



**HOTĂRÎRE**

**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**

**nr. 175 din 23.02.2016**

*Monitorul Oficial nr.49-54/209 din 04.03.2016*

\* \* \*

În conformitate cu art.6 alin.(6) și art.7 lit.g) din [Legea nr.75 din 30 aprilie 2015](#) cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2015, nr.131-138, art.249), 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 (se anexează).

2. Se abrogă [Hotărîrea Sovietului Miniștrilor al R.S.S. Moldovenești nr.287 din 9 septembrie 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).

**PRIM-MINISTRU**

**Pavel FILIP**

**Contrasemnează:**

**Ministrul dezvoltării regionale și construcțiilor**

**Vasile Bîțca**

**Nr.175. Chișinău, 23 februarie 2016.**

Aprobat  
prin Hotărîrea Guvernului  
nr.175 din 23 februarie 2016

**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**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Prezentul Regulament se aplică bunurilor imobile cu statut de locuințe, indiferent de tipul de proprietate și destinația lor, stabilește modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru locuit.

2. Recunoașterea locuințelor din fondul public de locuințe ca fiind drept inutilizabile pentru locuit, prin Raportul de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței eliberat de organul abilitat (comisia), servește drept temei pentru acordarea locuințelor sociale în condițiile stipulate în art.10 din [Legea nr.75](#)

[din 30 aprilie 2015](#) cu privire la locuințe.

3. Cercetarea stării tehnico-sanitare a locuințelor se efectuează cu scopul de a determina utilitatea lor pentru exploatarea în siguranță și necesitatea de executare a reparației, reconstrucției, reabilitării termice, consolidării sau demolării în funcție de starea tehnică a blocurilor locative.

## II. COMISIA TEHNICO-SANITARĂ A LOCUINTELOR

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

5. Comisia tehnico-sanitară activează în baza legislației ce ține de domeniul construcțiilor, normelor și regulilor stabilite de documentele normative în construcții, normelor sanitare și de exploatare tehnică a fondului de locuințe, în baza prezentului Regulament, precum și a regulamentelor adoptate la nivelul autorităților publice locale.

Comisia tehnico-sanitară trebuie să includă un număr impar de membri, dar nu mai mare de șapte persoane.

6. În componența comisiei tehnico-sanitare intră:

- a) președinte al comisiei – vicepreședintele/viceprimarul autorității administrației publice locale de nivelul întâi și nivelul al doilea sau persoana desemnată de către Comitetul executiv al UTA Găgăuzia (în continuare – autoritatea administrației publice locale);
- b) experți tehnici atestați în domeniul construcțiilor;
- c) reprezentanții subdiviziunilor responsabile de arhitectură și construcții ale autorităților publice locale;
- d) reprezentanții autorității competente pentru supravegherea sănătății publice;
- e) reprezentantul Serviciului Protecției Civile și Situațiilor Excepționale, în cazul situațiilor excepționale.

7. Comisia tehnico-sanitară are dreptul:

- a) să atragă în activitatea sa specialiști din cadrul organizațiilor de proiectări, cercetări științifice în domeniul construcțiilor și administratorii de locuințe pentru stabilirea obiectivelor și a sectoarelor ce urmează a fi cercetate, precum și din alte organizații competente;
- b) să organizeze, în caz de necesitate, lucrări de dezmembrare a unor elemente de construcție ale clădirilor, la cererea expertului tehnic, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

## III. MODUL DE EFECTUARE A CERCETĂRII TEHNICO-SANITARE A LOCUINTELOR

8. 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) cerințele sanitaro – igienice pentru:
  - a) iluminat și insolație;
  - b) securitatea la incendiu;
  - c) ventilație.

9. 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 (anexa nr.1 la prezentul Regulament).

**10.** La solicitarea comisiei, pentru stabilirea stării tehnice a construcției portante, poate fi efectuată expertiza tehnică în construcții de către experți tehnici atestați.

