

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE № _____

din _____ 2015

Chişinău

cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor

În conformitate cu art. 6, alin. (6) și art. 7, lit. g) al Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, №131-138, art. 249) cu privire la locuințe, și în scopul asigurării populației cu locuințe sigure și adecvate pentru locuire, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor (se anexează).

2. Se recomandă autorităților administrației publice locale să asigure respectarea prevederilor prezentului Regulament aprobat prin prezenta hotărîre, în cazurile de soluționare a problemelor ce țin de îmbunătățirea condițiilor de trai a persoanelor care necesită locuințe sociale.

3. Se abrogă Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr. 287 din 09.09.1985 „Despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de efectuare a reviziei stării tehnice și sanitare a caselor de locuit (încăperilor de locuit), la modul de considerare a lor, precum și de reamenajare a lor pentru folosirea în alte scopuri sau de demolare” (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1985, nr.10, art.99) din data publicării acestei Hotărîri.

Prim-ministru interimar

Natalia GERMAN

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,

Ministru al economiei în exercițiu

Stephane Christophe BRIDE

Ministrul dezvoltării

regionale și construcțiilor în exercițiu

Vasile

BÎTCA

REGULAMENT

privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor

I. Dispoziții generale

1. Presentul Regulament se aplică pentru bunurile imobile cu statutul de locuințe (apartamente, camere în cămin și alte încăperilor locuibile), indiferent de tipul de proprietate, în sensul Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe, de către autoritățile administrației publice locale, în cazurile de soluționare a problemelor ce țin de asigurarea cu locuințe sociale a persoanelor, locuințele cărora necesită a fi recunoscute ca fiind inutilizabile pentru locuit, prin stabilirea modului de efectuare a cercetării tehnico-sanitare în acest scop.

2. Actul de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței, aprobat de autoritățile publice locale de nivelul doi, servește ca una din condițiile pentru acordarea în locațiune a locuințelor sociale.

II. Efectuarea cercetării tehnico-sanitare a locuințelor

3. Cercetarea tehnico-sanitară a locuințelor se realizează de către comisiile tehnico-sanitare, instituite în baza dispoziției autorităților administrației publice locale de nivelul doi, la solicitarea proprietarilor sau locatarilor.

4. În componența comisiei tehnico-sanitare intră:

- președintele comisiei - vicepreședintele/viceprimarul autorității administrației publice locale de nivelul I, sau, II sau persoana desemnată de către Comitetul executiv al UTA Găgăuzia (în continuare autoritatea administrației publice locale);
- experți tehnici atestați din domeniul construcțiilor;
- reprezentanții subdiviziunilor responsabile de arhitectură și construcții ale autorităților publice locale;
- reprezentanții organului supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor;
- reprezentanții autorității competente pentru supravegherea sănătății publice;
- reprezentantul Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, în cazul situațiilor excepționale.

5. Pe parcursul cercetării tehnico-sanitare a locuințelor, se verifică:

- 1) starea tehnică a :

- a) fundațiilor și subsolurilor;
 - b) pereților și elementelor fațadelor (balcoanelor, cornișelor ș.a.);
 - c) panourilor prefabricate ale clădirilor îmbinate între ele;
 - d) planșeelor intermediare și de pod, pereților despărțitori și rampelor scărilor;
 - e) acoperișurilor și elementelor de pe acoperiș;
 - f) ascensoarelor;
 - g) instalațiilor tehnico-sanitare din locuințe apartamente, camere în cămin și alte încăperilor locuibile;
- 2) condițiile sanitaro-igienice.

6. Comisia tehnico-sanitară stabilește dacă anumite locuințe sînt inutilizabile pentru locuit, în baza *Listei defectelor, conform cărora locuințele nu corespund cerințelor sanitare și tehnice pentru locuit*, anexată la prezentul Regulament (anexa nr. 1).

7. Starea tehnică a elementelor de construcție portante se stabilește, în baza expertizei tehnice în construcții.

8. Rezultatul verificării (examinării) se fixează în Actul de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței, care se întocmește în patru exemplare și se prezintă (cîte un exemplar) autorității administrației publice locale, solicitantului, proprietarului și administratorului locuinței.

