

# PROBLEMELE ACTUALE ALE COMPLEXULUI LOCATIV -COMUNAL DIN REPUBLICA MOLDOVA

**Autor: lector superior Ana DURBAILO**

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Printre valorile cele mai de preț pentru orișice om de pe planeta Pământ, pe primele locuri se situează locuința. Interacțiunea eficientă a mediului de afaceri cu complexul locativ-comunal are o importanță imensă pentru buna desfășurare a businessului și cu atât mai mult, pentru prosperarea afacerilor atât în Republica Moldova precum și în alte țări.

**Cuvinte cheie:** complex, imobil, investiții, infrastructură, gestionare, fond locativ, locativ-comunal.

Este general recunoscut, că în secolul XXI necesitățile omului contemporan sunt mult mai vaste și mai variate, fiind direct proporționale cu nivelul de dezvoltare a societății în care trăiește. Nivelul de trai al populației Republicii Moldova este reflectat și prin prisma condițiilor locativ-comunale, care constituie, prin problemele pe care le generează, un subiect actual pentru fiecare dintre noi. Fără o activitate bine pusă la punct a serviciilor comunale, fără realizarea corectă și în termene oportune de către acestea a obligațiilor asumate privind furnizarea energiei electrice, termice, apei, privind evacuarea gunoiului, se pot pune sub șapte lacăte speranțele de creștere economică, și cu atât mai mult – cele referitoare la investițiile străine. Complexul locativ-comunal, ca factor vital, reprezintă un concept relativ nou și este determinat în primul rând, de creșterea orașelor și a nivelului de civilizație materială.

În domeniul gestionării fondului locativ, al amenajării și salubrității teritoriilor satelor, orașelor și municipiilor, al energiei, comunicațiilor, alimentării cu apă și gaze persistă încă mari probleme și deficiențe. Prin petiții, sugestii, solicitări și chiar proteste, populația țării își exprimă constant nesatisfacția privind nivelul de prestări servicii în ramura locativ-comunală, care este cu mult sub standardele lumii civilizate. Aceleași manifestări se referă și la politica tarifară promovată în Republica Moldova referitor la plata pentru serviciile prestate. Calitatea vieții poporului este determinată și de felul în care i se satisfac necesitățile locativ-comunale.

De asemenea, sânt înregistrate considerabile rezerve privind promovarea reformei organizatorice în domeniul gestionării fondului de locuințe, al acordării asistenței metodologice administrațiilor locale, agenților economici, deținătorilor de fond locativ departamental și referitor la acțiunile de asistență și instruire a Asociațiilor Proprietarilor de Locuințe Privatizate și Asociațiilor de Coproprietari.

Unul dintre obiectivele prioritare în domeniul administrației publice, reflectate în documentele de politici actuale, constă în lansarea procesului de descentralizare, de fortificare a capacității instituționale a structurilor din administrația publică centrală și locală, precum și schimbarea rolului APL-urilor în vederea eficientizării proceselor de administrare și ameliorării calității serviciilor publice prestate. Sub acest aspect, descentralizarea administrativă reprezintă un proces complex de transformări calitative ale sectorului public, de consolidare a autonomiei locale, de delegare și delimitare a atribuțiilor și domeniilor de activitate între autoritățile administrației publice centrale și cele locale. Cadrul general al descentralizării definește principalele direcții de dezvoltare strategică a sistemului de administrare publică locală în statul nostru, în contextul obligațiilor sale interne și internaționale, ca parte a procesului de ajustare la standardele și bunele practici de organizare și funcționare a statelor-membre ale Uniunii Europene.

Experiența istorică a țărilor cu tradiții democratice ne demonstrează că majoritatea serviciilor publice de bază pentru colectivitățile locale sânt prestate cel mai eficient de către administrațiile publice locale. Astfel, rolul autorităților administrației publice locale, într-o țară cu o economie de piață, este de a asigura cetățenii, în mod eficient, echitabil, în numărul și calitatea adecvată satisfacerii, cu serviciile de bază sau bunurile esențiale, cu necesitățile legitime ale cetățenilor aparte sau ale colectivităților locale în ansamblu.

Responsabilitatea integrală asupra organizării, conducerii, administrării, gestionării, monitorizării și controlului funcționării serviciilor publice locale revine autorităților publice, care sânt, concomitent, și proprietarii patrimoniului public sau privat cu care se operează în efectuarea prestațiilor.

În prezent, Republica Moldova se confruntă cu probleme acute în domeniul calității și accesibilității serviciilor publice locale, în special, al serviciilor de gospodărie comunală, precum și al impactului pe care acestea îl produc asupra nivelului vieții și sănătății fiecărui cetățean și asupra mediului înconjurător (poluarea aerului, apelor și solului). Starea tehnică actuală al infrastructurii serviciilor publice este total inadecvată cerințelor acestui început de mileniu.

