

# **L E G E**

## **cu privire la locuințe**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile cu statut de locuință, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor.

### **Capitolul I**

#### **DISPOZIȚII GENERALE**

##### **Articolul 1. Dreptul la locuință**

(1) Dreptul la locuință constituie 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 surselor financiare;

b) nediscriminarea în exercitarea dreptului la locuință, inclusiv accesul la piața locuințelor, administrarea și folosirea locuinței, precum și intrarea în proprietatea unei locuințe;

c) transparența exercitării de către autorități a atribuțiilor și a obligațiilor ce se referă la exercitarea dreptului la locuință.

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

##### **Articolul 2. Cadrul juridic și obiectivele principale**

(1) Legislația cu privire la locuințe se bazează pe prevederile Constituției Republicii Moldova și se constituie din prezenta lege, Codul civil al Republicii

Moldova, alte acte normative în domeniul locuințelor și tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

(2) Obiectivele principale ale prezentei legi sînt:

- a) reglementarea raporturilor juridice din domeniul locuințelor;
- b) asigurarea libertății persoanelor și a organizațiilor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de domeniul locuințelor;
- c) asigurarea exercitării obligațiilor ce decurg din prezenta lege, alte acte normative, din statutul de organizare al locatarilor și/sau din contractele, încheiate de către proprietarii locuințelor și agenții economici care 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 decît cele prevăzute de legislația națională în domeniul locuințelor, se aplică prevederile tratatului internațional.

### **Articolul 3.** Raporturile reglementate de prezenta lege

Prezenta lege reglementează raporturile privind:

- a) apariția, exercitarea, schimbarea, stingerea dreptului de posesiune, 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 decît în cel de locuință;
- 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 exercitat de către autoritățile administrației publice centrale și locale în vederea asigurării dreptului 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 locuințe de manevră.

### **Articolul 4.** Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:

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

*fond public de locuințe* – totalitate a locuințelor aflate în proprietate publică;

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

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

*locuință de serviciu* – locuință acordată în locațiune, în condițiile legii, unor categorii de persoane pe perioada exercitării de către acestea a atribuțiilor funcționale;

*locuință de manevră* – locuință destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor rămase fără locuințe în urma calamităților naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale;

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

*cămin* – clădire destinată domicilierei persoanelor în perioada muncii sau a studiilor;

*locuință cu statut special (de protocol)* – locuință destinată utilizării de către persoanele care sînt alese sau numite în funcții de demnitate publică exclusiv pe durata exercitării funcțiilor;

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

*bloc locativ* – clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai, în a cărei componență, pe lângă apartamente, intră încăperi cu altă destinație decît cea de locuință și de uz comun, echipamentele tehnice

inginerești, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereții, planșeul, acoperișul etc.);

*casă individuală (casă cu curte)* – construcție separată alcătuită din una sau mai multe camere, cu unul sau cu mai multe nivele, destinată traiului permanent, de regulă, al 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 alcătuită, de regulă, dintr-o cameră de locuit fără dependențe (bucătărie, WC, cameră de baie (duș) etc.) sau cu dependențe parțiale;

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

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

*suprafață totală a blocului locativ* – suprafața totală a tuturor încăperilor din bloc, inclusiv încăperile cu altă destinație decât cea de locuință;

*bunuri proprietate comună din blocul locativ* – 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 blocul locativ aparține de dreptul de proprietate forțată și perpetuu proprietarilor de apartamente și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință în conformitate cu prevederile Codului civil și ale legislației cu privire la condominiu;

*locatar* – persoană 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 temeieri legale, în conformitate cu legislația;

*locator* – proprietar sau reprezentant al proprietarului, persoană fizică sau juridică, care transmite locuința în folosință locatarului în baza unui contract de locațiune încheiat pe un termen limitat sau în alte temeieri legale, în conformitate cu legislația;

*familie* – soții, copiii, părinții și reprezentanții legali ai acestora, precum și alte persoane aflate la întreținerea acestora, care locuiesc împreună și întrețin o gospodărie în comun;

*servicii comunale pentru consumatorii din locuințe și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință* (în continuare – *servicii comunale*) – servicii ce țin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor și a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide, servicii pentru întreținerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuințe și a locuințelor proprietate privată, prestate prin activități de închiriere, deservire tehnică și reparație a blocurilor locative și căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubritatea și amenajarea terenului aferent, a încăperilor și locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuințelor și valorificarea investițiilor în acest domeniu;

