



Республика Молдова

ПАРЛАМЕНТ

ЗАКОН Nr. 1324
от 10.03.1993

о приватизации жилищного фонда*
(специальный выпуск журнала "Monitorul Oficial al Republicii Moldova"
от 27 июня 2006)

Опубликован : 27.06.2006 в Monitorul Oficial Nr. 000

ИЗМЕНЕН

ЗП268 от 28.07.06, МО142-145/08.09.06 ст.702

**Переопубликован на основании Постановления Парламента № 1546-XIII от 25.02.98 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998 г., № 26-27, ст. 176.*

Изменен и дополнен с июня 2000 г. законами Республики Молдова:

- 1) № 1026-XIV от 2.06.2000 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, № 77, ст. 572;*
- 2) № 1068-XIV от 22.06.2000 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, № 109-111, ст. 791;*
- 3) № 543-XV от 12.10.2001 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, № 141-143, ст. 1095;*
- 4) № 750-XV от 21.12.2001 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, № 13-15, ст. 50;*
- 5) № 893-XV от 28.02.2002 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, № 40-42, ст. 258;*
- 6) № 910-XV от 14.03.2002 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, № 56, ст. 385;*
- 7) № 1440-XV от 8.11.2002 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, № 178-181, ст. 1354;*
- 8) № 230-XV от 1.07.2004 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, № 193-198, ст. 876;*
- 9) № 350-XV от 21.10.2004 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, № 208-211, ст. 930;*
- 10) № 377-XVI от 29.12.2005 г. - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, № 20, ст. 91.*

Парламент Республики Молдова принимает настоящий закон.

Настоящий закон разработан в соответствии с Конституцией и другими нормативными актами и определяет основные принципы и условия приватизации жилищного фонда и творческих мастерских, расположенных в неприспособленных для жилья помещениях жилых домов (в подвалах, технических этажах, встроенно-пристроенных помещениях,

бывших квартирах жилых домов, признанных аварийными или непригодными для жилья (далее - творческие мастерские). Целью закона является реализация прав граждан Республики Молдова на свободный выбор способа удовлетворения потребностей в жилье, обеспечение сохранности жилищного фонда, создание предпосылок формирования рынка жилья.

Глава I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Ст.1. - (1) Приватизация жилищного фонда - это осуществляемый органами государственной власти процесс отчуждения жилищного фонда государства, общественных организаций, на который государство подтвердило свое право собственности, и иных государственно-кооперативных объединений и предприятий, построенных за счет средств, выделенных из государственного бюджета, в частную собственность граждан Республики Молдова и их объединений (акционерных, хозяйственных и иных обществ), направленный на удовлетворение их потребностей в жилье и формирование реальных хозяев путем свободного распоряжения недвижимой собственностью.

(2) Под жилищным фондом в настоящем законе понимаются жилые дома и жилые помещения в строениях, принадлежащих государству независимо от ведомственной принадлежности, жилье совхозов и других государственных сельскохозяйственных предприятий, в том числе преобразованных после вступления в силу Закона о приватизации, а также жилье, построенное за счет государственных средств предприятиями и организациями иных форм собственности.

Ст.2. - Приватизация жилищного фонда, в том числе творческих мастерских, осуществляется на добровольной основе с соблюдением принципов социальной справедливости и социальной защищенности граждан как за бонусы народного достояния и денежные средства (национальную валюту и свободно конвертируемую валюту), так и безвозмездно в случаях, определяемых настоящим законом.

Ст.3. - При приобретении квартиры (дома) или творческой мастерской за денежные средства граждане оплачивают ее стоимость единовременно или в рассрочку - ежемесячно в течение пяти лет равными долями с выплатой первоначального взноса в размере не менее 40 процентов стоимости квартиры (дома) и дополнительно с уплатой минимального банковского процента от непогашенной суммы за предоставленную рассрочку.

Ст.4. - (1) Органами, наделенными правом осуществлять приватизацию жилищного фонда (далее - уполномоченные органы), являются:

- а) советы муниципиев Кишинэу и Бэлць;
- б) уполномоченный орган Исполнительного комитета автономного территориального образования Гагаузия - на территории Гагаузии;
- с) районные советы - в остальных населенных пунктах республики.

(2) Уполномоченные органы по согласованию с органами местного публичного управления создают комиссии по приватизации жилищного фонда. В состав данных комиссий включаются представители уполномоченных органов, органов местного публичного управления, финансовых и жилищных органов, архитектурного управления органа пожарного надзора, санитарно-эпидемиологической станции, территориального бюро технической инвентаризации, а при продаже или безвозмездной передаче квартир (домов) ведомственного или общественного жилищного фонда - и представители соответствующих предприятий, объединений, учреждений, организаций** и их профсоюзных комитетов.

(3) Деятельность комиссии по приватизации жилищного фонда регламентируется положением о ней, являющимся неотъемлемой частью настоящего закона.

Ст.5. - (1) В частную собственность гражданам Республики Молдова могут быть проданы или безвозмездно переданы преимущественно занимаемые ими квартиры (дома) в домах государственного и общественного жилищного фонда, на который государство подтвердило свое право собственности, а также в домах, принадлежащих предприятиям, независимо от того, включены ли данные предприятия в списки для приватизации.

(2) Не подлежат продаже или безвозмездной передаче в частную собственность жилые дома, находящиеся в закрытых военных городках, общежития, служебные жилые помещения (если проживающие в них проработали менее 10 лет на данном предприятии), квартиры (дома), находящиеся в аварийном состоянии и не подлежащие ремонту, дома, подлежащие сносу, домики лесника (кордоны) и другие строения, находящиеся на балансе или в собственности государственного лесного фонда.

(3) Разрешается приватизация государственных квартир (домов) в случае, когда граждане имеют в частной собственности другую квартиру (дом), приобретенную не в результате приватизации.

(4) Если граждане участвовали в приватизации одной квартиры (дома), впоследствии они могут приватизировать другую квартиру (дом), оплачивая полную стоимость ее площади по коммерческим ценам, установленным Правительством на день приватизации. В случае, если при приватизации жилья площадь квартиры (дома) была меньше норматива, предусмотренного статьей 10, граждане - владельцы квартиры (дома), состоящие на учете для улучшения жилищных условий, имеют право участвовать в бесплатной приватизации жилья в незавершенном строительстве жилых домов в соответствии с действующим законодательством.

(5) В отступление от положения части (2) в отношении приватизации общежитий допускается приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа (за исключением общежитий для студентов и учащихся государственных учебных заведений всех уровней и общежитий кочного и кочно-комнатного типа) при условии, что не менее 60 процентов ответственных нанимателей жилых помещений на общем собрании письменно выразили желание их приватизировать.

В этом случае лица, уполномоченные собранием, в месячный срок после его проведения обязаны представить комиссии по приватизации жилищного фонда необходимые документы на всех ответственных нанимателей жилых помещений, выразивших желание их приватизировать.

Приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа осуществляется в порядке, установленном настоящим законом для приватизации квартир (домов).

Ст.6. - (1) Купля или безвозмездное получение в частную собственность квартир (домов) осуществляется с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи. По их желанию квартира (дом) может быть приобретена в совместную или долевую собственность.