Actul trebuie să conțină constatările expertului tehnic, cauzele care au determinat caracterul inutilizabil al locuinței, precum și concluzii și propuneri pentru reconstrucția acesteia (lucrări de modernizare, modificare, transformare, replanificare, reamenajare, re tehnologizare, reabilitare) sau demolare.

Modelul actului privind cercetarea tehnico-sanitară a locuinței este prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul Regulament.

Actul se semnează de membrii comisiei.

9. Comisia tehnico-sanitară activează în baza legislației ce ține de domeniul construcțiilor, normelor și regulilor stabilite de documentele normative în construcții, normelor și regulilor sanitare, regulilor și normelor privind exploatarea tehnică a fondului de locuințe și în baza prezentului Regulament.

10. Comisia tehnico-sanitară are dreptul:

- să atragă în activitatea sa specialiști de la organizații de proiectări, de cercetări științifice și de la alte organizații competente;
- să dispună organizarea lucrărilor de dezmembrare a unor elemente de construcție ale clădirilor, la cererea expertului tehnic, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

- să antreneze lucrătorii întreprinderilor ÎMGFL, ai întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și administratorii posesoare de locuințe pentru stabilirea obiectivelor și a sectoarelor ce urmează a fi cercetate.

11. Autoritatea administrației publice locale, în urma examinării actelor comisiei tehnico-sanitare, prin decizia consiliului, decide clasificarea locuințelor ca fiind inutilizabile pentru locuit. În acest sens, autoritatea respectivă decide:

a) recunoașterea locuințelor ca fiind inutilizabile pentru locuit cu demolarea construcției;

b) recunoașterea locuințelor ca fiind inutilizabile pentru locuit cu ulterioara reconstrucție;

c) recunoașterea locuințelor ca fiind inutilizabile pentru locuit cu schimbarea destinației în încăperi cu altă destinație decât cea de locuință.

Decizia finală urmează a fi luată în decurs de 15 zile de la prezentarea actului.

12. Locuințele clasificate și recunoscute ca inutilizabile pentru locuit în condițiile lit. b) și c) a pct. 11, pot fi reconstruite în baza Actului de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței, în conformitate cu legislația, normele de construcție și alte acte normative în vigoare, din contul proprietarilor de locuințe, în baza certificatului de urbanism, proiectului aprobat, avizat și verificat, autorizația de construire.

Ca urmare a deciziei respective, încăperilor izolate cu statut de locuință, trecute în categoria celor inutilizabile pentru locuit, li se retrage destinația locativă, fapt care urmează să fie înregistrat în Registrul bunurilor imobile, conform prevederilor legislației în vigoare.

13. Excluderea locuințelor din fondul public de locuințe se efectuează numai în baza deciziei autorității administrației publice locale competente, în conformitate cu cazurile prevăzute de art. 6 din Legea cu privire la locuințe.

Procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor de reconstrucție servește drept temei pentru excluderea locuințelor din categoria celor inutilizabile pentru locuit la decizia autorităților administrației publice locale.

III. Dispoziții finale

14. Se interzice plasarea cetățenilor în locuințele, recunoscute ca inutilizabile pentru locuit.

15. Deciziile adoptate de către autoritățile administrației publice locale privind locuințele inutilizabile pentru locuit în vederea reconstrucției sau demolării acestora, se prezintă (câte un exemplar) ÎS „Cadastru”, proprietarului locuinței sau administratorului (după caz), pentru introducerea modificărilor respective în documentația de care dispun aceștia conform competenței, precum și proprietari locatarilor apartamentelor (după caz).

16. Nerespectarea regulilor și normelor tehnico-sanitare a locuințelor, atât de către locatari, cât și de proprietari, se sancționează conform legislației în vigoare.