*servicii necomunale pentru consumatorii din locuințe, încăperi cu altă destinație decât cea de locuință* (în continuare – *servicii necomunale*) – servicii de alimentare 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, securitate, Internet;

*reconstrucție a locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință în blocuri locative sau în case individuale* – efectuare a lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare, consolidare și de reparație capitală a locuințelor sau încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, 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 ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri;

*reabilitare a blocurilor locative* – efectuare în blocurile locative a lucrărilor de înlăturare a degradărilor grave la sistemul structural și a deficiențelor majore la sistemele de termo- și hidroizolare;

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

*autoritate abilitată* – autoritate instituită prin act legislativ sau prin alt act normativ ori prin act administrativ în scop de administrare a proprietății publice;

*exigențe minimale pentru locuințe* – acces liber individual în spațiul locuibil, fără tulburarea dreptului de posesie și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie, spațiul pentru odihnă, spațiul pentru prepararea hranei, grupul sanitar, acces la energia electrică și apa 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 stabilit 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 către 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, precum și de dreptul de a instala în locuința proprie alte persoane fizice.

(4) Locuințele proprietate privată și publică se supun evidenței de stat în ordinea stabilită de către Guvern.

(5) Controlul asupra folosirii și întreținerii locuințelor, indiferent de forma lor de proprietate, precum și asupra corespunderii locuințelor și serviciilor comunale prestate exigențelor tehnice, se efectuează de autoritățile publice centrale și locale.

(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 de folosire a locuințelor și regulile de întreținere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleași obligații trebuie respectate și de către proprietarii încăperilor cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile locative.

(7) Prejudiciul cauzat de folosirea neconformă a încăperilor sau de încălcarea prevederilor legislației sau ale contractului de locațiune este reparat de către locatar și poate servi drept temei pentru rezilierea contractului.

(8) Exigențele minimale pentru locuințe sînt stabilite și aprobate de către 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 prevăzute la alin. (2).

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

a) recunoașterii, în modul stabilit, a locuințelor din fondul public de locuințe drept 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).

(4) Trecerea locuințelor în categoria încăperilor 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 încăperilor 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 locuire, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor se stabilesc de către Guvern.

## **Articolul 7. Competențele Guvernului în domeniul reglementării raporturilor locative**

Guvernul elaborează și aprobă politica locativă a statului privind:

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

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

c) alocarea mijloacelor financiare de la bugetul de stat pentru construcția și procurarea de către autoritățile administrației publice locale a locuințelor sociale, de serviciu, de manevră;

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 locuire;

h) reglementarea stabilirii exigențelor minimale pentru locuințe în funcție de localități;

i) reglementarea mecanismului de înregistrare a persoanelor la domiciliu și/sau la reședință;

j) stabilirea categoriilor de persoane, a modului și criteriilor de obținere a locuințelor sociale;

k) informarea populației despre politicile, hotărârile, planurile și acțiunile întreprinse în domeniul respectiv.

#### **Articolul 8. Competențele autorităților administrației publice locale de nivelul întâi**

Autoritățile locale de nivelul întâi au următoarele atribuții:

a) promovează politica locativă a statului în unitatea administrativ-teritorială respectivă;

b) țin evidența persoanelor care au dreptul la obținerea locuințelor sociale și atribuie locuințele sociale;

c) asigură construcția și procurarea de locuințe sociale, de manevră, de serviciu, care urmează să asigure necesitățile de obținere a locuințelor de către persoanele care au acest drept, în limita mijloacelor alocate de la bugetul de stat în acest scop;

d) acordă mijloacele financiare din bugetul local sau din alte fonduri speciale pentru asistența persoanelor care necesită ajutor la construcția sau procurarea locuințelor, conform criteriilor stabilite de consiliul local;

e) iau decizii privind reconstrucția sau demolarea locuințelor recunoscute drept inutilizabile pentru locuit după cercetarea tehnico-sanitară, cu excepția cazurilor când clădirile sau locuințele sînt recunoscute drept monumente istorice sau arhitecturale;

f) transmit terenurile aferente blocurilor locative asociațiilor de coproprietari în condominiu în limitele hotarelor stabilite în documentația de proiect;

g) administrează fondul public de locuințe prin desemnarea administratorului în bază de concurs și de contract pe un termen nu mai mic de un an;

h) efectuează controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației și asigurării integrității imobilelor cu destinație de locuințe, indiferent de forma de proprietate. Mecanismele și procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament-cadru aprobat de către Guvern;

i) organizează prestarea de servicii comunale pentru utilizatorii din locuințe;

j) eliberează certificate de protecție a locuințelor amplasate în clădirile ce sînt recunoscute drept monumente de arhitectură și istorie;

k) informează populația privind hotărîrile, 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 în locațiune persoanei sau familiei care pretinde la o asemenea locuință în localitatea în care are reședință sau domiciliu.

