



5. L. Anghel, Fr. Deak, M. Popa. Răspunderea civilă. București, 1970, p. 7.

6. А. С. Пиголкин. Общая теория права. Учебник. Изд-е 2-е Москва: Изд-во МГУ, 1996, с. 319; М. Н. Марченко. Теория государства и права. Курс лекций. Т. 2. Москва: Изд-во МГУ, 1995, с. 165.

7. Л. С. Явич. Право и социализм. М., 1982. с. 136.

8. О. Э. Лейст. Санкции и ответственность по советскому праву. Москва, 1981, с. 102-103.

9. I. Turcu, V. Deleanu. Introducere în teoria și practica răspunderii materiale. Cluj-Napoca, 1984, p. 7.

10. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. Гражданское право. Учебник. Изд-е 3-е. Ч. 1. Москва: Проспект, 1998, с. 550.

11. Е. А. Суханов. Гражданское право. Т. 1. Учебник. Москва: БЕК, 1998, с. 431.

12. М. Л. Горковенко. Гражданско-правовая ответственность за нарушение обязательств. В: "Атриум". Сер. Юриспруденция. Межвуз. сб. научных статей, Тольятти, № 2/1998, с. 25.

13. Д. М. Овсянко. Административное право. Учеб. пособие. Москва: Юристъ, 1996, с. 104.

14. R. I. Motică, Gh. Mihai. Introducere în studiul dreptului. Vol. II. Timișoara, 1994; I. Huma. Introducere în studiul dreptului. Iași, 1995; A. Boar. Elemente de teoria dreptului. Arad: Servosat, 1996, ș. a.

15. I. Oancea. Noțiunea răspunderii penale. În: Analele Universității București. Seria Științe social-juridice, nr. 6/1956, p. 133.

16. Р. Л. Хачатуров, Р. Г. Ягудян. Юридическая ответственность. Тольятти: Изд-во МАБИБД, 1995, с. 67.

17. I. Huma. Teoria generală a dreptului. Focșani: Neuron, 1995, p. 150.

18. C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, A. Băicoianu. Tratat de drept civil român. Vol. II. București, 1997, p. 467.

19. I. Craiovan. Tratat elementar de Teorie generală a dreptului. București, 2001, p. 283.

20. D. Ciobanu. Introducere în studiul dreptului. Curs. București, Universitatea ecologică, facultatea de drept, 1990, p. 235.

NOI REGLEMENTĂRI PRIVIND LOCUINȚA SOCIALĂ: ASPECTE JURIDICO-PRACTICE

Tudor CAPȘA,

doctor în drept, conferențiar universitar la Universitatea de Stat din Comrat

Olga TATAR,

magistru, lector la Universitatea de Stat din Comrat

SUMMARY

The article is devoted to legal issues-practical relationships resulting from new housing regulations enshrined in Law on housing no. 75 of 30 April 2015 aimed at social housing in particular, the application of which can stir up some confusion, collisions and conflicting interpretations, which requires objective need for scientific research to formulate conclusions and recommendations on the subject.

Keywords: housing relationships, housing, public housing fund, social housing, privatization

REZUMAT

În articol sînt abordate unele aspecte juridico-practice ce rezultă din noile reglementări în raporturile locative consfințite în Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30 aprilie 2015, care vizează în special locuințele sociale, reglementări aplicarea cărora poate stîrni unele neclarități, colizii și interpretări contradictorii. Acest fapt impune obiectiv necesitatea efectuării unei cercetări științifice, cu formularea concluziilor și recomandărilor pe marginea subiectului abordat.