(2) Приватизация творческой мастерской членом (членами) творческого союза осуществляется с письменного согласия органа управления соответствующего союза и разрешения уполномоченного органа.

Ст.7. - Граждане, состоящие в очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий, согласно действующему законодательству сохраняют право на получение жилья. При подходе очереди им может быть продана или безвозмездно передана в частную собственность квартира (дом) в соответствии с настоящим законом.

Ст.8. - (1) Владельцы приватизированного жилья являются совладельцами инженерного оборудования и коммуникаций, мест общего пользования дома и придомовых территорий.

(2) Нежилые помещения в жилых домах, не включенные в стоимость и в эквивалентную

площадь квартир, подлежащих приватизации, за исключением помещений общего пользования - лестниц, лестничных клеток, террас, подвалов, шахт лифтов, пунктов распределения тепловой и электрической энергии и воды, - остаются в государственной собственности и приватизируются в порядке, предусмотренном законом.

Ст.9. - (1) Продажа освободившихся и незаселенных квартир в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, осуществляется в порядке существующей очереди лиц, состоящих на учете для улучшения жилищных условий, органами местного публичного управления или предприятиями, на балансе которых находится соответствующее жилье.

(2) В случае, если реконструкция, капитальный ремонт или завершение строительства квартир осуществлялись за счет собственных средств физических и юридических лиц, цена квартир и приватизируемая эквивалентная площадь уменьшаются соответственно удельному весу восстановленных, капитально отремонтированных или построенных конструктивных элементов.

Глава II

ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЬЯ

Ст.10. - (1) В частную собственность одной семьи может быть продана или безвозмездно передана только одна квартира (дом) в следующем порядке: в пределах нормативной обеспеченности жильем по государственным ценам или бесплатно, сверх норматива - по коммерческим ценам, установленным Правительством на день приватизации квартиры (дома), но не превышающим текущие цены на строительство государственных квартир (домов). Нормативная обеспеченность жильем в процессе приватизации принимается в размере 20 кв.м общей приведенной площади на одного человека (в том числе и на членов семьи, не являющихся гражданами Республики Молдова) и дополнительно 10 кв.м на семью, в том числе на одиноких лиц в связи со смертью супруга (супруги), а также холостяков.

(2) При приватизации жилья дополнительная жилая площадь в размере 10 кв. метров прибавляется к нормативной площади, передающейся в частную собственность безвозмездно, следующим категориям граждан:

а) действительным членам и членам-корреспондентам Академии наук Республики Молдова;

б) награжденным высшими государственными наградами ("Ordinul Republicii" "{tefan cel Mare" и приравненным к ним);

с) имеющим почетные звания бывшей Молдавской ССР и бывшего СССР (народный артист, заслуженный деятель искусств и заслуженный рационализатор);

д) изобретателям;

е) членам творческих союзов (ассоциаций);

ф) имеющим научно-педагогическое звание конференциара, профессора университета или ученую степень доктора, доктора хабилитата;

г) военнослужащим, работникам Службы информации и безопасности Республики Молдова, Департамента пограничных войск, Службы государственной охраны, Министерства внутренних дел и Генеральной прокуратуры, имеющим специальное воинское звание генерала или приравненное к нему;

h) бывшим владельцам частных домов, снесенных без выплаты компенсации;

и) страдающим заболеваниями, перечисленными в приложении 7 к настоящему закону;

j) которым право на бесплатную приватизацию дополнительной жилой площади предоставлено иными законами.

Член (члены) семьи, подпадающей под несколько категорий граждан, имеет право на безвозмездную передачу ему дополнительной жилой площади в совокупности.

(3) Общая стоимость квартиры (дома) определяется в соответствии с методикой оценки

стоимости жилья, подлежащего приватизации, утверждаемой Департаментом приватизации.

(4) В случае приватизации жилья за бонус народного достояния стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади в пределах нормативной обеспеченности жильем равноценна одной доле бонуса (одному году стажа). Стоимость одного квадратного метра сверх норматива равна: в пределах первых десяти квадратных метров - 1,5 доли бонуса, свыше этой площади - 2 долям бонуса. При оплате стоимости квартиры (дома) разрешается использование переданных в установленном порядке бонусов народного достояния родственникам второй очереди (бабушек, дедушек, внуков, родных братьев и сестер).

(5) В случаях, когда супруги проживают в разных государственных квартирах, они имеют право участвовать в приватизации одной из них по выбору. При этом норматив обеспеченности жильем исчисляется на всех членов данной семьи, внесенных в лицевые счета указанных квартир, а стаж исчисляется на обоих супругов в порядке, установленном частью (1) статьи 17.

Ст. 10¹. - (1) Члены творческого союза, использующие творческую мастерскую, могут приобрести ее в совместную или долевую собственность в пределах общей приведенной площади в размере 75 кв. метров по государственным ценам, а сверх указанного размера - по коммерческим ценам.

(2) Член творческого союза самостоятельно или совместно с другими членами творческого союза может приобрести в собственность на условиях и в порядке, установленном настоящим законом, только одну творческую мастерскую. Приобретение в собственность других государственных творческих мастерских осуществляется за денежные средства по коммерческим ценам, установленным Правительством.

(3) Стоимость творческой мастерской определяется: при расчете денежными средствами:

- в пределах нормативной площади - исходя из стоимости одного квадратного метра равноценной площади данного дома;

- сверх норматива - по коммерческим ценам согласно методике, утвержденной Постановлением Правительства № 666 от 3 ноября 1993 года;

- окончательная стоимость определяется путем применения коэффициента 0,5 к стоимости, определенной в указанном порядке;

при расчете бонусами народного достояния:

- в пределах нормативной площади - из расчета одной доли бонуса (одного года стажа) за один квадратный метр равноценной площади данного дома;

- сверх норматива - из расчета трех долей бонуса за один квадратный метр площади;

- коэффициент снижения не применяется.

(4) Владельцы творческих мастерских не имеют права использовать их в иных целях, в том числе переводить в жилье.

(5) При приватизации творческих мастерских применяются положения статей 4, 8, 11, 12, 16, 20, 21, 25-27.

Ст. 11. - (1) Граждане, желающие приобрести в частную собственность или получить безвозмездно квартиру (дом), обращаются с письменным заявлением в уполномоченные органы, которые в двухмесячный срок со дня регистрации заявления через комиссии по приватизации жилищного фонда обязаны определить стоимость жилья и принять решение по существу.

(2) Стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно -эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации

первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 118 от 5 марта 1993 года.

(3) Помещения, построенные дополнительно, должны быть узаконены до представления документов в комиссию. Стоимость помещений, построенных дополнительно за свой счет, не включается в стоимость квартиры (дома);

(4) Положительное решение комиссии является основанием для подготовки проекта договора купли-продажи, передачи-получения в частную собственность квартиры (дома) и уведомления об этом владельца жилья на день заключения договора (органа местного публичного управления, соответствующего предприятия).

(5) Комиссия принимает решение об отказе в приватизации жилья в соответствии с частью (2) статьи 5.

(6) Комиссия принимает положительное решение о приватизации квартиры (дома) на первоначальных условиях с момента подачи заявления и в том случае, если один из членов семьи умер в период рассмотрения документов, представленных в комиссию. Если в период рассмотрения документов по приватизации умер наниматель, договор купли-продажи, передачи-получения квартиры (дома) заключается с другим взрослым членом семьи, проживающим в данной квартире, с письменного согласия остальных взрослых семьи.