(2) Locuințele sociale se atribuie în locațiune 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) Locuințele sociale se constituie prin realizarea de construcții noi, precum și prin procurarea și reabilitarea unor construcții existente.

(4) Construcția, procurarea sau reabilitarea locuințelor sociale se efectuează conform proiectelor investiționale, în limita mijloacelor financiare anuale aprobate în bugetul de stat, 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 pe terenurile proprietate publică a statului.

(7) Folosirea locuințelor sociale se efectuează în temeiul contractului de locațiune încheiat în condițiile prevederilor cap. VIII.

(8) Exigențele minimale pentru locuințele sociale se aprobă de către 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 minimul de existență stabilit pe țară și care întrunesc cumulativ următoarele 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 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 a autorităților administrației publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcție sau prin asistență financiară;

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

și una dintre următoarele condiții suplimentare:

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

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

(2) De dreptul prioritar de a primi locuință socială în condițiile alin. (1) dispun:

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

b) persoanele care îngrijesc minori cu dizabilități severe;

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

d) familiile în care 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 caz de deces al persoanei care se afla la evidență în comun cu familia sa, membrii familiei acesteia au dreptul să se afle la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative dacă se mențin temeiurile stipulate la art. 10.

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

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

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

b) emigrării legale a acestora peste hotarele țării sau schimbului de domiciliu într-o localitate din altă unitate administrativ-teritorială;

c) prezentării de către persoană a informației false care a servit drept temei pentru luarea la evidență sau în cazul 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 acordarea locuinței sociale.

(2) Scoaterea persoanelor care necesită locuință socială de la evidență se efectuează prin decizia consiliului local.

(3) Decizia consiliului local trebuie să conțină temeiurile de scoatere de la evidență a persoanei care necesită locuință socială. Adoptarea deciziei de scoatere de la evidență se realizează în prezența la ședința consiliului local a persoanei interesate, invitată în formă scrisă cu 15 zile înainte de data de convocare a ședinței. 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 pentru locuința socială se stabilește în mărime de 9 m<sup>2</sup> pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m<sup>2</sup> 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 în locațiune a locuințelor sociale nu se admite instalarea într-o cameră a persoanelor de sexe diferite cu vârsta de peste 9 ani, cu excepția soților.

(2) Persoanelor în etate și persoanelor cu dizabilități, la solicitare, li se acordă locuințe la etaje inferioare.

**Articolul 15.** Instalarea persoanelor în locuințele sociale

Instalarea persoanei și a membrilor familiei sale în locuința socială se face în timp de 15 zile de la data încheierii contractului de locațiune a locuinței sociale în condițiile art. 33 alin. (4).

**Articolul 16.** Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale

(1) Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale se efectuează de către proprietarul imobilului, cu respectarea normelor de construcție.

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

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

**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 folosirea acesteia și pentru serviciile comunale și necomunale conform termenului stabilit în contractul de locațiune sau conform datei indicate în factura eliberată, dar nu mai târziu de data de 30 a lunii în care e primită factura.

(2) Plata pentru închirierea locuinței se percepe în condițiile art. 37.

(3) Titularul contractului de locațiune a locuinței sociale este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului. În cazurile în care venitul lunar al familiei s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera, în termen de 30 de zile, 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 art. 51.

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

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

În cazul în care blocul locativ cu locuințe sociale urmează a fi demolat în legătură cu exproprierea terenului de pămînt pentru utilitate publică sau locuințele din bloc nu mai sînt adecvate pentru locuire, iar destinația blocului urmează a fi schimbată în nelocuibilă, unitățile cărora li se atribuie terenul de pămînt sau blocul locativ care urmează a fi schimbat 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 avariata sau în pericol de prăbușire

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

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

În cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței sociale pe cale judiciară ca urmare a acțiunilor ilegale și/sau a încălcării obligațiilor contractuale de către locatar, membrii familiei sale și de către alte persoane care locuiesc împreună cu acesta, evacuarea lor se efectuează fără acordarea altei locuințe.

### Capitolul III

#### LOCUIŢELE DE SERVICIU ŞI FOLOSIREA ACESTORA

##### **Articolul 21.** Locuinţele de serviciu

(1) Locuinţele de serviciu se acordă persoanelor şi membrilor familiilor lor dacă nu deţin o locuinţă în proprietate în aceeaşi unitate administrativ-teritorială la momentul încheierii contractului de locaţiune. Obţinerea de către persoană a altei locuinţe constituie temei pentru rezilierea contractului de locaţiune.