L I S T A
defectelor, conform cărora locuințele
nu corespund cerințelor sanitare și tehnice pentru locuit

1. Uzura fizică a elementelor de construcții portante din casele de piatră - în proporție de peste 70 procente, a caselor de lemn și a caselor cu pereți din alte materiale (din cărămidă, din argilă cu paie ș.a.) - în proporție de peste 65 procente, precum și starea nesatisfăcătoare a elementelor constructive portante, ceea ce poate duce la surpare sau la o altă stare de avariere, ce prezintă un pericol pentru viața sau sănătatea oamenilor.

2. Deformarea progresivă a suprafeței terestre pe teritoriul aferent clădirii, pe terenurile tasate, după acțiuni seismice, după alunecări de teren, în zona formațiunilor carstice și a inundațiilor, care potrivit concluziilor specialiștilor, poate să ducă la surparea clădirilor.

3. Prezența unor concentrații de gaze subterane, ce pătrund în locuințe, fiind explozive și dăunătoare pentru sănătatea oamenilor. Lipsa sistemului de ventilație autonom separat. Lipsa condițiilor respectării microclimatului în încăperile de locuit în conformitate cu cerințele certificat de întreprinderea de Stat „Centrul Național de Standardizare, Metrologie și Certificare”, Moldova - Standard din 28.08.2006.

4. Iluminat natural necorespunzător în legătură cu orientarea nefavorabilă a ferestrelor, cu dimensiuni insuficiente sau cu umbrirea acestora, lipsa iluminatului în conformitatea cu reglementările normative. Suprafața unei odăi de locuit mai mică de 8 m² și lipsa condițiilor iluminării naturale și insolației a încăperilor.

5. Corespunderea cumulativă cu următorii parametri:

- Cota pervazurilor din locuințe pozitionale e mai jos de nivelul pereului (trotuarului).
- Cota podelei din camera de locuit e mai mică de cota suprafeței pereului (trotuarului) cu mai mult de jumătate din înălțimea camerei.
- Înălțimea de la podea pînă la tavan în locuințe este mai mică de 2,5 metri.
- Lărgimea camerei de locuit dreptunghiulare sau lărgimea medie a camerei de locuit nedreptunghiulare mai mică sau fix de doi metri (lărgimea nișei, dacă există, nu se ia în considerație) în cazul cînd pentru o astfel de cameră a fost încheiat un contract de locațiune separat.

- Lățimea golului ușii din perele capital sau din cel despărțitor al camerei de locuit e mai mică de 70 centimetri. (în cazul când pentru o astfel de cameră a fost încheiat un contract de locațiune separat și dacă aceasta e unica intrare, neputînd fi lărgită pînă la atingerea normei).
6. Situarea blocurilor sanitare, inclusiv a instalațiilor sanitare deasupra camerelor de locuit și bucătărilor.
 7. Lipsa unor instalații de încălzire în locuințe și lipsa posibilității de instalare a acestora.
 8. Lipsa instalației sanitare în locuințe și lipsa posibilității de a o amenaja atît în locuință, cît și în curtea casei.
 9. Existența unei bucătării în antreu sau în coridor, avînd lățimea mai mică de 1,9 metri (dacă se intră în camera de locuit numai prin această bucătărie). În astfel de cazuri se consideră inutilizabilă pentru locuit una din încăperi, care potrivit condițiilor tehnice poate fi transformată într-o bucătărie luminoasă.
 10. Casa ascensoarelor sau compartimentul mașinilor se află alături de camerele de locuit.
 11. Deteriorarea hidroizolării fundațiilor sau lipsa acesteia, apariția permanentă a igrasiei pe pereți, pardoseli și tavane umezite din camerele de locuit.
 12. Conducta pentru evacuarea gunoiului este amplasată pe zidul de închidere a camerei de locuit.
 13. Locuințele de la primul nivel al blocurilor locative nu au un subsol sau un etaj tehnic, din care cauză conductele de apă rece sau de apă caldă, cele de canalizare se află sub planșeul superior al locuințelor.
 14. Casele de lemn, ale căror elemente de construcție sînt mușcate, barăcile.
 15. Echipamentul care funcționează pe gaz se află în camerele de locuit, sau prin ele trece conducta de gaz.
 16. Amplasarea utilajului tehnologic, frigorific, compresoarelor, climatizatoarelor, centralelor termice, a sistemului de ventilație de tipul flux - reflux și a altor surse ce generează zgomot și vibrație în interiorul încăperilor locative.

