate exclusiv de către partenerii externi de dezvoltare. Lipsirea autorităților locale de dreptul de a aloca în acest scop mijloace din bugetele locale, de a contracta mijloace financiare autohtone și de a crea fonduri de la donatorii naționali este o imixtiune directă în atribuțiile ce le revin. De exemplu, Legea nr. 317 din 16 octombrie 2003 privind finanțele publice locale stabilește (art. 14) că „autoritățile executive, în baza deciziilor autorităților reprezentative și deliberative respective, au dreptul să contracteze împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung pentru cheltuieli de capital de la instituțiile financiare și de la alți creditori atît din țară, cît și de peste hotare. Articolul 37 al acestei legi permite autorităților locale crearea de fonduri speciale din depuneri benevole ale persoanelor juridice și fizice și din venituri provenite de la petrecerea unor măsuri, organizate de autoritățile administrației publice.

Constituie lezare a principiului constituțional al autonomiei locale și vin în contradicție cu Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală prevederile alin. (5) și (6) ale art. 9, care lipsesc autoritățile locale de dreptul de a trece locuințele sociale în alt tip de locuințe și le obligă să le amplaseze doar pe terenuri ce aparțin unităților administrativ-teritoriale și pe terenurile proprietate publică a statului.

Deoarece, conform acestei legi, unitatea administrativ-teritorială este persoană juridică de drept public, avînd în proprietate propriul patrimoniu, ea are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra lui. De aceea, ar fi logic ca ea să aibă dreptul ca în caz de necesitate să treacă locuințele sociale în categoria celor „de serviciu” sau „de manevră”, de pildă, pentru a le folosi pentru cazarea temporară a persoanelor fără locuință în urma calamităților naturale.

De asemenea, aceste autorități nu pot fi lipsite de facto de dreptul de a procura încăperi cărora ulterior să le atribuie statut de locuințe sociale, situate în blocuri de locuit amplasate pe terenuri private.

3. Consider drept restrîngere excesivă a dreptului de proprietate privată, consfințit în art. 46 din Constituție, norma din art.6 alin. (4) care stabilește că trecerea locuințelor în categoria încăperilor cu altă destinație decît 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 decît cea de locuință.

În opinia mea, în dependență de scopul utilizării ulterioare a acestor încăperi, trecerea spațiului locativ - proprietate privată în altă categorie ar putea fi condiționată, după caz, doar de acordul vecinilor de scară sau de palier.

4. Pornind de la faptul că un criteriu de bază pentru atribuirea locuinței sociale este

starea material-financiară precară a persoanelor, este necesar de a completa art. 12 cu un alineat nou care să prevadă scoaterea din evidențele respective a celor care pe parcursul unei anumite perioade și-au îmbunătățit această stare, de pildă, pînă peste venitul mediu pe economie pe parcursul unui an.

5. Nu pot fi acceptate univoc obligațiunea tuturor locatarilor locuințelor sociale de a plăti chirie, mai ales în condițiile cînd aceste familii au un venit sub minimul de existență și beneficiază de ajutor social și, respectiv, posibilitatea de a-i evacua în caz de neplată a ei, stabilite la art. 17. În condițiile cînd venitul lor este sub minimul de existență, aceste acțiuni pot fi catalogate drept încălcare a dreptului la protecție socială.

Este necesar să fie corectat și alin. (5) al acestui articol, deoarece textul „locatarii care au datorii la achitarea chiriei sau se eschivează timp de 6 luni de la plata acesteia sunt evacuați...” este contradictoriu și confuz.

6. Este antisocială și contravine art. 47 din Constituție prevederea art. 22 alin. (2) care presupune că persoanele enumerate la literele a) - d) (persoanele cu dizabilități survenite în timpul executării atribuțiilor de serviciu, pensionarii etc.) pot fi evacuate din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe după 3 ani.

Menționăm că și în acest caz legislația anterioară prevedea încheierea cu astfel de persoane, precum și cu persoanele care locuiau în astfel de apartamente o anumită perioadă sau la survenirea unor anumite evenimente, a contractelor de locațiune fără termen.

7. În articolul 26 este necesar să fie concretizat că norma de 6 m.p. este o normă minimă a suprafeței locative în cămine. În caz contrar, ea este practic inaplicabilă deoarece camerele în cămine ar trebui să aibă strict 6,12,18 m.p. etc.