În domeniul de activitate al complexului locativ-comunal s-a creat o situație critică în infrastructură, din cauza nivelului redus al investițiilor, în comparație cu necesitățile sociale ale populației, condiționate de un complex de constrângeri legislative, instituționale și financiare. Cu privire la cele de ordin legislativ, se poate menționa că nu există o delimitare clară între categoriile de lucrări, care sânt considerate reparații și cele care sânt considerate investiții. În ceea ce privește cele de ordin instituțional – este remarcată lipsa unor compartimente specializate, în cadrul autorităților publice locale, pentru pregătirea și implementarea unor proiecte de anvergură. Pentru categoria constrângerilor de ordin financiar, putem raporta credibilitatea financiară redusă atribuită autorităților publice locale de către instituțiile financiare internaționale, precum și dificultățile în atragerea de credite bancare datorită lipsei de garanții materiale.

Din studiile și analizele realizate în ultimii ani, cu privire la starea infrastructurii locale, rezultă că în acest domeniu există o serie întreagă de probleme, dificultăți și disfuncționalități. Astfel:

- infrastructura locală se găsește într-o stare tehnică deplorabilă, cu un avansat grad de uzură. De aceea, autoritățile locale se confruntă foarte frecvent cu adevărate situații de criză în ceea ce privește asigurarea populației cu servicii de primă necesitate: apă potabilă, canalizarea apelor uzate, încălzire și apă caldă menajeră, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere;

- gradul de acces al populației la serviciile publice de primă necesitate este necorespunzător din cauza lipsei sistemelor centralizate de alimentare cu apă potabilă, a stării de precare a sistemelor de canalizare a apelor uzate, de colectare și depozitare a deșeurilor menajere dintr-o serie întreagă de localități, în special, în domeniul rural;

- volumul investițiilor în infrastructura locală este redus, iar de aici – și consecințele negative asupra cantității și calității serviciilor destinate populației și, implicit, asupra nivelului de trai și al sănătății acesteia.

- lipsa standardelor minime pentru evaluarea costurilor diferitelor competențe ale administrației publice locale. Din această cauză, evaluarea dezechilibrului, pe care transferurile inter-administrative ar trebui să-l acopere, este foarte aproximativă.

- întregul spectru de acte legislative în domeniu nu reglementează în mod direct formele de gestiune a serviciilor publice, cum ar fi crearea societăților comerciale de interes local, pentru luarea deciziilor asupra concesiunii și închirierii de bunuri sau de servicii publice de interes local, precum și asupra participării, cu bunuri și cu capital, în capitalul statutar al societăților comerciale pentru realizarea lucrărilor și serviciilor de interes local.

- o problemă extrem de importantă pentru ramură o constituie deficitul de cadre, în general, și de personal calificat, în special. Munca în complexul locativ-comunal a fost întotdeauna subestimată, și prost retribuită. Trebuie să se plătească mai bine; astăzi prestigiul profesiei este determinat de câștig.

- o problemă stringentă, care ia amploare tot mai mare în ultimele decenii, este protecția mediului ambiant. Furnizorii de apă, gaze, energie electrică trebuie să țină cont de acest aspect, deoarece neglijarea lui va provoca diminuarea calității vieții și, respectiv, va limita și posibilitățile lor de a satisface dorințele clienților. Totuși, la întrebarea dacă protecția mediului ambiant este o prioritate pentru furnizori, doar 19,64% dintre respondenți au răspuns afirmativ, 45,85% sînt de părere că acest aspect este realizat într-o măsură nesemnificativă, iar 35,52% consideră că protecția mediului ambiant nu reprezintă deloc o prioritate pentru furnizori.

- problema deșeurilor este, cu siguranță, foarte importantă, evacuarea acestora se cere a fi realizată regulat și la oră corespunzătoare, astfel încît să nu se creeze disconforturi. Din fericire, la acest compartiment, lucrurile stau mai bine: 62,41% dintre respondenți afirmă că evacuarea deșeurilor este realizată cu regularitate. Însă, nu trebuie să se scape din vedere faptul că 37,59% dintre respondenți nu sînt mulțumiți de modul în care sînt evacuate deșeurile, explicînd că de multe ori containerele sînt arhipline și deșeurile sînt împrăștiate de vînt, complicîndu-se și mai mult evacuarea acestora.

Totodată, elaborarea și implementarea programelor de investiții în infrastructura serviciilor locativ-comunale trebuie să asigure: dezvoltarea și extinderea sistemelor centralizate pentru serviciile de bază (alimentarea cu apă, canalizarea, salubritatea) și creșterea gradului de acces al populației la aceste servicii: creșterea responsabilității autorităților publice locale cu privire la finanțarea infrastructurii și calitatea serviciilor prestate populației; promovarea principiilor economiei de piață și reducerea gradului de

monopolizare a serviciilor publice locale; atragerea capitalului privat la finanțarea investițiilor din domeniul infrastructurii locale.