(2) Lista funcţiilor şi profesiilor ce oferă dreptul de a primi locuinţă de serviciu este stabilită de către Guvern, dacă legislaţia nu prevede altfel.

(3) Folosirea locuinţelor de serviciu se efectuează în temeiul contractului de locaţiune încheiat în condiţiile cap. VIII.

(4) Dacă după expirarea termenului de valabilitate a contractului de muncă raporturile de muncă între angajator şi locatar au fost prelungite prin alt contract de muncă, locatarului locuinţei de serviciu i se păstrează dreptul de a prelungi termenul de valabilitate a contractului de locaţiune pe durata noului contract de muncă.

(5) Încăperile locuibile finanţate din alte surse decât cele din bugetele de stat sau locale sînt incluse/excluse în/din locuinţele de serviciu prin decizie a organului respectiv al administraţiei publice locale sau centrale, la propunerea proprietarului locuinţelor.

(6) Locuinţele de serviciu pentru persoanele din sistemul naţional de apărare sînt administrate de către autoritatea administraţiei publice centrale competente, iar normele speciale de acordare a locuinţelor de serviciu acestor persoane se aprobă de către Guvern.

(7) Locuinţele de serviciu construite sau procurate din sursele bugetelor de stat sau locale nu pot fi înstrăinate sau trecute la alt tip de locuinţe.

(8) Norma suprafeţei locuibile pentru fiecare persoană în locuinţa de serviciu este egală cu norma stabilită pentru locuinţele sociale.

##### **Articolul 22.** Evacuarea din locuinţele de serviciu

(1) După expirarea termenului de valabilitate a contractului de locaţiune a locuinţei de serviciu, locatarul şi membrii familiei sale, precum şi foştii membri ai

familiei trebuie să elibereze locuința în termen de pînă la 3 luni, în caz contrar ei urmează să fie evacuați pe cale judiciară.

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

- a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate sau medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu;
- b) au atins vîrsta de pensionare și locuiesc singure în locuința de serviciu;
- c) sînt membri ai familiei angajatului căruia i-a fost acordată locuința de serviciu și care a decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu;
- d) sînt persoane singure care locuiesc împreună cu copiii minori.

(3) Persoanele care, în baza prevederilor alin. (2), vor continua să locuiască în locuințele de serviciu după expirarea termenului de valabilitate a contractului de locațiune a locuinței de serviciu 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 trebuie să aibă o suprafață locuibilă de cel puțin 6 m<sup>2</sup> pentru o persoană.

(2) În perioada domicilierii în locuințele de manevră în legătură cu reparația capitală sau reconstrucția locuințelor, locatarii achită plata pentru închirierea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale în temeiul contractului de locațiune încheiat pentru această perioadă în condițiile cap. VIII.

(3) După terminarea reparației capitale sau a 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 de folosire a ei sînt stabilite de către autoritățile administrației publice locale.

(6) În perioada calamităților naturale, cum sînt alunecările de teren, inundațiile, furtunile de diferite intensități, tornadele, cutremurele, precum și în

cazurile de prăbușire a unor construcții, instalații sau amenajări, incendiilor, exploziilor sau în alte cazuri calificate drept 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 a altor încăperi proprietate publică ce pot fi folosite pentru trai temporar în cazul alunecărilor sau prăbușirilor de teren, inundațiilor, furtunilor de diferite intensități, tornadelor, avalanșelor, cutremurelor, prăbușirilor unor construcții, instalații sau amenajări, incendiilor, exploziilor sau în alte cazuri calificate drept situații excepționale.

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

(3) După lichidarea consecințelor care au servit drept temei pentru stabilirea tipului de locuințe de hoteluri-azil, indicat la alin. (1), acestora li se restabilește statutul deținut anterior.

(4) În cazul în care perioada de cazare în hotelurile-azil depășește 6 luni, iar consecințele situației excepționale nu au fost lichidate, persoanele cazate în acestea sînt mutate în locuințe de manevră.

## **Capitolul VI**

### **CĂMINE**

#### **Articolul 25. Folosirea căminelor**

(1) În perioada studiilor și activității de muncă, persoanele au dreptul să beneficieze de spațiu locativ în cămine, în limita spațiilor disponibile, în temeiul contractului de locațiune încheiat în condițiile cap. VIII.