Ar fi necesară și specificarea că se permite cazarea în cămine a părinților și copiilor de sex diferit cu acordul lor, chiar dacă copilul a depășit vîrsta de 9 ani, ca măsură de ajutor social temporar pentru persoanele ce nu dispun de spațiu locativ.

8. Contravine normelor etico-morale prevederea din art.30 alin. (2) care stabilește că în cazul decesului locatarului locuinței de protocol (Președintele țării, Președintele Parlamentului, Prim-ministrul) familia acestuia este obligată să elibereze locuința în termen de 15 zile. Consider că acest termen ar putea fi de cel puțin 2 luni.

9. Articolul 33 alineatul (4) stabilește că toate contractele de locațiune, inclusiv cele a locuințelor private, se întocmesc doar pentru un anumit termen, iar Codul civil prevede că astfel de contracte pot fi încheiate și tară termen.

Articolul 43 prevede posibilitatea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune încheiat pe un anumit termen cu acordarea unui preaviz de 3 luni. iar conform Codului civil (art.905), doar contractele de locațiune fără termen pot fi reziliate unilateral, cu un astfel de preaviz.

10. Este ireală prevederea art. 46 alin. (3) care stabilește posibilitatea evacuării din locuință cu acordarea altei locuințe în altă localitate, în condițiile cînd fondul de locuințe este proprietate publică a unei anumite unități administrativ-teritoriale.

În orice caz, legea trebuie să conțină o normă și un mecanism special care ar obliga o autoritate publică locală să ofere spațiu locativ unei persoane evacuate din locuința de pe teritoriul alteia.

11. Articolul 59 alineatul (3) urmează să fie completat cu mențiunea că persoanele care locuiesc actualmente în locuințele neprivatizate ce vor fi trecute în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și le va fi acordat statutul de locuințe sociale vor încheia contracte de locațiune, fără a se ține cont nu numai de norma prevăzută în art. 13 al legii, dar și de condițiile obligatorii expuse în articolul 10. În caz contrar, cel puțin

persoanele cu un venit lunar ce depășește minimumul de existență nu vor avea dreptul să încheie astfel de contracte și, ca rezultat, riscă să fie evacuate din ele.

Ar fi logic ca din acest articol să fie exclus și termenul de 5 ani pentru contractele încheiate cu astfel de persoane, deoarece, la timpul său aceste apartamente au fost acordate fără termen, iar expirarea contractului în termen poate duce, în anumite condiții, la neprelungirea lui și la evacuarea locatarilor.

În cadrul reexaminării prevederilor Legii cu privire la locuințe nr.149 din 17 iulie 2014, Comisia consideră oportună și rațională adoptarea acesteia din următoarele considerente:

- majoritatea obiecțiilor sunt în legătură cu faptul că unele norme din Legea cu privire la locuințe referitoare la modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale nu sunt destul de detaliate. Aceasta se explică prin faptul, că pe de o parte se aplică normele corespunzătoare cu privire la locațiune din Codul civil, cu care vor fi coroborate prevederile Legii cu privire la locuințe, pe de altă parte normele concrete cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale vor fi reglementate printr-un Regulament, aprobat de Guvern, așa cum prevede art.9 din Lege;
- unele obiecții se referă la faptul ca Legea cu privire la locuințe conține norme care contravin principiului constituțional al autonomiei locale. Trebuie să accentuăm, ca în procesul de elaborare a proiectului legii cu privire la locuințe și în cadrul examinării acestuia în ședințele Comisiei, obiecțiile și propunerile Congresului Autorităților Locale din Moldova au fost luate în considerare, în special în ceea ce privește stabilirea unor atribuții în domeniul locuințelor pentru autoritățile publice locale fără ca să existe acoperire financiară.

Reieșind din cele relatate, Comisia juridică, numiri și imunități își menține decizia anterioară privind examinarea și adoptarea proiectului de lege cu privire la locuințe nr.352 din 02.09.2013 în cadrul ședința în plen a Parlamentului și propune Parlamentului menținerea votului prin care a fost adoptată Legea cu privire la locuințe nr.149 din 17 iulie 2014.

Președintele Comisiei



Raisa Apolschii