



Universitatea Tehnică a Moldovei

**ADMINISTRAREA ȘI GESTIUNEA BLOCURILOR
CU APARTAMENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA**

Student:

Albu Dan

Coordonator:

**Albu Ion
conf. univ. dr.**

Chișinău, 2023

REZUMAT

Albu Dan

ADMINISTRAREA ȘI GESTIUNEA BLOCURILOR CU APARTAMENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Structura lucrării se prezintă în corespundere cu scopul realizat și obiectivele preconizate și etapele de desfășurare a cercetărilor. Proiectul de licență cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii și recomandări, literatura folosită și anexe.

Cuvinte-cheie: asociație în condominiu, mentenanță, analiză, investiții, fond locativ, condominiu.

Proiectul de licență „Administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova” prezintă o abordare a aspectelor legislative și manageriale privind eficiența administrării condominiilor și anume evaluarea suportului legislativ și situației reale a unui proiect de administrare a blocului cu locuințe, precum și căi de soluționare a acestor probleme.

Tratarea problematicei s-a executat prin intermediul *metodelor* de analiză și cercetare a suportului legislativ a 3 țări. Analiza fondului locativ, inclusiv analiza resurselor financiare necesare și studiul de fezabilitate a unei situații neprevăzute de investiții în cadrul condominiului.

Scopul lucrării realizat constă în cercetarea stării create în Republica Moldova cu privire la administrarea imobilului locativ în condominiu sub aspect tehnic, juridic și economic cu contribuții la armonizarea situației.

Pentru realizarea scopului propus au fost formulate și cercetare următoarele **sarcini**:

1. Studiul și tratarea aspectelor conceptuale și legale privind administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova.
2. Studiul legislației în administrarea blocurilor cu apartamente în România și Federația Rusă.
3. Analiza fondului locativ al Republicii Moldova.
4. Analiza retrospectivă a administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente în R. Moldova.
5. Studiul finanțării procesului de exploatare și întreținere tehnică a blocurilor cu apartamente.
6. Contribuții la îmbunătățirea administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente.
7. Contribuții la eliminarea barierelor care frânează administrarea și gestiunea fondului locativ în Republica Moldova.

Obiectul cercetării reprezintă fondul locativ multietajat construit al Republicii Moldova – blocuri cu apartamente.

În aspect practic s-a efectuat un studiu de fezabilitate a reparației acoperișului unui bloc cu apartamente S+9E+ET, în cadrul condominiului din mun. Chișinău, pentru care s-a efectuat

analiza ofertelor de piață privind executarea lucrărilor respective. *Rezultatele obținute* reprezintă situația prezentă în Republica Moldova a condominiului.

ANNOTATION

Albu Dan

ADMINISTRATION AND MANAGEMENT OF APARTMENT BLOCKS IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA

The structure of the paper is presented in accordance with the achieved goal and expected objectives and stages of research. The license project includes: table of contents, introduction, three chapters, conclusions and recommendations, used literature and appendices.

Keywords: condominium association, maintenance, analysis, investments, housing fund, condominium.

The license project "Administration and management of apartment blocks in the Republic of Moldova" presents an approach to the legislative and managerial aspects regarding the efficiency of condominium administration, namely the evaluation of the legislative support and the real situation of a project for the administration of an apartment block, as well as ways to solve these problems.

The treatment of the problem was carried out through the methods of analysis and research of the legislative support of 3 countries. Analysis of the housing fund, including the analysis of the necessary financial resources and the feasibility study of an investment contingency in the condominium.

The purpose of the work carried out consists in researching the state created in the Republic of Moldova regarding the administration of residential buildings in condominiums from a technical, legal and economic aspect with contributions to the harmonization of the situation.

To achieve the proposed goal, the following tasks were formulated and researched:




1. The study and treatment of conceptual and legal aspects regarding the administration and management of apartment buildings in the Republic of Moldova.
2. Study of the legislation in the administration of apartment buildings in Romania and the Russian Federation.
3. Analysis of the housing stock of the Republic of Moldova.
4. Retrospective analysis of the administration and management of apartment buildings in the Republic of Moldova.
5. The study of the financing of the process of operation and technical maintenance of apartment buildings.
6. Contributions to improving the administration and management of apartment buildings.
7. Contributions to the elimination of barriers that hinder the administration and management of the housing fund in the Republic of Moldova.

The object of the research is the built multi-storey housing stock of the Republic of Moldova - blocks of flats.