Cuvinte-cheie: raporturi locative, locuință, fond public de locuințe, locuință socială, privatizare

Introducere. Din cuprinsul art. 47 al Constituției Republicii Moldova rezultă că **dreptul la locuință** constituie un drept fundamental, care face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei [1]. În contextul dreptului fundamental la locuință, trebuie de menționat că, în aprilie curent, Parlamentul R. Moldova a adoptat un act legislativ extrem de important, menit să reglementeze la nivelul cerințelor actuale raporturile juridice privind bunurile imobile cu statut de locuință, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor – Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30 aprilie 2015 (în continuare – Legea nr. 75/2015) [2], care va intra în vigoare la data de 29 noiembrie 2015.

Astfel, art. 1 din Legea nr. 75/2015 statornicește că dreptul la locuință **prevede:** „stabilitatea privind raporturile de locațiune, prestarea serviciilor adecvate aferente, asigurarea infrastructurii necesare,

accesibilitatea surselor financiare; nediscriminarea în exercitarea dreptului la locuință, inclusiv accesul la piața locuințelor, administrarea și folosirea locuinței, precum și intrarea în proprietatea unei locuințe; transparența exercitării de către autorități a atribuțiilor și a obligațiilor ce se referă la exercitarea dreptului la locuință”. Totodată, statul asigură dreptul persoanelor la obținerea diferitor tipuri de locuințe, inclusiv la **locuințe sociale** (LS), conform criteriilor stabilite de Legea nr. 75/2015, în limita spațiului locativ disponibil.

Este de menționat că, potrivit art. 4 din Legea nr. 75/2015, noțiunea de **locuință** semnifică „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”.

Noile norme ale Legii nr. 75/2015 acordă o deosebită atenție reglementării corespunzătoare a aspectelor ce țin de statutul LS. La concret, art. 9 din legea respectivă statornicește că LS se atribuie în locațiune persoanei sau familiei care pretinde la o asemenea locuință în localitatea în care are reședință sau domiciliu. LS 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.

LS se constituie prin realizarea de construcții noi, precum și prin procurarea și reabilitarea unor construcții existente. Construcția, procurarea sau reabilitarea LS se efectuează conform proiectelor investitoriale, 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. LS aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu pot fi înstrăinate sau trecute în alt tip de locuințe. LS vor fi amplasate pe terenurile ce aparțin unităților administrativ-teritoriale și pe terenurile proprietate publică a statului. Folosirea LS se efectuează în temeiul contractului de locațiune încheiat în condițiile prevederilor art. 32–47 din Legea nr. 75/2015. Exigențele minime pentru LS sunt aprobate de Guvern. Atribuirea LS se efectuează conform Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a LS, aprobat de către Guvern și **coordonat cu partenerii sociali**.

Potrivit art. 16 alin. (2) din Co-

dul muncii al Republicii Moldova nr. 154 din 28 martie 2003 [3], parteneri sociali legali ai Guvernului (*care vor participa în virtutea art. 9 din Legea nr. 75/2015 la coordonarea cu Executivul a cerințelor viitorului Regulament cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a LS*) sînt în prezent patronatele și sindicatele la nivel național, iar mai exact – Confederația Națională a Patronatului din Republica Moldova [4] și Confederația Națională a Sindicatelor din Moldova [5], fapt confirmat prin negocierea și semnarea de către cei trei parteneri sociali a tuturor convențiilor colective la nivel național în anii 2004-2015 [6-12].

Trebuie de remarcat dispoziția art. 10 alin. (1) din Legea nr. 75/2015, ce stipulează că LS 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**:

- 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;

- 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;

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

- și una dintre următoarele condiții suplimentare:

- ✓ 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 LS;

- ✓ 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.

În contextul celor invocate este relevant de precizat că minimul de existență pe țară se stabilește în corespundere cu cerințele Legii cu privire la minimul de existență, nr. 152 din 5 iulie 2012 [13], și ale Regulamentului cu privire la modul de calculare a mărimii minimului de existență, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 285 din 30 aprilie 2013 [14].