Ст.12. – (1) Договор купли-продажи, передачи-получения квартиры (дома) в частную собственность, заключенный в соответствии с настоящим законом, удостоверяется нотариально, регистрируется в территориальном бюро технической инвентаризации и является документом, удостоверяющим право собственности.

(2) Договор купли-продажи, передачи-получения квартиры (дома) в частную собственность заключается с одним из супругов с письменного согласия всех совместно проживающих с ним (включая временно выбывших) совершеннолетних членов семьи. Последующее отчуждение приватизированной квартиры (дома) также производится с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, проживающих в данной квартире (доме) и участвовавших в ее приватизации.

(3) Приватизация квартир (домов), занимаемых несовершеннолетними детьми-сиротами, осуществляется от их имени опекуном (попечителем) на основании письменного разрешения органа опеки и попечительства с указанием в договоре купли-продажи, передачи-получения квартиры (дома) фамилии, имени, отчества всех несовершеннолетних детей, проживающих либо имеющих право на проживание в данной квартире (доме). Последующее отчуждение приватизированной квартиры (дома) от имени несовершеннолетних детей может быть произведено только по достижении ими совершеннолетия.

Ст.13. - В случае проживания в одной квартире (доме) нескольких семей фактическая доля каждой из них определяется комиссией с письменного согласия (заверенного комиссией) всех совершеннолетних членов семей при заключении договора купли-продажи, передачи-получения. Если между семьями, проживающими в одной квартире (доме), не достигнуто согласие об определении фактической доли каждой из них, то после раздела жилой площади в судебном порядке каждая семья имеет право в соответствии с действующим законодательством приобрести в собственность причитающуюся ей долю.

Ст.14. - (1) Квартиры (дома), приобретенные или полученные безвозмездно в частную собственность, исключаются из государственного, общественного, ведомственного и кооперативного фонда и включаются в состав частного жилищного фонда, о чем уполномоченные органы письменно уведомляют предприятия, на балансе которых находятся эти квартиры (дома).

(2) Собственники жилых домов списывают с баланса приватизированные квартиры (их общую и жилую площадь, балансовую стоимость) согласно инвентарному делу и данным,

представляемым уполномоченными органами.

(3) Передача по наследству и обмен приватизированного жилья производятся в соответствии с действующим законодательством.

Ст.15. - (1) Собственники приватизированных квартир (домов) могут произвести отчуждение данного жилья в соответствии с действующим законодательством. Они могут быть признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий в установленном порядке по месту работы или жительства по истечении пяти лет с момента отчуждения ими квартиры (дома).

(2) Продажа квартиры (дома) после приватизации, в которой косвенно участвовали несовершеннолетние, может быть произведена только с согласия органа опеки и попечительства.

(3) Новые владельцы жилья согласно Жилищному кодексу не имеют права перевести его в нежилое.

Ст. 16. - (1) Расходы, связанные с обследованием жилья и определением его стоимости, оформлением договора купли-продажи, передачи-получения, покрываются за счет граждан, покупающих или получающих безвозмездно в частную собственность квартиру (дом). Размер и порядок оплаты данных услуг устанавливаются Правительством.

(2) Государственная пошлина за приватизацию жилищного фонда не взимается.

Ст.17. - (1) Передача в частную собственность государственных и ведомственных квартир (домов) в пределах установленных настоящим законом норм производится: одиноким инвалидам I и II групп, семьям, в которых есть инвалиды I и II групп, чья инвалидность наступила вследствие защиты территориальной целостности, независимости и интересов государства, ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, военнослужащим, проходящим военную службу по контракту, прослужившим не менее 15 лет, участникам боевых действий в Афганистане - безвозмездно;

семьям инвалидов I и II групп, в составе которых нет других взрослых членов, - безвозмездно;

семьям лиц, погибших во время военных действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова или умерших вследствие полученных при этом травм, а также семьям лиц, погибших во время ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС или умерших вследствие полученных при этом травм и заболеваний, - безвозмездно;

семьям военнослужащих, семьям сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности Республики Молдова, семьям военнослужащих, семьям сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности бывшего СССР, погибших во время прохождения службы или умерших вследствие травм, полученных во время прохождения службы, - безвозмездно;

семьям детей-сирот, в составе которых нет взрослых членов, - безвозмездно;

бывшим владельцам частных домов, снесенных без выплаты компенсации, - безвозмездно;

гражданам, постоянно проживающим в данных квартирах (домах), при общем стаже работы членов семьи (супругов) на предприятиях республики, предприятиях бывших союзных республик и предприятиях союзного подчинения на день принятия настоящего закона:

- не менее 35 лет - безвозмездно;
- от 30 до 35 лет - с оплатой 25 процентов стоимости жилья;
- от 25 до 30 лет - с оплатой 50 процентов;
- до 25 лет - с полной выплатой стоимости жилья;
семьям с пятью детьми и более - безвозмездно, с правом отчуждения

приватизированного жилья только на основании письменного разрешения органа опеки и попечительства.

(2) Если лицо не имеет семьи или семья состоит из одного из родителей с детьми, стаж делится пополам.

(3) В стаж работы, необходимый для приватизации жилья, включаются время действительной военной службы в рядах Вооруженных сил, органов внутренних дел и государственной безопасности бывшего СССР граждан, призванных с территории Республики Молдова, календарные годы военной службы военнослужащих, осуществляющих военную службу в настоящее время, а также находящихся в резерве и отставке, годы учебы в аспирантуре, в высших средних специальных учебных заведениях на территории республики и за ее пределами, время нахождения в местах отбывания наказания лиц, необоснованно репрессированных и впоследствии реабилитированных, годы инвалидности для инвалидов I и II групп с даты ее установления, а для инвалидов с детства - с 18-летнего возраста.

(4) Квартиры, находящиеся в незавершенном строительстве жилых домов, финансирование которых осуществлялось за счет государственного и местных бюджетов, из фондов государственных предприятий и организаций, могут быть приватизированы в порядке, установленном Правительством, путем продажи физическим и юридическим лицам или безвозмездной передачи физическим лицам - гражданам Республики Молдова, состоящим на учете для улучшения жилищных условий по состоянию на 5 августа 1999 года, в том числе лицам, сокращенным в связи с реорганизацией или ликвидацией предприятия или организации.

(5) Заключение договора купли-продажи или передачи-получения в частную собственность незавершенного строительства квартиры осуществляется в соответствии с настоящим законом.

Ст.18. - (1) Полностью оплаченные квартиры в домах жилищно-строительных кооперативов, домах, построенных за счет привлечения частных инвестиций в соответствии с договором об инвестировании, признаются частной собственностью и их владельцам выдаются удостоверения на право собственности.

(2) Гражданам, состоящим на учете для улучшения жилищных условий, одновременно с распределением незавершенного строительства квартир выдается удостоверение на право собственности.

Ст.19. - Средства, полученные от приватизации и продажи государственного жилья, перечисляются в полном объеме в местный бюджет и используются на строительство, восстановление и содержание жилищного фонда.