(2) Căminele pot fi amenajate cu mobilier și cu 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 sau ale bugetelor locale. Proprietarul sau autoritatea în administrarea cărora se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele.

(4) Modul de evidență a persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor sînt stabilite în regulamentul aprobat de către Guvern.

#### **Articolul 26.** Norma spațiului locativ în cămine

În cămine, indiferent de categoria acestora, norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 6 m<sup>2</sup> pentru o persoană, totodată nu se permite cazarea în aceeași odaie a persoanelor de sex diferit cu vârsta 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 la art. 31, pe termenul exercitării de către acestea a funcțiilor.

(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 și a deciziei de atribuire a locuinței cu spațiu special (de protocol), solicitantul încheie contractul de locațiune a locuinței menționate în condițiile prevederilor cap. VIII.

(2) Membrii familiei solicitantului nu au dreptul să încheie contractul menționat la alin. (1).

(3) Pentru folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se percepe plata pentru chirie și plățile 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 sale 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).

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

**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:

- a) Președintelui Republicii Moldova;
- b) Președintelui Parlamentului;
- c) Prim-ministrului.

**Capitolul VIII**

**MODUL DE FOLOSIRE A LOCUINTELOR ÎN TEMEIUL  
CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE**

**Articolul 32.** Obiectul contractului de locațiune

(1) Obiect al contractului de locațiune reprezintă locuința izolată, care este constituită din una sau din mai multe 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 locatari în cămine.

### **Articolul 33.** Forma și termenul contractului de locațiune

(1) Forma și termenul contractului de locațiune se stabilesc 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 corespunzătoare.

(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 un termen stabilit 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 corespunzătoare a autorității administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani. 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 documentelor prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune se stabilește de către Guvern, în coordonare cu partenerii sociali. Documentele urmează să fie prezentate la autoritatea abilitată cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea valabilității 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. Valabilitatea 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 de reconstrucție a locuinței/blocului locativ, ocupate anterior, ori, conform deciziei proprietarului, pe perioada șederii persoanelor evacuate din alte tipuri de locuințe din fondul public de locuințe;

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

f) contractul de locațiune pentru locuire în cămine se încheie între proprietar sau autoritatea abilitată și locatar în cazul studiilor – pe 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 abilitată și locatar care este persoana aleasă sau numită în funcție de demnitate publică exclusiv pe perioada exercitării funcției de către acesta.

(5) Cu străinii, refugiații și beneficiarii de protecție umanitară cu drept de ședere 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 până la 90 de zile, contractul de locațiune nu va depăși termenul de ședere acordat.

#### **Articolul 34. Prevederile contractului de locațiune**

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

a) numele, prenumele locatorului, domiciliul sau adresa juridică a locatarului, precum și, dacă este cazul, sediul autorității abilitate a acestuia;

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

c) adresa locuinței care face obiectul locațiunii;

d) suprafața locuibilă, condițiile minime igienico-sanitare, conform exigențelor minime stabilite pentru localitatea respectivă, denumirea spațiilor și a echipamentelor de uz casnic de a căror utilizare exclusivă beneficiază locatarul și, dacă este cazul, lista spațiilor și a 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, suma garanției;

g) data intrării în vigoare și durata contractului;

h) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului pe durata valabilității 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 al 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) Acordul privind modalitățile de contractare și receptare a serviciilor de comunicații audio-video – televiziune, telefonie și Internet – în clădire va fi încheiat de comun acord de către locator și locatar și va fi anexat 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 spațiilor individuale și comune ale acesteia, precum și cu privire la cota ce revine locuinței închiriate.

(6) Locatarul, cu acordul în 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 au convenit astfel, printr-o clauză contractuală, în privința lucrărilor de îmbunătățire a locuinței pe care le va executa locatorul, în contractul de locațiune se stabilește condiția de majorare a chiriei după realizarea acestor lucrări, cuantumul 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;

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) obligă locatarul la rambursarea în avans a 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 locatorului**

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

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

(2) Locatorul are următoarele obligații:

- a) să ofere spre închiriere o locuință ce corespunde exigențelor minime 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 tot termenul 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 pe membrii familiei sale. Membrii familiei locatarului care locuiesc în comun cu acesta au aceleași drepturi și obligații ca și locatarul ce decurg din contractul de locațiune. Membrii majori ai familiei poartă răspundere solidară pentru obligațiile ce decurg din contractul respectiv. În caz de divorț, 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 necomunale de calitate, prestate în localitatea respectivă;
- c) să se instaleze într-o locuință ce corespunde exigențelor minime 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 atribuite în contractul de locațiune;

c) să efectueze lucrările de întreținere, reparație sau înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor de uz curent din spațiile de folosință exclusivă individuală;

