
**REALIZAREA DREPTURILOR OMULUI
ÎN DOMENIUL RAPORTURILOR LOCATIVE**

**REALIZATION OF HUMAN RIGHTS
IN THE FIELD OF LOCATIVE RELATIONS**

**CHIBAC Gheorghe
dr., prof. univ., USM**

După cum s-a exprimat cândva un clasician al teoriei marxism-leninismului Karl Marx, „Cartismul, prieteni, nu este o chestiune politică, în care să fie vorba de revendicarea dreptului de vot etc.; cartismul este o chestiune de care depinde bunăstarea noastră; carta înseamnă locuință bună, mâncare și băutură bună, ind destulare și mai puține ore de muncă”[22].

Prin urmare, pentru existența omului dreptul la spațiul locativ este un drept esențial. Probabil nu întâmplător în art.44 al Constituției URSS din 07.10.1977[21] a fost stabilit dreptul la spațiul locativ ca un drept constituțional. Această normă a fost ulterior preluată de legislația națională în art.42 al Constituției RSSM din 1978[Abrogată]. Cu părere de rău, actuală Constituție a Republicii Moldova[18] nu prevede expres așa normă, însă în art.47 se menționează că, 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.

Ce măsuri practice au fost întreprinse în ultimele decenii în ce privește drepturile omului la spațiul locativ?

Temelia juridică, în primul rând, a fost stabilită prin Legea Republicii Moldova cu privire la privatizarea fondului de locuințe din 10 martie 1993[16].

După privatizarea în masă a spațiului locativ de stat care a avut loc în baza legii sus menționate, raporturile locative în Republica Moldova, ca și în alte republici unionale, au fost schimbate esențial.

Momentul cheie constă în faptul, că drepturile omului în domeniul dreptului locativ a fost realizat cu succes și majoritatea absolută a cetățenilor care au oparticipat la privatizare au devenit coproprietari a spațiului locativ ocupat după principiului egalității în drepturi a tuturor locatarilor, indiferent de vârstă,

Realizarea drepturilor omului în domeniul raporturilor locative

capacitatea de exercițiu, dispunerea de surse bănești ș.a. Ba mai mult ca atât, în ultimii ani în Republica Moldova s-a produs o înviore a reglementării acestor raporturi. Astfel, au fost aprobate un șir de acte normative de diferite niveluri care esențial largesc arealul drepturilor și libertăților locative ale unor categorii de cetățeni. Dintre aceste acte putem menționa următoarele:

1. Legea cu privire la condominiu din 28 noiembrie 2018 (neaprobată și nepublicată).
2. Hotărârea Guvernului RM nr.366 din 6 aprilie 1998 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la privatizarea locuințelor în blocurile locative nefinalizate[14].
3. Hotărârea Guvernului RM nr.914 din 25.07.2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de acordare a locuințelor de serviciu[13].
4. Hotărârea Guvernului RM 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[5].
5. Hotărârea Guvernului RM 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) [7].
6. 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) [2].
7. 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) [3].
8. 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.64g/2016) [4].

Pentru aplicarea corectă în practică a legislației naționale cu privire la raporturile locative, au fost aprobate și unele hotărâri ale instanței judiciare

superioare, dintre care putem menționa:

1. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova nr.3 din 30 ianuarie 1996 cu privire la unele chestiuni despre aplicarea Legii privatizării fondului de locuințe de către instanțele judecătorești[15].
2. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 20 decembrie 1999 despre practica aplicării de către instanțele judecătorești a unor dispoziții ale Codului cu privire la locuințe (abrogată) [16].

O etapă specială și foarte importantă în reglementarea raporturilor locative și lărgirea drepturilor și libertăților locative ale cetățenilor Republicii Moldova este legată de Legea nr. 133 din 17.11.2018 cu privire la modernizarea Codului civil.

Un loc deosebit în lărgirea drepturilor și libertăților locative se referă la Programul de stat „Prima casă”. Acest program este realizat cu succes în ultimii ani. Temelia juridică a acestui Program costră din următoarele acte normative:

1. Hotărârea Guvernului nr.612 din 01.08.2017 pentru aprobarea Conceptului Programului de stat „Prima casă” [10].
2. Hotărârea Guvernului nr.202 din 28.02.2018 cu privire la aprobarea Regulamentului de implementare a Programului de stat „Prima casă” [6], unde au fost aduse modificări prin Hotărârea Guvernului RM nr.522 din 15.07.2020[8].
3. 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” [9].
4. 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[11].
5. Hotărârea Guvernului nr.694 din 11.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la stabilirea și plata îndemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ militarilor prin contract ai Armatei Naționale[12].