Totodată, art. 10 alin. (2) din Legea nr. 75/2015 prevede că de **dreptul prioritar** de a primi LS în condițiile invocate supra **dispun**:

- ❖ persoanele cu dizabilități severe care nu sînt angajate în cîmpul muncii în legătură cu starea sănătății;

- ❖ persoanele care îngrijesc minori cu dizabilități severe;

- ❖ familiile tinere, în sensul Legii cu privire la tineret, nr. 279 din 11 februarie 1999 [15], care nu dispun de o locuință;

- ❖ familiile în care s-au născut tripleți, cvadrupeți sau mai mulți copii născuți simultan;

- ❖ copiii orfani care au împlinit vîrsta de majorat și nu au beneficiat de locuință din partea statului.

La acest capitol menționăm că persoanele, inclusiv minorii, cu **dizabilități severe** (*care au dreptul prioritar la primirea LS*) se indentifică în baza reglementărilor Legii privind incluziunea socială a persoanelor cu dizabilități, nr. 60 din 30 martie 2012 [16], și ale Instrucțiunii privind modul de determinare a dizabilității și capacității de muncă, aprobate prin Hotărîrea Guvernului nr. 65 din 23 ianuarie 2013 [17].



Articolul 11 din Legea nr. 75/2015 statuează că evidența persoanelor care necesită LS se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în modul prevăzut de Guvern. 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 mai sus (conform art. 10 din Legea nr. 75/2015).

Trebuie de subliniat că evidența persoanelor ce necesită LS va trebui de efectuat deocamdată/provizoriu (până la aprobarea de către Guvern a Regulamentului respectiv) în temeiul unui act normativ în vigoare depășit de timp, și anume: Regulamentul cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit în RM, aprobat prin Hotărârea Sovietului de Miniștri și Consiliului Republican al Sindicatelor nr. 405 din 25 noiembrie 1987 [18].

Conform cerințelor art. 12 al Legii nr. 75/2015, persoanele care pretind la LS sînt scoase de la evidență conform deciziei organului care le-a luat la evidență **în cazurile:**

- îmbunătățirii condițiilor lor locative, dacă nu există alte temeiuri pentru aflarea lor la evidență;
- emigrării legale a acestora peste hotarele țării sau schimbului de domiciliu într-o localitate din altă unitate administrativ-teritorială;
- 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 LS;
- renunțării în scris de către persoana care a stat la evidență pentru acordarea LS.

Scoaterea persoanelor care necesită LS de la evidență se efectuează prin decizia consiliului

local, decizie care trebuie să conțină temeiurile de scoatere de la evidență a persoanei care necesită LS. Adoptarea deciziei de scoatere de la evidență se realizează în prezența la ședința consiliului local a persoanei interesate, invitate 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. Este de menționat că decizia consiliului local pe marginea problemei abordate poate fi contestată de persoanele (juridice și/sau fizice) interesate în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ, nr. 793 din 10 februarie 2000 [19].

Articolul 13 din Legea nr. 75/2015 prevede că norma suprafeței locuibile pentru LS se stabilește în mărime de 9 m² pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m² pentru o familie în cazul în care locuințele nu au fost construite conform standardelor pentru LS. Totodată, norma art. 14 din Legea nr. 75/2015 determină că la acordarea în locațiune a LS nu se admite instalarea într-o cameră a persoanelor de sexe diferite cu vârsta de peste 9 ani, cu excepția soților. Persoanelor în etate și persoanelor cu dizabilități, la solicitare, li se acordă LS la etaje inferioare.

Din sensul normei art. 15 al Legii nr. 75/2015 reiese că instalarea persoanei și a membrilor familiei sale în LS se face în timp de 15 zile de la data încheierii **contractului de locațiune a LS** (în continuare – CLLS) în condițiile prezentei legi. Astfel, art. 33 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 75/2015 statornicește că CLLS 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 pînă la 5 ani**. Termenul CLLS poate fi prelungit pe un nou termen de 5 ani în cazul în care se mențin condițiile de obținere a LS, fapt ce va fi dovedit prin acte corespunzătoare. Lista documentelor prezentate pentru prelungirea CLLS 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 CLLS.