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

e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente 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, defecțiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute sau forțe majore. Dacă persoanele care au produs degradarea elementelor de construcție, instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente nu pot fi identificate, cheltuielile de reparație sînt suportate de cei care au acces la acestea sau le folosesc în comun;

f) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată perioada de valabilitate a contractului de locațiune;

g) să asigure întreținerea curentă a echipamentelor menționate în contractul de locațiune;

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

i) să nu replanifice spațiile și echipamentele închiriate fără acordul în scris al locatorului. În caz contrar, locatorul poate pretinde de la locatar, la eliberarea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau poate să păstreze replanificările efectuate fără a compensa locatarului cheltuielile suportate;

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

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

### **Articolul 37.** Plata pentru închirierea locuinței și pentru serviciile prestate

(1) Plata pentru închirierea locuinței proprietate privată se calculează reieșind din plata pentru 1 m<sup>2</sup> de suprafață totală.

(2) 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.

(3) Pe lângă plata pentru închirierea locuinței din fondul public de locuințe sau 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, ascensor și pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale și necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

(4) La momentul încheierii contractului de locațiune, părțile stabilesc cuantumul chiriei, care va include toate cheltuielile suplimentare, cum ar fi cheltuielile de întreținere curentă a locuinței închiriate, cotizația la reparația capitală a clădirii, cheltuielile pentru întreținerea curentă a încăperilor de uz comun. După încheierea contractului, locatorul nu va avea dreptul de a cere de la locatar plăți suplimentare neprevăzute la momentul încheierii contractului.

(5) Cuanumul chiriei poate fi modificat de comun acord al părților sau la cererea uneia dintre părți.

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

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

(8) Achitarea plății pentru chirie se efectuează în modul stabilit în contractul de locațiune.

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

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

(11) La închirierea locuințelor din fondul public de locuințe, în cazul întârzierii plăților, locatarul este obligat să achite plata penalităților în mărime de 0,01% din suma neachitată la termen, începând cu prima zi de întârziere a achitării plății.

(12) Locatorul poate contracta organizații (inclusiv prestatorii de servicii) pentru ca acestea să efectueze calcularea plăților pentru servicii comunale și necomunale, cu prezentarea facturilor 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 în 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 locuinței în sublocațiune, locatarul suportă eventualele datorii ale terțului, generate de 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 corespunzătoare.

(6) Locatarii locuințelor din fondul public de locuințe nu au dreptul să transmită în sublocațiune sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și/sau clădirii.

### **Articolul 39. Lipsa temporară a locatarului**

În cazul lipsei temporare a locatarului sau a membrilor familiei sale, locuința se menține după aceștia pentru perioada stipulată în contractul de locațiune, cu condiția plății depline pentru folosirea locuinței și pentru 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 locative

(1) Întreținerea locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor locative cuprinde lucrări de întreținere și reparație a acestora, inclusiv a locurilor de uz comun și a elementelor de construcție, 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 locațiune. Elementele de uz comun sînt reparate și întreținute de administratorii blocurilor locative din contul mijloacelor locatarilor și ale proprietarilor de locuințe, precum și ale proprietarilor 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 de construcție, a echipamentelor tehnice comune, proprietarul sau locatarul locuinței, al încăperii cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul 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. Compensarea costului lucrărilor menționate se efectuează din contul plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune. În caz de refuz de a întocmi un act comun, proprietarul sau locatarul are dreptul să înceapă lucrările urgente, cu înștiințarea administratorului despre aceasta, 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 are în posesiune locuința, încăperea cu altă destinație decât cea de locuință în baza contractului de locațiune are dreptul să efectueze lucrări de reconstrucție a acestora 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 locuinței 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 al membrilor familiei sale de a se muta în locuința oferită, proprietarul locuinței poate să solicite mutarea lor pe cale judiciară. În ceea ce privește locuințele proprietate

privată, proprietarul acestora nu este obligat să acorde o altă locuință locatarului, 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 pentru locuință și să fie în localitatea respectivă.

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

(4) În acordul 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 capitale a locuinței. În cazul locuințelor sociale, trecerea locatarului și a membrilor familiei sale din locuința ocupată de ei în altă locuință și reinstalarea lor în încăperea reparată/reconstruită se efectuează din contul mijloacelor proprietarului locuinței din fondul public.