Глава III

ОБСЛУЖИВАНИЕ, СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ПРИВАТИЗИРОВАННОГО ЖИЛЬЯ

Ст.20. - Обслуживание, содержание и ремонт приватизированных квартир (домов) в частично приватизируемых домах осуществляются за счет средств их владельцев с обязательным соблюдением и выполнением правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий, правил и норм эксплуатации внутридомовых инженерных систем.

Ст.21. - Владельцы приватизированных квартир (домов) участвуют в общих расходах, связанных с обслуживанием и содержанием мест общего пользования, придомовых территорий, текущим и капитальным ремонтом дома, его внутридомовых инженерных систем. Доля расходов определяется в соответствии с занимаемой ими жилой площадью и количеством проживающих на ней, что указывается в условиях договоров на содержание и обслуживание домов и придомовых территорий.

Ст.22. - (1) В доме (в том числе в общежитии), в котором приватизировано не менее 60

процентов квартир, в течение трех месяцев со дня созыва общего собрания владельцев квартир создается и регистрируется общество владельцев приватизированных квартир (домов) с организационно-правовой формой потребительский кооператив с передачей ему в управление движимого и недвижимого имущества и перечислением на его счет денежных средств, полученных в результате оплаты технического обслуживания дома за два последних месяца, предшествующих дате передачи обществу этого дома, а также денежных компенсаций, предусмотренных действующим законодательством.

(2) Общества владельцев приватизированных квартир (домов) с организационно-правовой формой потреби-тельский кооператив могут также создаваться по территориальному признаку в случае, если дома конструктивно подсоединены к одной трассе водопровода, тепло- и энергоснабжения и количество квартир в них не превышает 500, а также в незавершенных строительстве жилых домах.

(3) Инициаторами созыва учредительных собраний таких обществ являются органы местного публичного управления, а также владельцы приватизированных квартир (домов). Учредительное собрание считается правомочным, если на нем присутствует не менее трех четвертей общего числа владельцев квартир (домов). В случае отсутствия кворума учредительное собрание созывается повторно в течение 15 дней. В случае повторного созыва учредительного собрания кворум должен составлять 51%, а решение о создании общества может быть принято большинством голосов не менее чем 51% присутствующих на собрании. Если и при повторном созыве кворум отсутствует, учредительное собрание созывается в третий раз, а решение о создании общества принимается не менее чем одной третью голосов присутствующих на собрании владельцев квартир (домов).

(4) Порядок создания и деятельность данных обществ регламентируются уставом общества владельцев приватизированных квартир (домов) с организационно-правовой формой потребительский кооператив. Контроль за их созданием и деятельностью осуществляют органы местного публичного управления соответствующих административно-территориальных единиц.

(5) Обслуживание и ремонт неприватизированных квартир в домах, не управляемых обществами владельцев приватизированных квартир (домов), производятся в порядке, установленном для государственного жилищного фонда.

(6) При регистрации общества владельцев приватизированных квартир (домов) с организационно-правовой формой потребительский кооператив гербовый сбор и регистрационный взнос не взимаются.

[\[Ст.22 ч.\(7\) исключена ЗП268 от 28.07.06, МО142-145/08.09.06 ст.702\]](#)

Ст.23. - (1) До образования общества владельцев приватизированных квартир (домов) с организационно-правовой формой потребительский кооператив обслуживание приватизированного жилья, внутридомовых инженерных систем производится жилищно-эксплуатационными организациями на основании договора, заключаемого между ними и владельцами одновременно с выдачей домовой книги.

(2) Оплата расходов, связанных с обслуживанием приватизированных квартир (домов), а также коммунальных услуг производится по ставкам и на условиях, установленных для государственного жилищного фонда, по единой методике расчета.

(3) Владельцы приватизированных квартир (домов) и предприятия, на балансе которых находятся неприватизированные квартиры, заключают с предприятиями-поставщиками услуг прямые договоры или передают обществу, членами которого являются, право на заключение договоров о техническом обслуживании дома, найме, обеспечении холодной и горячей водой, электрической и тепловой энергией, газом, об услугах канализации, обслуживании лифтов, санитарной очистке и подключении к коллективной телевизионной антенне. Общества владельцев приватизированных квартир (домов) и другие общества

собственников жилья заключают договоры на предоставление коммунальных услуг для общественных нужд дома (обеспечение электрической энергией для освещения лестничных клеток и для лифта, обеспечение водой для промывки мусоросборников, сбор и вывоз бытовых отходов, эксплуатация противопожарной системы), оплачиваемых в соответствии с условиями заключенных договоров.

Ст.24. - Органы местного публичного управления, предприятия, на балансе которых находятся жилые дома, передают в управление обществам владельцев приватизированных квартир на момент их создания свободные помещения в указанных жилых домах и придомовые территории согласно планам соответствующих домов. Арендаторы помещений в жилом доме, переданном в управление обществу владельцев приватизированных квартир и другим обществам собственников жилья, участвуют в покрытии реальной доли расходов по содержанию и обслуживанию элементов дома, находящихся в совместном пользовании, и придомовой территории, заключив отдельный договор с обществом. Такие же договоры заключают и собственники нежилых помещений, находящихся в доме, управляемом обществом.

Ст.25. - Органы местного публичного управления осуществляют контроль за техническим состоянием приватизированного жилищного фонда и соблюдением предусмотренных сроков его ремонта, использованием этого фонда по назначению.

Ст.26. - Нарушение требований настоящего закона, правил пользования жильем, содержания жилых домов и придомовых территорий влечет ответственность согласно действующему законодательству.

Ст.27. - Споры, связанные с приватизацией жилищного фонда, разрешаются в судебном порядке.

**ПРЕЗИДЕНТ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

Мирча СНЕГУР

**Кишинев, 10 марта 1993 г.
№ 1324-ХП.**

Приложение 1
к Закону о приватизации
жилищного фонда (ст.4)

**ПОЛОЖЕНИЕ
о комиссии по приватизации жилищного фонда
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящее положение разработано в соответствии с законами о приватизации и о приватизации жилищного фонда и устанавливает порядок создания комиссии по приватизации жилищного фонда (далее - комиссия), определяет ее основные задачи, права, обязанности и взаимоотношения с уполномоченными органами и органами местного публичного управления соответствующей административно-территориальной единицы.

2. Целью деятельности комиссии является проведение приватизации жилищного фонда.

ПОРЯДОК СОЗДАНИЯ КОМИССИИ

3. Комиссия создается решением уполномоченного органа по согласованию с органом местного публичного управления соответствующей административно-территориальной единицы.

4. В зависимости от объема и сложности работы комиссия формируется в количестве 7–11 человек и должна включать представителей:
- уполномоченного органа;
- органа местного публичного управления;

- финансового управления (отдела) или налоговой инспекции;
- жилищно-эксплуатационной организации;
- территориального бюро технической инвентаризации;
- архитектурного управления (отдела);
- санитарно-эпидемиологической станции;
- органа государственного пожарного надзора;
- администрации и профсоюзного комитета соответствующего предприятия* (при приватизации ведомственного или общественного жилищного фонда).

Председатель комиссии назначается уполномоченным органом из числа членов комиссии.

* Предприятие, объединение, учреждение, организация

5. Комиссия вправе формировать рабочие группы по жилищно-эксплуатационным участкам и предприятиям, имеющим на балансе жилищный фонд.