**11.** Rezultatul verificării (examinării) se fixează în Raportul de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței (în continuare – Raport), care se întocmește în trei exemplare și se prezintă (cîte un exemplar) autorității administrației publice locale, solicitantului (proprietarului sau locatarilor) și administratorului imobilului.

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

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

Raportul se semnează de către membrii comisiei.

**12.** Autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi, în urma examinării Raportului 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 posibilitatea reparației capitale/reconstrucției și reutilizării acestora;
- c) recunoașterea locuințelor ca fiind inutilizabile pentru locuit cu schimbarea destinației în încăperi cu altă destinație decît cea de locuință.

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

**13.** Locuințele clasificate și recunoscute ca inutilizabile pentru locuit, în condițiile lit.b) și c) pct.12, pot fi reconstruite, în conformitate cu legislația, cu normele de construcție și alte acte normative în vigoare, din contul proprietarilor de locuințe, precum și din mijloace financiare sub forma de credite și/sau granturi acordate de către partenerii externi de dezvoltare.

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.

**14.** 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 nr.75 din 30 aprilie 2015](#) 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, conform deciziei autorităților administrației publice locale.

#### **IV. DISPOZIȚII FINALE**

**15.** Se interzice plasarea cetățenilor în locuințele recunoscute ca inutilizabile pentru locuit.

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

**17.** Nerespectarea regulilor și normelor de exploatare tehnico-sanitară a locuințelor atît de către locatari, cît și de proprietari, se sancționează conform legislației în vigoare.

precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare

**LISTA**  
**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 conduce la surpare sau la o altă stare de avariere ce prezintă 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 conducă 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.

4. Iluminat natural necorespunzător în legătură cu orientarea nefavorabilă a ferestrelor, cu dimensiuni insuficiente sau cu umbrirea acestora, lipsa iluminatului în conformitate cu reglementările normative. Suprafața unei camere de locuit mai mică de 8 m<sup>2</sup> și lipsa condițiilor iluminării naturale și insolației a încăperilor.

5. Corespunderea cumulativă cu următorii parametri:

a) nivelul pervazurilor din locuințe este poziționat mai jos de nivelul pereului (trotuarului);

b) nivelul podelei din camera de locuit este mai jos de nivelul suprafeței pereului (trotuarului) cu mai mult de jumătate din înălțimea camerei;

c) înălțimea de la podea pînă la tavan în locuințe este mai mică de 2,5 metri;

d) lățimea camerei de locuit dreptunghiulare sau lățimea medie a camerei de locuit nedreptunghiulare mai mică sau fix de doi metri (lățimea nișei, dacă există, nu se ia în considerare) în cazul în care pentru o astfel de cameră a fost încheiat un contract de locațiune separat.

e) lățimea golului ușii din peretele capital sau din cel despărțitor al camerei de locuit e mai mică de 70 centimetri (în cazul în care 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 bucătăriilor.

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 camerele de locuit, 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 mușegăite, 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 Listă.

Ane:  
la Regulamentul privind modul de efe  
a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor  
recunoașterea lor ca fiind inutilizabile pentru  
precum și modul de folosire, reamenajare sau de

**RAPORT**  
**de cercetare a stării tehnico-sanitare a locuinței**

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 20

str. \_\_\_\_\_ or. (com. s.) \_\_\_\_\_

Prezentul Raport este elaborat de comisia tehnică, creată în baza deciziei autorității administrației publice locale  
\_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ din " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_

**Comisia în componența:**

\_\_\_\_\_ președinte al comisiei – vicepreședinte al autorității administrației publice locale/ vice

**Membrii comisiei:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

a examinat starea tehnico-sanitară a locuinței și a constatat următoarele:

locuința nr. \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_ or. (com., s.), \_\_\_\_\_ se recunoaște inutilizabilă pentru loc  
baza următoarelor date:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Cauza \_\_\_\_\_

Concluziile comisiei: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Președintele comisiei** \_\_\_\_\_  
(numele, prenumele)

semnătura \_\_\_\_\_

**Membrii comisiei:**

semnături: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_