PARTICULARITĂȚILE DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR LOCATIVE A UNOR CATEGORII DE CETĂȚENI LA ETAPA ACTUALĂ ÎN REPUBLICA MOLDOVA

THE PECULIARITIES OF THE RIGHTS AND FREEDOMS OF THE HOUSING OF CERTAIN CATEGORIES OF CITIZENS AT THE PRESENT STAGE IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Gheorghe CHIBAC,
dr., conf. univ.
Universitatea de Stat din Moldova

Abstract
After the mass privatization of state-owned housing, settlement of housing relations has been forgotten for more than two decades. Only in recent years has the situation radically changed in this area. Nowadays, a new stage is emerging with regard to the settlement of housing relations, which essentially differs from the housing policy of the past and which only refers to social, service and dormitory spaces. Currently shaping a new stage in terms of regulation of the relationships of the housing, which essentially differs from the policy of the housing from the past. Thus, a novation very original refers to the establishment of additional guarantees for the protection of owners of buildings in course of construction, the establishment of commercial guarantees, the increase of the rights of the buyer in the event of defects and legal materials of the goods.
Keywords: *rights, obligations, place, category of citizens, the military, social housing.*

Raporturile locative în Republica Moldova s-au aflat într-o stare de stagnare de la începutul anilor 90 al secolului trecut. Această situație este legată direct de privatizarea în masă a spațiului locativ de stat, care a avut loc în baza Legii cu privire la privatizarea fondului de locuințe din 10 martie 1993(15) care a avut ca consecință încetarea construcției locative din bugetul de stat, înviorarea pieței locative și scăderii prețului esențial a spațiului locativ secundar ș.a. Acest proces era legat și de situație migrațională din republică.

Doar în ultimii ani în Republica Moldova s-a produs o înviorare a reglementării acestor raporturi. Astfel, au fost aprobate un șir de acte normative de diferite nivele care esențial lărgesc arealul drepturilor și libertăților locative a unor categorii de cetățeni. Dintre acestea acte putem menționa următoarele:

1. Legea cu privire la locuințe nr.75 din 30.04.2015(14).
2. Legea cu privire la condominiu din 28 noiembrie 2018 (nepublicată).

3. Hotărârea Guvernului nr.914 din 25.07.2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de acordare a locuințelor de serviciu(11).
4. Hotărârea Guvernului nr.1055 din 15.09.2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de evidență a persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor(4).
5. Hotărârea Guvernului nr.447 din 19.06.2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale (în continuare – Regulamentul 447/2017)(6).
6. Hotărârea Guvernului nr.612 din 01.08.2017 pentru aprobarea Conceptului Programului de stat Prima Casă(8).
7. Hotărârea Guvernului nr.202 din 28.02.2018 ci privire la aprobarea Regulamentului de implementarea a Programului de stat ”Prima casă”(5).
8. Hotărârea Guvernului nr.567 din 20.06.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă”(7).
9. Hotărârea Guvernului nr.646 din 10.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de achitare a îndemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ funcționarilor publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne(9).
10. Hotărârea Guvernului nr.694 din 11.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la stabilirea și plată a îndemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ militarilor prin contract ai Armatei Naționale(10).
11. Decizia Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.29 din 29 aprilie 2016 de inadmisibilitate a sesizării nr.50g/2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil (contractul de locațiune)(1).
12. Hotărârea Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.15 din 17 mai 2016 privind excepția de neconstituționalitate a unor prevederi din Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10 martie 1993 (excluderea dreptului de a privatiza locuințele de serviciu) (sesizarea nr.42g/2016)(2).
13. Hotărârea Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.20 din 20 iunie 2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 22 alin.(4) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30 martie 2000 (calitatea de membru al asociației de coproprietari în condominiu) (sesizarea nr.64g2016)(3).

Pentru aplicarea corectă în practică a legislaţiei naţionale cu privire la raporturile locative, au fost aprobate şi unele hotărâri ale instanţei judiciare superioare, dintre care putem menţiona:

1. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 30 ianuarie 1996 cu privire la unele chestiuni despre aplicarea Legii privatizării fondului de locuinţe de către instanţele judecătoreşti(13).

2. Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie a Republicii Moldova din 20 decembrie 1999 despre practica aplicării de către instanţele judecătoreşti a unor dispoziţii ale Codului cu privire la locuinţe (abrogată)(12).