(5) După efectuarea reparației capitale sau reconstrucției, proprietarul locuinței 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 sau reconstrucției, în condițiile contractului de locațiune încheiat anterior. Cu consimțământul locatarului, proprietarul poate acorda acestuia altă locuință, cu încheierea unui nou contract de locațiune.

#### **Articolul 42. Modificarea contractului de locațiune**

Modificarea contractului de locațiune, în cazul apariției necesităților, se efectuează:

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

#### **Articolul 43. Rezilierea contractului de locațiune**

(1) Rezilierea contractelor de locațiune 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) La inițiativa locatorului, contractul de locațiune se reziliază cu acordarea locatarului a unui preaviz de 3 luni.

(3) Condițiile speciale de reziliere a contractului de locațiune, fără acordarea de către locator a preavizului de 3 luni, sînt:

- a) folosirea locuinței în alte scopuri decît cele prevăzute în contract;
- b) neachitarea totală a chiriei sau a mai puțin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puțin 3 luni consecutive;
- 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 cînd locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi 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 rețelelor de utilități comune.

(4) La inițiativa locatarului, contractul de locațiune se reziliază cu acordarea locatorului a unui preaviz de 3 luni.

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

(6) Propunerea de reziliere a contractului de locațiune 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 preavizul despre reziliere a contractului 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 poate cere rezilierea acestuia pe cale judiciară.

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

(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 baza contractului de locațiune pentru locuințele din fondul public de locuințe

(1) Drept temei pentru evacuarea din locuința folosită în baza contractului de locațiune pentru locuințele din fondul public de locuințe 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 acestora și cu schimbarea destinației locuințelor din imobilul respectiv se admite numai cu acordarea în locațiune a altei locuințe din fondul public de locuințe.

**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 sale 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 se efectuează de către administratorul imobilelor cu destinație de locuință, care poate fi:

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

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

c) persoană fizică sau juridică, inclusiv organizația de administrare contractată de proprietar pentru deservirea și întreținerea locuințelor;

d) proprietar/propietari al/ai 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 locuințelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietății comune din blocul locativ, administrarea bunurilor și a mijloacelor bănești, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari și asigură executarea acestor contracte, respectarea regulilor de exploatare a spațiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autoritățile administrației publice, crearea condițiilor ecologice inofensive și confortabile de trai.

(4) Administratorul poartă răspundere pentru consecințele administrării proprietății comune în blocul locativ cu încălcarea normelor tehnice și a regulilor de exploatare sigură, în conformitate cu prevederile contractului de administrare încheiat.

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

(6) Cota-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ și modalitatea de participare la cheltuieli se stabilesc în conformitate cu legislația 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 blocul locativ, aceasta va fi stabilită de către administrator prin evaluarea cheltuielilor preconizate pentru un an, înaintate lunar spre plată proprietarilor, conform cotei de participare a lor la bunurile proprietate comună.

(8) Cota-parte de participare la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ stabilită de administrator se aduce la cunoștința proprietarilor în scris, în timp de 3 zile de la stabilirea acestor cheltuieli.

#### **Articolul 49.** Desemnarea administratorului imobilelor cu destinație de locuință

Administratorul imobilelor cu destinație de locuință se desemnează:

- a) de către proprietarii locuințelor, în temeiul legislației cu privire la condominiu;
- b) prin concurs organizat de către autoritatea administrației publice locale, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului;
- c) prin concurs organizat de autoritatea administrației publice centrale sau locale ori de alte autorități abilitate pentru locuințele proprietate publică.

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

(1) Plata pentru deservirea tehnică și pentru 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 pentru reparația locuințelor din fondul public de locuințe, pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

(3) În cazul locuințelor proprietate privată, plata prevăzută la alin. (1) 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 pentru reparația echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

(5) Lipsa temporară a proprietarului sau a locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plățile pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ și a 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 achită obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și de reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu administratorul sau cu prestatorii 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.

#### **Articolul 51.** Plata pentru serviciile comunale și necomunale

(1) Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii și administrator (asociația de proprietari în condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

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

(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 prestate 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 către 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 din proprietari/locatari a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debranșarea totală a blocului locativ de la rețelele și instalațiile electrice (inclusiv a ascensoarelor), de la 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, obligatoriu, cheltuielile ce țin de prestarea serviciilor comunale și necomunale contractate cu prestatorul sau cu administratorul. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice și 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 încheiate direct cu prestatorii de servicii, precum și pentru întreținerea, deservirea și reparația proprietății comune, în situația cînd 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 încheiate direct de prestatorii de servicii comunale și necomunale cu consumatorii finali, prestatorii vor prevedea și prestarea serviciilor pentru necesitățile comune ale blocului locativ.