Locuințele sînt considerate ca fiind necorespunzătoare cerințelor tehnice și sanitare și se atribuie categoriei celor inutilizabile pentru locuit, dacă există cel puțin trei din indicatorii enumerați, în afară de punctele 1-3 din prezenta Lista.

**Model de
ACT
de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței**

Nr _____ din _____ 20

str. _____ or. (com. s.) _____

Prezentul act se elaborează de către comisia tehnică, creată în baza deciziei
autorității administrației publice locale _____

Nr. _____ din " _____ " _____ 20 _____

Comisia în componența:

_____ Președintele comisiei – vicepreședintele autorității
administrației publice locale / viceprimarul

Membrii comisiei:

A examinat starea tehnico-sanitară a locuinței, a constatat următoarele:

Locuința nr. _____ str. _____ or. (com., s.), _____
_____ se recunoaște inutilizabilă pentru locuit, în baza
următoarelor date:

Cauza _____

Concluziile
comisei:

Președintele comisiei _____
(numele, prenumele)

semnătura _____

Membrii comisiei:

semnături: _____

Nota informativă
la proiectul hotărîrii Guvernului

Cu privire la aplicarea Regulamentului privind modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor

Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor a elaborat prezentul proiect de hotărîre a Guvernului, în conformitate cu art. 7 al Legii nr. 75 din 30 aprilie 2015 cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, №131-138, art. 249), precum și în scopul asigurării populației cu locuințe sigure și adecvate pentru locuire.

Regulamentul se aplică pentru locuințe pentru a stabili modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare, în vederea recunoașterii locuințelor la categoria celor inutilizabile pentru locuit, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor.

De asemenea, proiectul prevede abrogarea Hotărîrii Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești nr. 287 din 09.09.1985 „Despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de efectuare a reviziei stării tehnice și sanitare a caselor de locuit (încăperilor de locuit), la modul de considerare a lor, precum și de reamenajare a lor pentru folosirea în alte scopuri sau de demolare”.

Regulamentul prevede crearea comisiilor tehnico-sanitare de către autoritățile administrației publice locale de nivelul doi, în conformitate cu legislația în vigoare, este descrisă componența, activitatea, drepturile comisiei.

Astfel, în cadrul comisiei sunt incluși:

- președintele comisiei - vicepreședintele/viceprimarul autorității administrației publice locale de nivelul I, sau, II sau persoana desemnată de către Comitetul executiv al UTA Găgăuzia;
- experți tehnici atestați din domeniul construcțiilor;

- reprezentanții subdiviziunilor responsabile de arhitectură și construcții ale autorităților publice locale;
- reprezentanții organului supravegherii de stat a măsurilor contra incendiilor;
- reprezentanții autorității competente pentru supravegherea sănătății publice;
- reprezentantul Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, în cazul situațiilor excepționale.

Ca rezultat al cercetării, comisia întocmește actul privind cercetarea tehnico-sanitară a locuinței, care se aprobă de către autoritățile publice locale de nivelul doi și servește ca una din condițiile pentru acordarea în locațiune a locuințelor sociale.

Regulamentul conține „Lista defectelor, conform cărora locuințele nu corespund cerințelor sanitare și tehnice pentru locuit”, precum și modelul actului de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței.

Punerea în aplicare a prezentului Regulament nu presupune alocarea unor mijloace financiare din bugetul de stat sau local.

Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor consideră necesară aprobarea prezentului proiect de hotărâre a Guvernului.

Proiectul hotărârii de Guvern a fost coordonat cu Ministerul Finanțelor, Ministerul Economiei, Ministerul Sănătății, Ministerul Afacerilor Interne, Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Primăriile mun. Chișinău și Bălți, autoritățile administrației publice locale, precum și Federația Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții ”SINDICONS”, Asociația Patronală a Serviciilor Publice și reprezentanții societății civile.

Anatolie ZOLOTCOV

VICEMINISTRU