La ora actuală aproape toate apartamentele sânt privatizate de către proprietari. Dar întreprinderile municipale, în contextul sarcinilor lor prioritare, sânt responsabile pentru întreținerea curentă a anume a proprietății municipale. Proprietate care, dacă e să interpretăm lucrurile în esență, nici nu mai există. Deci se pune problema luării caselor cu multe etaje la balanța întreprinderilor municipale, în cazul în care locatarii nu numai că nu doresc, dar se pronunță categoric împotriva constituirii asociațiilor de locatari.

Un alt fapt, ar fi că mulți dintre proprietarii de locuințe se află astăzi într-o stare mizerabilă din punct de vedere financiar. Aceștia nu sânt în stare să-și achite totalmente plățile curente pentru utilități, în rezultat nu poate fi efectuată reparația capitală casei cu banii colectați în comun. Lucru care este arhinesecar! Deoarece, după cum bine se știe, cu timpul pereții degradează, iar rețelele de comunicații se uzează.

În I-II trimestru anul 2010 cu scopul de a elucida opinia publică au fost anchetați 168 de cetățeni ai Republicii Moldova, atât din mediul urban, precum și din cel rural. Astfel, potrivit studiului realizat, doar 12,5% dintre respondenți sânt mulțumiți de calitatea serviciilor locativ-comunale prestate, 61,9% sânt parțial mulțumiți, iar 25,6% sânt total nemulțumiți de calitatea acestora.

Modernizarea sistemelor de alimentare cu apă, gaze, energie electrică și energie termică reprezintă un imperativ în contextul asigurării unui nivel de trai adecvat, însă acest proces pare să se desfășoare într-un mod prea lent și comportă efecte ne semnificative. În acest sens, numai 11,31% dintre cei chestionați au afirmat că sistemele s-au modernizat substanțial, pe când majoritatea, 80,36%, nu a sesizat modificări semnificative, iar 8,33% sânt de părerea că se înregistrează regrese, adică sistemele au degradat.

Aceste rezultate denotă faptul că, deși pe plan mondial populația globului resimte modificări continue, destinate să-i faciliteze existența, în țara noastră acestea nu prea sânt sesizate.

Un aspect deloc neglijabil, atunci când vorbim despre complexul comunal-locativ, îl reprezintă funcționarea și întreținerea ascensoarelor. Îngrijorător este faptul că tocmai 39% dintre cei chestionați susțin că nu sânt mulțumiți de modul în care sânt întreținute ascensoarele, pe când 43,27% sânt mulțumiți doar parțial, iar 17,73% nu sânt deloc mulțumiți.

Fiecare consumator dorește să beneficieze de o utilitate proporțională cu prețul serviciului prestat, iar utilitatea în mare parte depinde de calitatea acesteia. Însă ajustarea plății pentru serviciile locativ-comunale la nivelul calității acestora este apreciată de către 67,26% ca necorespunzătoare, doar 26,79% dintre cei intervievați consideră că prețul corespunde calității.

Buna funcționare a blocurilor locative este asigurată de către întreprinderile municipale, activitatea cărora este apreciată de către majoritatea respondenților ca fiind nesatisfăcătoare și insuficientă, formală, uneori lipsită de responsabilitate față de cerințele clienților.

Majoritatea, 72,78% consideră că nivelul de susținere a APLP de către autoritățile publice locale lasă de dorit, 12,77% sânt de părere că aceste structuri nu sânt susținute defel, și numai 4,96% cred că această susținere se realizează la nivel înalt. Ca urmare, posibilitățile de gestionare a spațiului locativ de către APLP-uri sânt reflectate în felul următor: 46,81% consideră că posibilitățile sânt minime, 39% susțin că acestea dispun de posibilități suficiente, iar 11,35% sânt de părerea că asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate nu au la îndemână mijloacele necesare pentru activitate pe măsură.

Evident, situația ce se creează privind funcționarea complexului locativ-comunal îi afectează direct pe locatari, însă, nu mulți dintre aceștia se implică activ în soluționarea problemelor. Crearea comitetelor este o practică destul de des întâlnită, care permite implicarea locatarilor într-o măsură suficientă, în proporție de 27,79%. Totuși, 51,06% dintre cei intervievați afirmă că locatarii se implică insuficient în rezolvarea problemelor de ordin locativ, iar 19,25% explică faptul prin aceea că posibilitățile sânt minime, deci, puterea de decizie a locatarilor este foarte redusă.

Afît în mediul urban, precum și în mediul rural, nu se observă o modernizare semnificativă în funcționarea sistemului, fapt ce denotă că nici autoritățile locale, nici cele centrale nu acordă atenția cuvenită acestui aspect.

## **Bibliografie**

1. Крутис А.Б. Экономика недвижимости. Санкт-Петербург, 2000.
2. Ресин В.Н. Экономика недвижимости. Москва, 1998.
3. Грабовый П.Г. Экономика и управление недвижимостью. Москва, 1999.
4. Calitatea serviciilor locativ-comunale // Fin-Consultant.-2009-2010.
5. Cadrul problematic și funcționarea complexului locativ-comunal al R.M.// Fin-Consultant.-2009-2010.