O etapă specială și foarte importantă în reglementarea raporturilor locative și lărgirea drepturilor și libertăților locative a cetățenilor republicii Moldova este legată de modernizarea Codului civil, are a fost aprobat de Parlament în redacția finală la 17 noiembrie 2018.

Un loc deosebit în lărgirea drepturilor și libertăților locative se referă la Programul de stat ”Prima casă”.

Toate aceste decizii au o destinația foarte specială, și anume, de a reglementa mai aprofundat și eficient a drepturilor și libertăților locative a unor categorii de cetățeni, și anume: - persoanele care au dreptul la spațiul locativ special; funcționarii publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne, militarii prin contract ai Armatei Național.

După cum am menționat Secretarul de Stat a Ministerul Finanțelor Ion Chicu (Спросна «Первыйдом», p.10) în cadrul realizării programului Prima casă în prima jumătate a lui 2018 au fost acordate pentru 300 de credite ipotecare de 120 mln. lei. După părerea acestui funcționar public până la sfârșitul anului 2018 creditele ipotecare va crește până la 1000, iar în viitor anual vor fi acordate 5-7 mii de familii.

În prezent se conturează o nouă etapă în ce privește reglementarea raporturilor locative, care esențial diferă de politica locativă din trecut. Astfel, o novație foarte originală din modificările Codului civil se referă la stabilirea unor garanții suplimentare pentru protejarea proprietarilor imobilelor în curs de construcție, stabilirea garanțiilor comerciale, majorarea drepturilor cumpărătorului în caz de vicii juridice și materiale ale bunului.

Astfel, potrivit art.808^8 CC RM modificat dreptul de proprietate al cumpărătorului este supus înregistrării provizorii în registrul bunurilor imobile. Este interzis să se perceapă de la cumpărător orice plăți prevăzute de contract înainte de înregistrarea provizorie.

Cumpărătorul păstrează dreptul de a înstrăina sau a greva cu drepturi reale limitate dreptul de proprietate înregistrat provizoriu fără consimțământul vânzătorului.

Persoana care dobândește de la cumpărător dreptul de proprietate înregistrat provizoriu se subrogă în toate drepturile și obligațiile pe care cumpărătorul le deține în temeiul contractului de vânzare-cumpărare a bunului imobil în construcție fără consimțământul vânzătorului. Cumpărătorul rămâne obligat solidar cu noul dobânditor al bunului imobil în construcție, cu excepția cazului în care vânzătorul și-a dat consimțământul la această înstrăinare.

Luând în considerație setul de acte normative indicate supra, putem concluziona că, în prezent s-a creat o temelie foarte vastă în ce privește reglementarea relațiilor locative. Tot odată, considerăm necesar de a menționa și unele aspecte problematice din aceste acte normative.

Astfel, apreciind pozitiv aspirațiile Guvernului cu privire la Programul Prima casă în presa periodică s-a menționat că acest program conține în sine și unele probleme legate de termenul mare de a chitare a creditului ipotecar, dobânda destul de mare pentru acest credit în comparație cu mărimea procentului creditar din unele țări europene (bibliografie, 2).

Un alt aspect problematic la spațiul locativ social. Dacă să apelăm la Regulamentul nr.447/2017 putem observa că însuși procedura de a sta la evidența locativă e destul de birocratică și anevoioasă. Acest fapt se datorează modalității de constituire a organului care va duce evidența locativă și numărul de documente necesare pentru a fi luat la evidența locativă. Astfel, potrivit p.7 și p.8 al Regulamentului nr.447/2017 pentru evidența persoanelor care necesită locuințe sociale se constituie comisii consultative din care fac parte, după caz, consilieri locali (nu mai mult de 3), un reprezentant al structurii de administrație a fondului de locuințe, un reprezentat al structurilor locale din domeniul sănătății, reprezentanți (nu mai mult de 3) ai organizațiilor necomerciale, inclusiv al asociațiilor obștești a persoanelor cu dizabilități.

În conformitate cu p.19 și p.20 al Regulamentului nr.447/2017 cererile persoanelor care solicită locuințe sociale sunt depuse la consiliul raional/consiliul local în care solicitanții au domiciliu sau reședință. În cerere se indică numele, prenumele și adresa de domiciliu sau de reședință a solicitantului.