Totodată, art. 17 alin. (1) și (2) din Legea nr. 75/2015 statuează că locatarul LS este obligat să plătească pentru folosirea acesteia și pentru serviciile comunale și necomunale conform termenului stabilit în CLLS sau conform datei indicate în factura eliberată, dar nu mai tîrziu de data de 30 a lunii în care e primită factura. Plata pentru închirierea LS se percepe în condițiile art. 37 din Legea nr. 75/2015.

Așadar, din sinteza condițiilor juridice cuprinse în art. 37 al Legii nr. 75/2015 **se rezumă că:**

- ❖ plata pentru închirierea LS 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;
- ❖ pe lîngă plata pentru închirierea LS 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 locatar sau de furnizorul de servicii comunale și necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatarul este obligat să



prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective;

❖ la momentul încheierii CLLS, 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 CLLS, locatorul nu va avea dreptul de a cere de la locatar plăți suplimentare neprevăzute la momentul încheierii contractului;

❖ cuantumul chiriei poate fi modificat de comun acord al părților sau la cererea uneia dintre părți. În cazul închirierii LS 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. Plata pentru închirierea LS se efectuează conform termenelor stabilite în CLLS. La solicitarea locatarului LS, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o perioadă convenită de părți, conform condițiilor stipulate în CLLS;

❖ achitarea plății pentru chiria LS se efectuează în modul stabilit în CLLS. Dacă locatorul persoană fizică nu este subiect al activității de antreprenariat, acesta este obligat, la încasarea plății, să elibereze locatarului LS un înscris care să confirme achitarea plății. În cazul locatorului persoană juridică, achitarea plăților se efectuează, de regulă, prin bănci și prin oficiile poștale, dacă în CLLS încheiate nu este prevăzut altfel. În cazul în care plata pentru chiria LS se achită direct locatorului, acesta trebuie să perceapă plata pentru chirie și să elibereze locatarului LS un înscris care să confirme achitarea plății;

❖ la închirierea LS 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. 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 LS.

Concomitent, normele art. 17 alin. (3) și (4) din Legea nr. 75/2015 stabilesc că titularul CLLS 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 LS și a subvenției acordate. Plata pentru serviciile comunale și necomunale se percepe reieșind din utilizarea de fapt a acestor servicii, conform prevederilor art. 51 din Legea nr. 75/2015.

În această ordine de idei, dispozițiile art. 51 din Legea nr. 75/2015 consfințesc că prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru locatarii LS se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și locatari (CPS). În cazul în care CPS, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii și administrator, care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare locatar. În CPS se stipulează obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea, modul de achitare a plății pentru serviciul prestat și alte condiții. 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, veri-

ficat metrologic în modul stabilit de legislația în vigoare și montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor.

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. Proprietarii sau locatarii consumatori ai serviciilor comunale și necomunale au dreptul la debransarea locuințelor ce le aparțin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale și necomunale. Se interzice debransarea de la serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minime pentru locuințe stabilite în funcție de localitate.

Neachitarea de către o parte din locatari a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debransarea 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 CPS nu este prevăzut altfel. 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. În contractele încheiate direct de prestatorii de servicii comunale și necomunale cu consumatorii finali, prestatorii vor prevedea și prestarea servicii-



lor pentru necesitățile comune ale blocului locativ.

Este de remarcat că norma art. 17 alin. (5) din Legea nr. 75/2015 prevede că locatarii LS care au datorii la achitarea chiriei sau se eschivează timp de 6 luni de la plata acesteia sînt evacuați din LS respectivă în temeiul hotărîrii instanței de judecată, în conformitate cu prevederile art. 20 din prezenta lege.

Art. 20 din Legea nr. 75/2015 consacră că, în cazul rezilierii CLLS 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**.