In practical terms, a feasibility study was carried out for the repair of the roof of a block of flats S+9E+ET, within the condominium in the municipality of Chisinau, for which the analysis of the market offers regarding the execution of the respective works was carried out. The obtained results represent the current situation of the condominium in the Republic of Moldova.

Cuprins

INTRODUCERE.....	4
1. ASPECTE CONCEPTUALE ȘI LEGALE PRIVIND ADMINISTRAREA ȘI GESTIUNEA BLOCURILOR CU APARTAMENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA	5
1.1 Definierea, necesitatea și obiectivele administrării blocurilor cu apartamente.....	5
1.2 Suport legislativ și normativ în administrarea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova.....	13
1.3 Suport legislativ în administrarea blocurilor cu apartamente în România și Federația Rusă.....	22
2. ANALIZA SITUAȚIEI DIN REPUBLICA MOLDOVA PRIVIND FONDUL LOCATIV ȘI GESTIUNEA ACESTUIA	34
2.1 Analiza fondul locativ al Republicii Moldova.....	34
2.2 Analiza retrospectivă a administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente.....	44
2.3 Finanțarea procesului de exploatare și întreținere tehnică a blocurilor cu apartamente.....	49
3. CĂI ȘI SOLUȚII DE AMELIORARE A PROCESULUI DE ADMINISTRAREA ȘI GESTIUNEA BLOCURILOR CU APARTAMENTE ÎN REPUBLICA MOLDOVA	57
3.1 Contribuții la îmbunătățirea administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente.....	57
3.2. Studiu de fezabilitate a reparației acoperișului blocului cu apartamente S+9E+ET, în cadrul condominiului din mun. Chișinău.....	65
3.3 Contribuții la eliminarea barierelor care frâncează administrarea și gestiunea fondului locativ în Republica Moldova.....	72
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	77
BIBLIOGRAFIE	79
ANEXE	81
ANEXA 1. Schița de proiect a blocului cu 36 apartamente, seria 143.....	81
ANEXA 2. Oferte publice a prețurilor pentru executarea lucrărilor de reparații la acoperișuri.....	82
ANEXA 3. Model Contract al Asociației de condominiu cu firma de prestare de servicii.....	83

UTM 521.8 002 ME				
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnat</i>	<i>Data</i>
Elaborat		Albu Dan		
Coordonator		Albu Ion		
Consultant		Albu Ion		
Contr. norm.				
Aprobat		Albu Sv.		
Administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova				
		<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
		UTM, FCGC	8	96
		IMC-1902		

INTRODUCERE

În anii 90 cetățenii Republicii Moldova au privatizat apartamentele, dar casa însăși cu toate subsolurile, demisolurile și alte elemente tehnice au rămas ale nimănui. Și din cauza aceasta în timp s-au creat probleme mari cu starea fizică a subsolurilor, acoperișurilor, fațadelor, cu amenajarea și întreținerea terenul din jurul blocului, pentru că procesul normal de administrare imobiliară ar fi fost asigurat dacă se creau la timp asociații de locatari sau condominiu. Conform logicii și cadrului legal proprietarii trebuiau să preia la balanță condominiile, adică întreg blocul cu apartamente. Să decidă și să finanțeze ca niște gospodari toate lucrările de întreținere și reparație a acestor construcții unde dețin cotă parte de proprietate.

Scopul lucrării de licență constă în cercetarea stării create în Republica Moldova cu privire la administrarea imobilului locativ în condominiu sub aspect tehnic, juridic și economic cu contribuții la armonizarea situației.

Pentru realizarea scopului propus au fost formulate spre cercetare următoarele *sarcini*:

8. Studiul și tratarea aspectelor conceptuale și legale privind administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova.
9. Studiul legislației în administrarea blocurilor cu apartamente în România și Federația Rusă.
10. Analiza fondului locativ al Republicii Moldova.
11. Analiza retrospectivă a administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente în Republica Moldova.
12. Studiul finanțării procesului de exploatare și întreținere tehnică a blocurilor cu apartamente.
13. Contribuții la îmbunătățirea administrării și gestiunii blocurilor cu apartamente.
14. Contribuții la eliminarea barierelor care frânează administrarea și gestiunea fondului locativ în Republica Moldova.