6. Комиссия обязана исполнять все распоряжения уполномоченного органа.

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ, ПРАВА, ОБЯЗАННОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОМИССИИ

7. Комиссия проводит организационно-практическую работу по приватизации квартир (домов) государственного, ведомственного и общественного жилищных фондов, готовит решения и передает их на утверждение уполномоченному органу.

8. Комиссия имеет право:

- требовать от администрации предприятия, имеющего на балансе жилищный фонд, представления информации и документов, необходимых для приватизации жилья;
- привлекать к работе экспертов, в том числе работников проектных организаций, других специалистов;
- требовать от граждан представления документов, необходимых для принятия решения по их заявлениям о приватизации жилья;
- требовать от граждан, желающих приобрести или получить безвозмездно жилье в частную собственность, представления банковского документа об оплате расходов, связанных с обследованием и определением стоимости их квартир (домов), оформлением договора купли-продажи, передачи-получения и выдачей удостоверения на право собственности.

9. Комиссия обязана:

- по требованию уполномоченного органа, органа местного публичного управления соответствующей административно-территориальной единицы и администрации предприятия, имеющего на балансе жилищный фонд, проводить обследование приватизируемой квартиры (дома) с установлением процента физического износа объекта в целом и по конструктивным элементам и составлять акт обследования;
- определять стоимость приватизируемого жилья с составлением оценочной ведомости на основании данных территориального бюро технической инвентаризации, жилищно - эксплуатационной организации и предприятий, имеющих на балансе жилищный фонд, и в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации;
- знакомить граждан, подавших заявления о приватизации квартиры (дома), с принятым решением;
- учитывать в работе все изменения и дополнения к Закону о приватизации жилищного фонда, а также указы Президента и постановления Парламента относительно приватизации жилищного фонда, принятые после вступления в силу названного закона;
- представлять по требованию уполномоченного органа иные материалы, связанные с приватизацией жилищного фонда.

10. Каждый член комиссии несет ответственность за объективность и своевременность представления необходимых материалов.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ТРУДА ЧЛЕНОВ КОМИССИИ И РЕЖИМ ИХ РАБОТЫ

11. На период деятельности комиссии ее члены (за исключением экспертов) получают заработную плату по месту их основной работы.

Работа членов комиссии из числа экспертов оплачивается за счет средств, предусмотренных на эти цели.

12. Режим работы комиссии (частичное или полное освобождение ее членов от основной работы) устанавливается уполномоченным органом по согласованию с органом местного публичного управления и руководителями предприятий, в которых работают члены комиссии.

13. Споры, вызванные несогласием граждан с решением комиссии по приватизации жилищного фонда относительно стоимости квартиры (дома), разрешаются уполномоченным органом.

14. Комиссия прекращает свою деятельность по решению уполномоченного органа.

Приложение 2
к Закону о приватизации
жилищного фонда (ст.10)

МЕТОДИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ, ПОДЛЕЖАЩЕГО ПРИВАТИЗАЦИИ

1. В качестве единицы учета при определении стоимости приватизируемого жилья принимается 1 кв. м общей приведенной площади. При этом общая приведенная площадь квартиры (дома) определяется как сумма площадей жилых и подсобных помещений, веранд, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов и террас, учитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов с боковыми экранами и террас - 0,35, для обычных выносных балконов - 0,25.

2. Стоимость квартир (домов), подлежащих приватизации, определяется исходя из первичной балансовой (восстановительной) стоимости строительства в действующих сметных ценах, за вычетом стоимости физического износа (на момент оценки), стоимости наружных сетей и устройств путем определения по сборнику "Укрупненные показатели восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов" № 28 с применением коэффициентов индексации первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 118 от 5 марта 1993 года.

В случаях, когда в жилом доме размещаются нежилые помещения для магазинов, предприятий общественного питания или бытового обслуживания, затраты, связанные со строительством этих помещений, в стоимость квартир не включаются; стоимость квартир в таком доме складывается из стоимости сооружений жилой части дома и соответствующей доли общих затрат.

3. Стоимость 1 кв. м площади жилого дома определяется путем деления определенной стоимости дома, пересчитанной в действующих сметных ценах, на его общую приведенную площадь.

4. Стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициента индексации первоначальной стоимости жилищного фонда.

Затраты по устройству однотипных помещений (сараяв) для хранения топлива и предметов домашнего обихода распределяются между квартирами поровну по числу

квартир в доме; в случае, если эти хозяйственные помещения различаются размерами, общие затраты по их устройству должны распределяться пропорционально их площади.

5. При подсчете общей приведенной площади приватизируемой квартиры (дома), приходящейся на одного человека, членами семьи считаются лица, являющиеся нанимателями, и члены их семьи на день составления расчета.

6. При определении фактической стоимости 1 кв. м общей приведенной площади приватизируемой квартиры (дома) используется система коэффициентов, учитывающих фактический уровень потребительских качеств жилья:

$$Cr = Cd \times Km,$$

где Cr - фактическая стоимость 1 кв. м общей приведенной площади;

Cd - балансовая (сметная) стоимость 1 кв. м общей приведенной площади в действующих ценах строительства на момент проведения расчета, который производится в соответствии с пунктом 2;

Km - средний коэффициент, учитывающий потребительские качества жилья, определяемый путем перемножения всех применяемых к данной квартире (дому) коэффициентов.

7. Для учета потребительских качеств жилья устанавливаются коэффициенты, приведенные в таблице.

Коэффициенты качества жилья

8. Общая приведенная площадь квартиры, приходящейся на одного члена семьи (Sm), определяется путем деления всей общей приведенной площади квартиры (Sa) на количество членов семьи (M):

$$Sm = \frac{Sa}{M}$$

9. Путем сравнения Sm с действующими нормативами определяются площадь квартиры (дома) в пределах норматива (Sn), площадь, подлежащая выкупу по государственным ценам, и площадь сверх норматива (Ss), подлежащая выкупу по коммерческим ценам, и соответственно стоимости квартиры (дома) в пределах норматива (Qn) и стоимость по коммерческим ценам (Qc):

$$Sn = (20 \times M) + (10 \times Nf)$$

$$Ss = Sa - Sn$$

$$Qn = Sn \times Ps$$

$$Qc = Ss \times Pc$$

$$Pr = Cr - Cuf,$$

где Nf - количество семей, проживающих в одной квартире (доме);

Ps - государственная цена 1 кв. м жилья;

Pc - коммерческая цена 1 кв. м жилья, установленная Правительством на день приватизации квартир (домов), но не выше текущих цен на строительство государственных квартир (домов);

Cuf - стоимость физического износа.

10. Общая стоимость квартиры (дома), подлежащей приватизации, рассчитывается по формуле:

$$Q = Qn + Qc.$$

11. Общая стоимость квартиры (дома) фиксируется в договоре купли-продажи, передачи-получения квартиры (дома) в частную собственность и служит основой для расчета частного налога и нотариальной пошлины.