Din numărul de documente necesare pentru evidența locativă este 7, iar în total sunt 12 acte. O singură excepție se referă doar la copiii rămași fără ocrotirea părintească până la 18 ani sau până la dobândirea/atribuirea capacității de exercițiu depline și nu au beneficiat de locuință din partea statului, care nu au obligație de prezenta certificatele respective și copia contractului de locațiunea locuinței. Ba mai mult ca atât, potrivit p.40 al Regulamentului nr.447/2017 înainte de adoptarea deciziei de către consiliul local/consiliul raional cu privire la atribuirea locuinței, în cazul schimbării datelor privind starea civilă sau socială, persoanele care solicită locuințe sociale trebuie să prezinte încă o dată actele prevăzute în pct. 20 din prezentul Regulament, consimțământul în scris al membrilor majori ai familiei la includerea lor în contractul de locațiune, precum şi angajamentul în scris al membrilor majori ai familiei prin care se obligă ca, după atribuirea locuinței, să elibereze încăperile de locuit ocupate mai înainte din fondul public.

Referințe Bibliografice

1. Спрос на «Первый дом». Экономическое обозрение от 7.09.2018, стр.10

2. În Republica Moldova, bunăoară, procentul creditar este în mărime de 6-7% din costul imobilului, pe când în unele țări europene constituie 2-3%.

Resurse Web:

1. Decizia Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.29 din 29 aprilie 2016 de inadmisibilitate a sesizării nr.50g/2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 900 din Codul civil (contractul de locațiune). Disponibil: www.constcourt.md.
2. Hotărârea Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.15 din 17 mai 2016 privind excepția de neconstituționalitate a unor prevederi din Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10 martie 1993 (excluderea dreptului de a privatiza locuințele de serviciu) (sesizarea nr.42g/2016). Disponibil: www.constcourt.md.
3. Hotărârea Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.20 din 20 iunie 2016 privind excepția de neconstituționalitate a articolului 22 alin.(4) din Legea condominiului în fondul locativ nr.913-XIV din 30 martie 2000 (calitatea de membru al asociației de coproprietari în condominiu) (sesizarea nr.64g2016). Disponibil: www.constcourt.md.
4. Hotărârea Guvernului nr.1055 din 15.09.2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de evidență a persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.315-328. Disponibil:http://lex.justice.md/md/366775/.
5. Hotărârea Guvernului nr.202 din 28.02.2018 ci privire la aprobarea Regulamentului de implementarea a Programului de stat ”Prima casă”. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.68-76. Disponibil:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=374548.
6. Hotărârea Guvernului nr.447 din 19.06.2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.216-228. Disponibil:http://lex.justice.md/md/370798/.
7. Hotărârea Guvernului nr.567 din 20.06.2018 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de acordare din bugetul de stat a compensațiilor pentru angajații din sectorul public participanți în cadrul Programului de stat „Prima casă”. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.210-223. Disponibil:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=375982.
8. Hotărârea Guvernului nr.612 din 01.08.2017 pentru aprobarea Conceptului Programului de stat Prima Casă. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2017, nr.277-288.Disponibil:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=372572.

9. Hotărârea Guvernului nr.646 din 10.07.2018 pentru aprobarea Regulamentu7lui cu privire la modul de achitare a îndemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ funcționarilor publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.256-265. Disponibil:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=376380.
10. Hotărârea Guvernului nr.694 din 11.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la stabilirea și plată a îndemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ militarilor prin contract ai Armatei Naționale. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 285-294. Disponibil:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=376677.
11. Hotărârea Guvernului nr.914 din 25.07.2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de acordare a locuințelor de serviciu. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.247-255. Disponibil:http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=366085.
12. Hotărârea Plenului Curţii Supreme de Justiţie a Republicii Moldova din 20 decembrie 1999 despre practica aplicării de către instanţele judecătoreşti a unor dispoziţii ale Codului cu privire la locuinţe.Abrogată prin Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.2 din 06.02.2017. http://jurisprudenta.csj.md/search_hot_expl.php?id=213.
13. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 30 ianuarie 1996 cu privire la unele chestiuni despre aplicarea Legii privatizării fondului de locuinţe de către instanţele judecătoreşti.Disponibil:http://jurisprudenta.csj.md/search_hot_expl.php?id=78.
14. Legea cu privire la locuințe, aprobat prin Legea nr.75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.131-138.Disponibil:http://lex.justice.md/md/358764/.
15. Legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe din 10 martie 1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1993, nr.5. Disponibil: http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=316437.