În conformitate cu dispozițiile art. 18–19 din Legea nr. 75/2015, în cazul în care blocul locativ cu LS 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**. Dacă blocul locativ cu LS este în stare avariata sau în pericol de prăbușire, locatarilor LS care sînt evacuați din aceste încăperi li se acordă în locațiune o altă locuință, în temeiul deciziei consiliului local, în limita locuințelor disponibile.

În fine, este foarte important de avut în vedere că, potrivit dispozițiilor art. 59 alin. (3) din Legea nr. 75/2015, **în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi (adică în intervalul dintre 29.11.2015–29.11.2016)**,

locuințele neprivatizate pasibile pentru privatizare în conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993 [20], trec în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora sînt amplasate. Autoritățile administrației publice locale se obligă să acorde acestor locuințe statut de LS și să înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998 [21]. Cu persoanele care locuiesc în locuințele (LS) trecute în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se vor încheia CLLS pe un termen de 5 ani, fără a se ține cont de cerințele art. 13 din Legea nr. 75/2015 (*citare anterior*).

În contextul celor expuse, se cere de avut în vedere că în literatura juridică autohtonă există punctul de vedere conform căruia privatizarea gratuită a locuințelor este un nonsens și nu reprezintă calea optimă spre libertatea economică și piața de locuințe [22, p. 43]. Considerăm că acest deziderat este valabil în prezent la privatizarea locuințelor din fondul locativ neprivatizat.

Totodată, art. 59 alin. (4) și (5) din Legea nr. 75/2015 statuează că persoanele asigurate cu locuințe din fondul public de locuințe pînă la intrarea în vigoare a legii vizate (29.11.2015), în termen de un an de la punerea în aplicare a acesteia (29.11.2015–29.11.2016), urmează să reîncheie contractul de locațiune (CLLS) cu proprietarul locuinței sau cu autoritatea abilitată. 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 Legii nr. 75/2015 (29.11.2015–29.11.2016), locuințele neprivatizate vor trece în proprietatea unităților administrativ-

teritoriale și acestor locuințe li se va atribui statutul de LS.

La acest capitol, în literatura de specialitate s-a propus ca după expirarea unui an de la data intrării în vigoare a Legii nr. 75/2015, locuințele neprivatizate să treacă în proprietatea unităților administrativ-teritoriale nu mai tîrziu de 2 luni de la data publicării prezentei legi, iar încălcarea acestui termen conduce la prelungirea duratei de privatizare de un an [23, p. 19]. Însă o astfel de propunere este practic alogică și irealizabilă din **considerentele că**:

- legiutorul a stabilit o perioadă rezonabilă/optimă de trecere a locuințelor neprivatizate în proprietatea unităților administrativ-teritoriale în decurs de un an de la data intrării în vigoare a Legii nr. 75/2015 (29.11.2015), și nu de la data publicării prezentei legi (29.05.2015), care va intra în vigoare abia după 6 luni de la publicare;

- termenul extrem de restrîns și nereal propus de două luni de la data publicării prezentei legi (29.05.2015–29.07.2015) a expirat/s-a consumat deja și astfel și-a pierdut acum orice însemnătate juridică;

- termenul consumat de două luni de la data publicării prezentei legi (29.05.2015–29.07.2015) în genere nu se încadrează în sursumul termen valabil de un an (29.11.2015–29.11.2016), ci este în afara acestuia (făcînd parte din cele 6 luni premărgătoare datei intrării în vigoare a Legii nr. 75/2015).

În concluzie se poate constata că aplicarea noilor reglementări legale în raporturile locative ce vizează statutul locuințelor sociale și drepturile locatarilor acestora cere o abordare profundă, corectă, competentă, obiectivă, sistemică și echitabilă din partea subiecților juridici implicați, reieșind din drepturile fundamentale ale omului și cetățeanului consacrate în Constituția Republicii Moldova



și în tratatele internaționale privitoare la drepturile omului la care Republica Moldova este parte, conform cărora statul este obligat să ia măsuri pentru ca orice om să aibă un nivel de trai decent, care să-i asigure sănătatea și bunăstarea, lui și familiei lui, cuprinzând hrana, îmbrăcămintea, **locuința**, îngrijirea medicală, precum și serviciile sociale necesare.