ДОГОВОР
купли-продажи, передачи-получения квартир
(домов) в частную собственность

[анеха 3](#)

Приложение 4
к Закону о приватизации жилищного
фонда (ст. 20, 21)

МЕТОДИКА РАСЧЕТА ОПЛАТЫ
обслуживания и ремонта приватизированных квартир (домов),
вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем
и придомовых территорий

1. Обслуживание и ремонт приватизированных квартир (домов), содержание вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем и придомовых территорий осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда, на условиях, установленных для домов государственного жилищного фонда, за счет средств их владельцев. В этих целях владельцы создают общества владельцев приватизированных квартир (домов) с организационно-правовой формой потребительский кооператив.

2. Владельцы квартир (домов) - члены общества владельцев приватизированных квартир (домов) заключают с обществом договоры на содержание и обслуживание домов (в том числе вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем) и придомовых территорий, а общество, в свою очередь, заключает такие договоры с предприятиями - поставщиками услуг на выгодных условиях и на конкурсной основе либо осуществляет эти работы собственными силами.

3. В частично приватизированных домах до создания в них обществ владельцев приватизированных квартир и передачи им в управление жилых домов обслуживание и ремонт квартир, находящихся в собственности граждан, осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями, обслуживавшими эти дома до приватизации.

Владельцы квартир в частично приватизированных домах участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом этих домов и содержанием вспомогательных помещений и внутридомовых инженерных систем в соответствии с занимаемой ими жилой площадью и количеством проживающих на ней.

4. Размер платы за обслуживание и ремонт приватизированных квартир (домов), содержание вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем и придомовых территорий зависит от объема работ и услуг и рассчитывается обществом владельцев приватизированных квартир в случае, когда дом передан ему в управление. До передачи дома в управление обществу размер платы рассчитывается жилищно-эксплуатационными предприятиями, обслуживавшими дом до приватизации.

Перечень таких работ и услуг, порядок и условия их оплаты устанавливаются договорами на содержание и обслуживание домов и придомовых территорий, заключенными между владельцами квартир (домов) и обществом, а в случае, если общество не выполняет такие работы и не оказывает такие услуги, - между обществом и предприятием - поставщиком услуг, на выгодных условиях и на конкурсной основе.

5. Обслуживание и ремонт приватизированного жилья оплачиваются по экономически обоснованным тарифам. В то же время в период формирования рынка жилья для собственников приватизированных квартир, участвующих в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом всего дома, сохраняются те же условия оплаты, что и для

нанимателей жилых помещений в домах государственного жилищного фонда. Для владельцев приватизированных квартир (домов), как и для нанимателей, должны действовать в этот период планово-расчетные тарифы, с компенсацией их превышения над действующими экономически обоснованными тарифами за счет местного бюджета.

В последующем в условиях сложившегося рынка жилья размер платы за обслуживание и ремонт приватизированных квартир (домов), содержание вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем придомовых территорий должен предусматривать покрытие всех общественно необходимых затрат на указанные виды работ и услуг, включая взносы на капитальный ремонт строений.

6. Расчет оплаты обслуживания и ремонта жилья базируется на:
- нормативной себестоимости;

- рентабельности, необходимой для обеспечения нормальной деятельности коллективов организаций, выполняющих по договору работы по обслуживанию и ремонту жилья.

Нормативная себестоимость включает нормативы затрат на обслуживание, текущий ремонт жилищного фонда и отчисления на капитальный ремонт жилых строений.

7. В состав нормативов включаются следующие статьи расходов:

а) содержание обслуживающего персонала: оплата труда младшего обслуживающего персонала (дворников, уборщиц, лифтеров и других работников, связанных с содержанием внутридомовых вспомогательных помещений и придомовых территорий), а также отчисления из фонда оплаты труда указанного персонала;

б) эксплуатация домохозяйства: освещение и содержание мест общего пользования, лифтов, противопожарные мероприятия, уборка придомовых территорий, вывоз отходов и мусора, чистка дымоходов, озеленение и др.;

с) амортизационные отчисления: на полное восстановление машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам (кроме жилищного фонда);

д) ремонтный фонд: проведение ремонта жилых домов, машин, оборудования, инвентаря и другого имущества, относящегося к основным средствам, в том числе:
- отчисления на капитальный ремонт;

- отчисления на текущий ремонт, включающие расходы на оплату труда временных и сезонных рабочих (каменщиков, кровельщиков, слесарей, плотников и др.), и отчисления из фонда оплаты труда указанных рабочих, затраты на материалы для проведения ремонта, расходы на работы, выполняемые подрядными организациями (технический надзор и планово -предупредительные ремонты лифтов, газового оборудования, ремонт коллекторов и сетей водопровода, канализации и т.д.), прочие расходы;

е) обязательные платежи и отчисления: оплата работ территориального бюро технической инвентаризации, кассовое обслуживание, медицинское страхование, обязательное страхование имущества и др.;

ф) содержание аппарата управления: оплата труда работников аппарата управления и отчисления из фонда оплаты труда этих работников, содержание конторских и других помещений жилищно-эксплуатационной организации, канцелярские, почтово-телеграфные, телефонные, командировочные и прочие расходы.

Приложение 5
к Закону о приватизации
жилищного фонда (ст. 22, 23)

Зарегистрирован
Государственной регистрационной
палатой при Министерстве юстиции
№ ____ от “__” _____ 200__ г.

Утвержден
решением учредительного
собрания владельцев
приватизированных квартир (домов),

(подпись, печать)

проживающих по адресу:

Протокол № ____ от ____ ” ____ ” ____ 200 ____ г.

(подпись председателя собрания)

УСТАВ общества владельцев приватизированных квартир (домов)

(наименование общества)

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Общество владельцев приватизированных квартир (домов)

(наименование общества)

именуемое в дальнейшем “Общество”, создано по инициативе владельцев приватизированных квартир (домов),

проживающих по адресу: _____, на учредительном собрании в целях содержания в надлежащем состоянии занимаемой ими жилой площади, а также дома и придомовой территории, обеспечения членов Общества, других собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей и арендаторов коммунальными и другими услугами, представления и защиты интересов своих членов.

2. Общество осуществляет свою деятельность на основании Закона о приватизации жилищного фонда № 1324-ХІІ от 10 марта 1993 года, а также других нормативных актов, регламентирующих отношения собственности на жилье, его содержание, эксплуатацию и обслуживание. Вся деятельность и все отношения Общества регламентируются соответствующими договорами (в том числе договорами на содержание и обслуживание домов и придомовых территорий, на содержание и обслуживание нежилых помещений, принадлежащих другим собственникам, на обслуживание арендованных помещений и т.д.).

3. Общество с момента регистрации устава является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, расчетный и иные счета в финансовом учреждении, может от своего лица заключать договоры и исполнять обязательства, быть истцом и ответчиком в судебных инстанциях.

4. Общество имеет печать и реквизиты юридического лица.