Potrivit modificărilor în programul Prima casă din 2020 a fost majorată limita de vârstă pentru persoanele fizice care pot accede în program de la 45 ani la 50 ani. De asemenea, a fost micșorată cota participației proprii inițiale de

Realizarea drepturilor omului în domeniul raporturilor locale

la 10% până la minim 5% din prețul de procurare a locuinței. De asemenea, la data de 16.10.2020 au fost procurate 5.079 unități de locuință, suma general a creditului fiind de 2,56 mlrd. lei. Din numărul general de locuințe 4 664 sunt apartamente și 415 sunt case de locuit individuale [19].

Un avantaj pentru această Programă este faptul, că peste 50% de beneficiari Prima Casă primesc compensații de stat.

O atribuție directă despre realizarea drepturilor omului la spațiul locativ depinde foarte mult de nivelul de comodități, numărul și costul spațiului locativ, propus pentru dobândire ș.a. E cazul de menționat un fenomen, mai bine zic un paradox în ceea ce privește construcția și înstrăinarea spațiului locativ în republica Moldova. Esența acestui fenomen constă în faptul, că în prezent oferta depășește cererea și creșterea de dobândiri a spațiului locativ din piața secundară.

Un recosr fără precedent de tranzacții în domeniul dobândirii spațiului locativ a avut loc în semestrul III al anului 2020, când au fost vândute 8,5 mii de apartamente. Astfel, pentru aceste dobândiri au fost cheltuite 270 mln.de dolari SUA. Un aspect pozitiv al acestui fenomen constă în faptul că, majoritatea dobândirilor au fost ale moldovenilor din diasporă. Un alt moment pozitiv constă în faptul că, dobândirile de apartamente ori avea ca consecințe reîntoarcerea cumpărătorilor (proprietarilor) în țară. Acest fenomen, după cum s-a menționat în presă[20], urmează a fi studiat, deoarece scopul dobândirii poate fi și altul – intențiile de a investi în imobile.

Dacă procesele menționate supra vor continua și pe viitor este speranța că problema locativă în Republica Moldova va fi redusă la minimum. Acesta va fi un succes foarte important în ceea ce privește drepturile omului.

Referințe bibliografice:

1. Constituția Republicii Moldova. În: Republicată în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.78 din 29.03.2016.
2. 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).
3. 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).

4. Hotărârea Curții Constituționale a Republicii Moldova nr.20 din 10 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.64g/2016).

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Hotărârea Guvernului nr.522 din 15.07.2020 privinl modificarea unor hotărâri ale Guvernului. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2020, nr.188-192.

9. 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.

10. 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.

11. Hotărârea Guvernului nr.646 din 10.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de achitare a indemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ funcționarilor publici cu statut special din cadrul Ministerului Afacerilor Interne. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr.256-265.

12. Hotărârea Guvernului nr.694 din 11.07.2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la stabilirea și plata indemnizațiilor pentru închirierea spațiului locativ militarilor prin contract ai Armatei Naționale. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 285-294.

13. Hotărârea Guvernului nr.914 din 25.07.2016 pentru aprobarea

Realizarea drepturilor omului în domeniul raporturilor locale

Regulamentului cu privire la modul de acordare a locuințelor de serviciu. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2016, nr.247-255.

14. Hotărârea Guvernului RM nr.366 din 6 aprilie 1998 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la privatizarea locuințelor în blocurile locale nefinalizate. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.56-59.

15. Hotărârea Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova din 30 ianuarie 1996 cu privire la unele chestiuni despre aplicarea Legii privatizării fondului de locuințe de către instanțele judecătorești.

16. Legea cu privire la locuințe, aprobat prin Legea nr.75 din 30.04.2015. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.131-138.

17. Legea Republicii Moldova nr.133 din 17.11.2018 privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte normative. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.169-176 din

18. Legea Republicii Moldova cu privire la privatizarea fondului de locuințe din 10 martie 1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1993, nr.5. Republicat: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr.5-7/37 din 13.01.2000. Republicat: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27.06.2006.

19. Vezi: «Первый дом» пользуется спросом. В: Экономическое обозрение от 16.10.2020.

20. Vezi: Репорд гастарбайтеров. В: Аргументы и Факты от 30.10.2020.

Resurse Web:

21. Constituția USSR din 7 octombrie 1977. Abrogată. Disponibilă: <http://www.hist.msu.ru/ER/Text/cnst1977.htm>

22. Karl Marx, Friedrich Engels. Opere. Volumul 2. Editura de Stat pentru literatură polutucă, 1958 [citat 12.10.2020], p.468. Disponibil: <https://www.marxists.org/romana/m-e/opere/Karl-Marx-Friedrich-Engels-Opere-vol-02.pdf>