Referințe bibliografice

1. Constituția Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1994, nr. 1, art. 1.
2. Legea cu privire la locuințe, nr. 75 din 30 aprilie 2015. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr. 131-138, art. 249.
3. Codul muncii al Republicii Moldova, nr. 154 din 28 martie 2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 159-162, art. 648.
4. Confederația Națională a Patronatului din Republica Moldova. <http://www.cnpm.md>.
5. Confederația Națională a Sindicatelor din Moldova. <http://www.cnsm.md>.
6. Convenția colectivă (nivel național) nr. 1 din 3 februarie 2004 "Salarizarea angajaților aflați în relații de muncă în baza contractelor individuale de muncă". În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 30-34, art. 268.
7. Convenția colectivă (nivel național) nr. 2 din 9 iulie 2004 "Timpul de muncă și timpul de odihnă". În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 112-118, art. 968.
8. Convenția colectivă (nivel național) nr. 4 din 25 iulie 2005 "Cu privire la modelul Contractului individual de muncă". În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. 101-103, art. 827.
9. Convenția colectivă (nivel național) nr. 8 din 12 iulie 2007 "Cu privire la eliminarea celor mai grave forme ale muncii copiilor". În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 103-106, art. BIS.
10. Convenția colectivă (nivel național) nr. 11 din 28 martie 2012 "Cu privire la criteriile de reducere în masă a locurilor de muncă". În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr. 149-154, art. 570.
11. Convenția colectivă (nivel național) nr. 12 din 9 iulie 2012 "Formularul statelor de personal și permisul nominal de acces la locul de muncă". În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr. 149-154, art. 571.
12. Convenția colectivă (nivel național) nr. 15 din 9 iunie 2015 "Pentru aprobarea modificărilor și completărilor ce se operează în Convenția colectivă (nivel național) nr. 2 din 9 iulie 2004 „Timpul de muncă și timpul de odihnă”. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr. 161-165, art. 459.
13. Legea cu privire la minimul de existență, nr. 152 din 5 iulie 2012. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr. 165, art. 555.
14. Regulamentul cu privire la modul de calculare a mărimii minimului de existență, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 285 din 30 aprilie 2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr. 104-108, art. 344.
15. Legea cu privire la tineret, nr. 279 din 11 februarie 1999. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr. 39-41, art. 169.
16. Legea privind incluziunea socială a persoanelor cu dizabilități, nr. 60 din 30 martie 2012. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr. 155-159, art. 508.
17. Instrucțiunea privind modul de determinare a dizabilității și capacității de muncă, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 65 din 23 ianuarie 2013. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2013, nr. 18-21, art. 104.
18. Regulamentul cu privire la modul de acordare a încăperilor de locuit în Republica Moldova, aprobat prin Hotărârea Sovietului de Miniștri și Consiliului Republican al Sindicatelor nr. 405 din 25 noiembrie 1987. În: Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului RSS Moldovenești, 1987, nr. 12, art. 154.
19. Legea contenciosului administrativ, nr. 793 din 10 februarie 2000, republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 3 octombrie 2006.
20. Legea privatizării fondului de locuințe, nr. 1324-XII din 10 martie 1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 26-27, art. 176.
21. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 44-46, art. 318.
22. Сосна Б., Кибак Н. Новый закон «О жилье» нуждается в изменении. В: Журнал «Закон и жизнь», 2015, № 7, с. 18-22.
23. Tudor Capșa. Privatizarea locuințelor – trainică bază juridică. În: Revista "Legea și Viața", 1992, nr. 8, p. 41-43.