5. Местонахождение Общества: _____

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ОБЩЕСТВА

6. Общество в соответствии с указанными целями:

а) обеспечивает содержание квартир (домов), вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем, а также придомовой территории в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

б) самостоятельно устанавливает порядок содержания и обслуживания квартир (домов), определяет организации для обслуживания дома, включая жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные организации и иные хозяйственные субъекты, заключает договоры на содержание и обслуживание дома и придомовой территории;

с) обеспечивает участие владельцев квартир (домов) - членов Общества, других собственников жилых и нежилых помещений, нанимателей и арендаторов во всех расходах, связанных с содержанием и обслуживанием дома, в соответствии с занимаемой ими площадью;

д) обеспечивает своевременное поступление взносов на содержание и обслуживание дома;

- е) своевременно принимает и оплачивает выполненные работы по обслуживанию и ремонту дома; обеспечивает ежемесячную оплату за обслуживание и ремонт дома в установленном договором порядке;
- ф) обеспечивает выполнение всеми членами Общества, другими собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий;
- г) в соответствии с переданными ему правами заключает договоры на предоставление коммунальных услуг потребителям дома, а также коммунальных услуг для общественных нужд дома (обеспечение электрической энергией для освещения лестничных клеток и для лифта, обеспечение водой для промывки мусоросборников, сбор и вывоз бытовых отходов, эксплуатация противопожарной системы), оплачиваемых в соответствии с показаниями счетчиков и условиями заключенных договоров;
- h) применяет меры взыскания к физическим и юридическим лицам в случае нарушения ими условий договоров;
- i) арендует у органа местного публичного управления, предприятий жилую площадь для переселения на нее членов Общества в случае проведения капитального ремонта дома, если работы не могут быть произведены без временного выселения жильцов;
- j) выполняет функции генерального менеджера - заказчика строительства в случае, если Общество было создано в незавершенном строительстве доме;
- к) представляет предприятиям - поставщикам услуг (обеспечение холодной и горячей водой, электрической и тепловой энергией, газом, обслуживание лифтов и др.) данные обо всех квартирах (домах) и количестве проживающих в них; оказывает за плату предприятиям - поставщикам услуг помощь в заключении договоров с жильцами дома и по оплате ими предоставленных услуг;
- l) осуществляет любые другие виды деятельности, разрешенные действующим законодательством потребителю кооперативу;
- м) использует жилой дом, находящийся в его управлении, и придомовую территорию, переданную ему в пользование; предоставляет другим обществам, а также собственникам частных квартир и нанимателям услуги по обслуживанию жилых домов, использует полученные средства полностью на содержание и ремонт управляемого им дома, а также на оплату и профессиональную подготовку принятого на работу персонала;
- п) самостоятельно определяет направления использования кредитов, добровольных взносов, других имеющихся средств с целью улучшения жилищных условий владельцев квартир (домов) в управляемом им доме;
- о) в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за использование и возврат полученных кредитов;
- р) участвует в учреждении союзов и ассоциаций владельцев жилья на местном и национальном уровнях;
- q) сотрудничает с аналогичными обществами в том же населенном пункте, в стране и за ее пределами.

СРЕДСТВА ОБЩЕСТВА

7. Средства Общества состоят из:
- а) вступительных взносов, финансовых средств, внесенных для завершения строительства жилого дома, в котором создано Общество;
- б) взносов на содержание и эксплуатацию дома, вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем, придомовой территории;
- с) взносов на ремонт дома (в том числе капитальный);
- д) кредитов, добровольных взносов, средств, полученных в результате деятельности Общества;
- е) долей участия органов местного публичного управления (в зависимости от

количества неприватизированных квартир и количества проживающих в них) в содержании и ремонте вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем, придомовых территорий в соответствии с заключенными договорами, а также отчислений от аренды нежилых помещений;

f) платежей, внесенных в соответствии с действующими нормативами предприятиями - поставщиками услуг за обслуживание Обществом внутридомовых инженерных систем и работу с жильцами по своевременной оплате ими оказываемых услуг;

g) прочих поступлений.

Все средства Общества вносятся на соответствующие счета в финансовом учреждении.

Взносы на содержание, эксплуатацию и ремонт дома (в том числе капитальный), вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем, придомовой территории используются только на указанные цели.

8. Размер вступительных взносов определяется общим собранием членов Общества (собранием уполномоченных).

9. Взносы на содержание, эксплуатацию и ремонт дома, вспомогательных помещений, внутридомовых инженерных систем, придомовой территории вносятся в размерах, обеспечивающих покрытие всех общественно необходимых затрат на указанные виды работ и услуг, включая отчисления на капитальный ремонт дома.

Размеры взносов определяются общим собранием членов Общества (собранием уполномоченных) и закрепляются договором на содержание и обслуживание дома и придомовой территории;

10. По решению общего собрания членов Общества (собрания уполномоченных) могут образовываться специальные фонды (на капитальный и текущий ремонт дома, установку приборов по учету потребления энергоресурсов, оплату и премирование членов правления Общества, благоустройство и озеленение территории, культурно-воспитательную и спортивно-оздоровительную работу и т.д.).

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ОБЩЕСТВА

11. Член Общества имеет право:

- a) избирать и быть избранным в правление Общества и в его ревизионную комиссию;
- b) взыскивать с Общества стоимость произведенного за свой счет необходимого ремонта в случае, если Общество не выполнило взятых на себя обязательств;
- c) на время капитального ремонта получать жилую площадь, арендуемую Обществом, с оплатой аренды членами Общества за время проживания на этой площади;
- d) выйти из Общества, подав соответствующее заявление.

12. Член Общества обязан:

- a) выполнять требования устава Общества и решения общего собрания его членов (собрания уполномоченных);
- b) своевременно вносить платежи за приобретенную в рассрочку квартиру (дом);
- c) использовать жилье по назначению, обеспечивать его сохранность, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания дома и придомовой территории;
- d) вносить ежемесячную плату за обслуживание и содержание дома до 10 числа следующего за прожитым месяца.

13. Член Общества осуществляет право собственности на жилье, а также на незавершенную строительством квартиру в соответствии с действующим законодательством.

14. При временном отсутствии член Общества сохраняет права и выполняет обязанности, предусмотренные уставом Общества.

15. Член Общества может быть исключен из него в случаях:

- a) несоблюдения устава Общества;
- b) невыполнения обязательств, установленных общим собранием членов Общества

(собранием _____ уполномоченных).

16. Владелец квартиры (дома), выбывшему из Общества, не возвращаются вступительный взнос и средства, внесенные на проведение ремонта дома (в том числе капитального), а также на другие цели, предусмотренные уставом Общества и решениями органов управления Общества. С лица, выбывшего из Общества, задолженность по платежам _____ взыскивается _____ в _____ установленном _____ порядке.

17. В случаях разрушения и порчи квартиры (дома) ее владельцем и членами его семьи, а также систематического нарушения правил общежития, делающего невозможным для других совместное проживание в одном доме, виновные несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

18. Высшим органом Общества является общее собрание его членов. Если в Общество входит более 50 членов, то вместо общего собрания может созываться собрание уполномоченных. Уполномоченные избираются общим собранием - по одному человеку от _____ 3-4 _____ членов Общества _____ сроком _____ на _____ три _____ года.