## **Articolul 52. Accesul în locuință**

(1) Cu un preaviz de 3 zile, întocmit în scris, proprietarul sau locatarul locuinței este obligat să asigure accesul reprezentantului administratorului în locuință sau încăperea cu altă destinație decât cea de locuință, la rețelele inginerești 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 clădirii, al 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 au acces la echipamentele de măsurare și la rețelele inginerești 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 de 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 inginerești 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 fără pătrunderea în locuință, în care accesul în aceasta cu acordul persoanei cu drept de acces în locuință nu poate fi realizat, administratorul intervine și asigură pătrunderea forțată în locuință. Pentru aceasta, administratorul invită reprezentantul organului de asigurare a ordinii publice, reprezentantul administrației publice locale și 2 martori dintre vecini și asigură întocmirea procesului-verbal privind pătrunderea forțată. În procesul-verbal respectiv se indică data, ora, circumstanțele în care a fost efectuată pătrunderea forțată, acțiunile care au fost întreprinse și daunele cauzate. Persoanele care sînt prezente la pătrunderea forțată supraveghează întreaga acțiune pînă la închiderea locuinței, excluzîndu-se astfel pătrunderea liberă 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 cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile locative

(1) Dreptul la reconstrucția locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile locative (în continuare – *încăperi*) îl au proprietarul blocului sau proprietarii locuințelor, dacă prin aceasta se mărește 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, prin construcția de mansarde, prin replanificarea mai multor încăperi din blocul locativ, este luată de către:

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

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

(3) După semnarea acordului menționat la alin. (2) lit. b), administratorul este obligat să informeze, în termen de 3 zile, 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 certificatului de urbanism și a autorizației de 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 (în interiorul încăperilor/apartamentelor);

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 (în interiorul încăperilor /apartamentelor);

e) intervenții la canalele de ventilare (în interiorul încăperilor /apartamentelor);

f) spargerea golurilor noi și lărgirea golurilor existente în pereții portanți ai blocurilor locative (în interiorul încăperilor/apartamentelor);

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 (în interiorul încăperilor/apartamentelor);

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 aspectului acoperișurilor;

j) efectuarea lucrărilor de termoizolare și de schimbare coloristică a fațadei în lipsa autorizației de proiectare eliberate de autoritatea administrației publice locale.

(2) În blocurile locative, în perioada de executare 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 lucrărilor lor pe administratorul imobilului. Concomitent, se coordonează cu administratorul modul și condițiile de evacuare a deșeurilor de construcție.

#### **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 este pus în sarcina proprietarilor și administratorului, precum și a autorităților administrației publice locale și a 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 blocului locativ în care a fost efectuată reconstrucția încăperii.

(3) Procesul-verbal de recepție finală se prezintă la oficiul 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 despre necorespunderea încăperilor reconstruite cu documentația de proiect și cu autorizația de construire.

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

(4) În caz de nelichidare a încălcărilor depistate, la efectuarea reconstrucției încăperilor și la întocmirea proceselor-verbale, administratorii sînt obligați să se adreseze în instanțele de judecată 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/sau juridice, persoana fizică și/sau juridică care a cauzat prejudiciu locuințelor poartă răspundere în conformitate cu legislația.

(6) Se interzice efectuarea expertizelor tehnice în privința intervențiilor neautorizate în structura clădirilor și legalizarea acestor intervenții.

## **Capitolul XI**

### **RĂSPUNDEREA PENTRU ÎNCĂLCAREA PREZENTEI LEGI**

#### **Articolul 58. Răspunderea pentru încălcarea prezentei legi**

(1) Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspundere civilă, contravențională sau 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 al casei au obligația de a repara 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 un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate pasibile pentru privatizare în conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993 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 asupra lor în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. Cu persoanele care locuiesc în locuințele trecute în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se vor încheia contracte de locațiune pe un termen de 5 ani, fără a se ține cont de norma prevăzută în art. 13 din prezenta lege.

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

(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 un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate vor trece în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și acestor locuințe li se va atribui statutul de locuințe sociale.

(6) Persoanele care, la data de intrare în vigoare a prezentei legi, au fost luate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative conform prevederilor Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea 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 către 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 ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1990, nr. 3, art. 64);

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

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

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

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

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

## **PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

**ANDRIAN CANDU**

**Chișinău, 30 aprilie 2015.  
Nr. 75.**