În aspect practic se va efectua un studiu de fezabilitate a reparației acoperișului unui bloc cu apartamente S+9E+ET, în cadrul condominiului din mun. Chișinău, pentru care se va face analiza ofertelor de piață privind executarea lucrărilor respective.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul civil al Republicii Moldova, nr. 1107, din 06-06-2002. Publicat : 22-06-2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86 art. 661. Republicat în Monitorul Oficial nr.66-75 din 01.03.2019 art.132. Modificat: LP52 din 16.03.23, MO97-99/24.03.23 art.150; în vigoare 24.03.23, [accesat la 20.02.2023], disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136381&lang=ro#
2. Legea Nr. 187, din 14-07-2022, cu privire la condominiu. Publicat: 29-07-2022 în Monitorul Oficial Nr. 238-244 art. 467, [accesat la 20.02.2023], disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=132437&lang=ro
3. Legea Nr. 1324, din 10-03-1993, privatizării fondului de locuințe. Publicat: 27-06-2006 în Monitorul Oficial Nr. ed. Spec. art. 126. Republicată în temeiul Hotărârii Parlamentului nr. 1546-XIII din 25.02.98 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 26-27, art. 176. Modificat: LP187 din 14.07.22, MO238-244/29.07.22 art.467; în vigoare 29.01.23, [accesat la 27.02.2023], disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=132814&lang=ro
4. Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, [accesat la 27.02.2023], disponibil: https://lege.md/act/cu_privire_la_locuinte
2. Instrucțiune Nr. 112, din 22-06-2005, cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Publicat : 28-10-2005 în Monitorul Oficial Nr. 142 art. 487. Modificat: OARFC8 din 17.02.21, MO6-16/14.01.21 art.25; în vigoare 14.02.22, [accesat la 10.03.2023], disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129647&lang=ro#
3. Legea nr. 287/2009, CODUL CIVIL din 17 iulie 2009. Publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 511 din 24 iulie 2009, a fost modificată prin Legea nr. 71/2011 și rectificată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 427 din 17 iunie 2011 și în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 489 din 8 iulie 2011, [accesat la 18.03.2023], disponibil: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/175630?isFormaDeBaza=True&rep=True>
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой, 21 октября 1994 года [действующая редакция от 16.04.2022], [accesat la 20.03.2023], disponibil: <http://www.gk-rf.ru/>
5. Descentralizarea proprietăților din Republica Moldova, [accesat la 23.03.2023], disponibil: https://www.serviciilocale.md/public/files/7_Evaluarea_descentralizrii_proprietilor_din_Republica_M.pdf
6. Administrarea blocurilor locative, [accesat la 23.03.2023], disponibil: <https://svetlana.dogotaru.net/tag/administrarea-blocului-locativ/>

7. Fondul locativ. Banca de date statistice Moldova, [accesat la 16.04.2023], disponibil: https://statistica.gov.md/ro/statistic_indicator_details/4
8. Activitate curentă a serviciilor gospodărești. [accesat la 10.04.2023], disponibil: <https://chisinau.md/lib.php?l=ro&idc=776&t=/Informatii/Rapoarte-anualeTransparenta-PMC&>
9. Statutul Asociației de Coproprietari în Condominiu, [accesat la 25.04.2023], disponibil: <https://urbanconsulting.md/statut/statut-acc.pdf>
10. 13. Asociația Coproprietarilor în Condominiu. Care sunt organele de conducere și cine poate fi membru al acestora, [accesat la 25.04.2023], disponibil: <https://www.zdg.md/recomandat/asociatia-coproprietarilor-in-condominiu-care-sunt-organele-de-conducere-si-cine-poate-fi-membru-al-acestora/>
11. Reglementarea relațiilor juridice în cadrul condominiului, [accesat la 26.04.2023], disponibil: <https://condominiu.md/membru-unei-asociatii/>
12. Грабов П.Г. Основы организации и управления жилищно-коммунальным комплексом: Учебно-практическое пособие. Изд-во «АСВ», 2014. – 528 с.
13. Шеина С.Г. Стратегическое управление техническим состоянием жилищного фонда муниципального образования: Монография. – Ростов-на-Дону: РГСУ, 2015. – 196 с.
14. Байрамуков С.Х., Эбзеев М.Б. Методологический подход к формированию системы энергетических обследований в жилых зданиях серий «Инженерный вестник Дона», 2015. – 237 с.
15. Locația în teritoriu a obiectului de studiu, [accesat la 30.04.2023], disponibil: <https://www.google.com/maps/@47.0397372,28.8926219,566m/data=!3m1!1e3?hl=ru>
16. Oferte publice privind prețurile pentru serviciile de reparație a acoperișului blocurilor de locuit, [accesat la 30.04.2023], disponibil: <https://topmaster.md/price/krovelnyje-raboty/> și <https://montaco.md/ru/ceny-montazh-krovli-moldova/>