19. Общее собрание членов Общества (собрание уполномоченных) решает следующие вопросы:

- a) _____ утверждение _____ устава _____ Общества;
- b) _____ прием _____ в _____ члены _____ Общества _____ и _____ исключение _____ из _____ него;
- c) _____ выборы _____ правления _____ и _____ ревизионной _____ комиссии _____ Общества;
- d) _____ установление _____ размера _____ вступительного _____ взноса;
- e) _____ получение, _____ использование _____ и _____ возврат _____ кредитов, _____ использование _____ технической _____ помощи, _____ утверждение _____ сметы _____ на _____ капитальный _____ ремонт _____ дома;
- f) _____ образование _____ фондов _____ Общества, _____ в _____ том _____ числе _____ специальных, _____ и _____ определение _____ порядка _____ их _____ расходования;
- g) _____ обсуждение _____ и _____ утверждение _____ условий _____ договоров _____ на _____ содержание _____ и _____ обслуживание _____ домов _____ и _____ придомовых _____ территорий;
- h) _____ рассмотрение _____ жалоб _____ на _____ правление _____ и _____ ревизионную _____ комиссию _____ Общества;
- i) _____ утверждение _____ отчета _____ правления _____ о _____ финансово-хозяйственной _____ деятельности _____ Общества _____ за _____ истекший _____ год, _____ отчета _____ ревизионной _____ комиссии _____ о _____ результатах _____ осуществленного _____ контроля _____ и _____ утверждение _____ финансово- _____ хозяйственного _____ плана _____ Общества _____ на _____ следующий _____ год;
- j) _____ установление _____ порядка _____ и _____ условий _____ премирования _____ членов _____ правления _____ и _____ других _____ членов _____ Общества;

k) _____ присоединение _____ к _____ аналогичным _____ союзам _____ и _____ ассоциациям _____ в _____ том _____ же _____ населенном _____ пункте, _____ в _____ стране _____ и _____ за _____ ее _____ пределами, _____ а _____ также _____ выход _____ из _____ них;

l) _____ ликвидация _____ Общества;

m) _____ иные _____ вопросы, _____ находящиеся _____ в _____ компетенции _____ Общества.

20. Общее собрание членов Общества (собрание уполномоченных) созывается правлением _____ не _____ реже _____ одного _____ раза _____ в _____ год.

Внеочередные собрания созываются по требованию не менее одной трети общего числа членов Общества, ревизионной комиссии, а также соответствующего органа местного публичного _____ управления.

21. Общее собрание членов Общества (собрание уполномоченных) признается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей общего числа членов Общества _____ (уполномоченных).

Решения принимаются общим собранием членов Общества (собранием уполномоченных) простым большинством голосов присутствующих членов Общества (уполномоченных).

Общее собрание членов Общества (собрание уполномоченных), созываемое для решения вопросов о размере вступительных взносов, утверждении условий договоров на

содержание и обслуживание домов и придомовых территорий, исключении из Общества, ликвидации Общества, является правомочным при участии в нем не менее трех четвертей общего числа членов Общества (уполномоченных). Решение по этим вопросам принимается не менее чем тремя четвертями присутствующих членов Общества (уполномоченных).

22. Исполнительным органом Общества является правление, подотчетное общему собранию.

23. Правление Общества избирается в количестве не менее трех человек общим собранием членов Общества (собранием уполномоченных) сроком на два года.

Правление избирает из своего состава председателя и его заместителя.

Председатель правления, его заместитель и члены правления исполняют свои обязанности на общественных началах либо за плату, установленную решением общего собрания членов Общества (собранием уполномоченных).

24. При числе членов Общества менее 20 общим собранием избираются председатель Общества и его заместитель, которые решают вопросы, отнесенные уставом к компетенции правления Общества.

25. В обязанности правления Общества входит:

а) заключение договоров на содержание и обслуживание домов и придомовых территорий, а также иных договоров, связанных с деятельностью Общества;

б) организация производственной деятельности и деятельности по оказанию услуг согласно законодательству о потребительском кооперативе;

с) составление рабочих планов, смет и отчетов;

д) осуществление контроля за содержанием и ремонтом дома, соблюдением обязательств по договору на содержание и обслуживание дома и придомовой территории; выделение представителя для участия в комиссии по приемке в эксплуатацию дома после капитального ремонта;

е) наем рабочих и служащих для обслуживания дома и придомовой территории;

ф) распоряжение средствами Общества в соответствии с утвержденной общим собранием его членов (собранием уполномоченных) сметой доходов и расходов; составление и представление общему собранию (собранию уполномоченных) отчета о финансово-хозяйственной деятельности Общества за истекший год и проекта финансово-хозяйственного плана Общества на следующий год;

г) представление интересов Общества в органах местного и центрального публичного управления, хозяйственных обществах и судебных инстанциях;

h) контроль за поступлением от членов Общества взносов, размер которых установлен общим собранием (собранием уполномоченных), а также платы за коммунальные услуги, других платежей; применение в установленном порядке мер к членам Общества в случае несвоевременного внесения ими соответствующих взносов и платежей;

и) ведение делопроизводства и бухгалтерской отчетности;

j) выполнение других обязанностей, вытекающих из устава Общества.

26. Ревизионная комиссия Общества является органом, контролирующим и ревизирующим деятельность его правления, и избирается в количестве не менее трех человек общим собранием членов Общества (собранием уполномоченных) сроком на два года.

Ревизионная комиссия избирает из своего состава председателя комиссии.

При числе членов Общества менее 20 вместо ревизионной комиссии общим собранием избирается ревизор.

Ревизионная комиссия осуществляет свою деятельность на основании соответствующего положения, представляет общему собранию членов Общества (собранию уполномоченных) годовой отчет о результатах контроля и предлагает меры по

улучшению деятельности Общества, а в случае выявления серьезных нарушений финансовой дисциплины требует созыва внеочередного общего собрания.

27. Споры между Обществом и его членами, а также между Обществом и предприятиями и иными хозяйственными субъектами рассматриваются в установленном порядке.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

28. Деятельность Общества прекращается в случае сноса дома (домов) или слияния Общества с другим обществом, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

29. Ликвидация Общества производится в соответствии с действующим порядком прекращения деятельности потребительских кооперативов.

Приложение 6
к Закону о приватизации
жилищного фонда (ст. 10)

ПЕРЕЧЕНЬ

**болезней, дающих лицам, страдающим ими, право на бесплатную
приватизацию дополнительной жилой площади**

I. Перечень

болезней, дающих право на бесплатную

приватизацию дополнительной жилой площади в виде отдельной комнаты

а) активные формы туберкулеза легких и иных органов с выделением туберкулезной палочки, устанавливаемые путем повторного лабораторного контроля;

б) болезни, при которых совместное проживание с лицами, страдающими ими, невозможно для окружающих: умопомешательство, тяжелые формы психоневрозов, эпилепсия, травматический психоневроз, психостения и истерия, сопровождающиеся потерей сознания, резко выраженными припадками;

с) болезни, не поддающиеся лечению, при которых вследствие вызываемого ими дискомфорта совместное проживание со страдающими лицами невозможно: каловый и мочевой свищи, а также недержание мочи и кала; злокачественные опухоли, сопровождающиеся обильными выделениями; множественные поражения кожи с обильными выделениями; гангрена и абсцесс легких, гангрена конечностей.

II. Перечень

болезней, дающих право на бесплатную приватизацию

дополнительной жилой площади в размере 10 кв. метров

а) туберкулез легких и иных органов в активной форме;

б) тяжелое расстройство дыхания вследствие эмфиземы легких или астмы;

с) хронические тяжелые органические расстройства сердечной деятельности: эндокардит, миокардит, стенокардия.