

LPM1324/1993  
ID intern unic: 316437  
[Версия на русском](#)

[Versiunea originala](#)  
[Fișa actului juridic](#)



**Republica Moldova**

**PARLAMENTUL**

**LEGE** Nr. 1324  
din 10.03.1993

**privatizării fondului de locuințe\***

Publicat : 27.06.2006 în Monitorul Oficial Nr. ed.specială

**MODIFICAT**

[LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145](#)

[LP304 din 26.12.12, MO48/05.03.13 art.150; în vigoare 05.03.13](#)

[LP278 din 07.12.12, MO6-9/11.01.12 art.32](#)

[LP235 din 26.10.12, MO248-251/07.12.12 art.812](#)

[LP33 din 06.05.12, MO99-102/25.05.12 art.330](#)

[LP65 din 07.04.11, MO110-112/08.07.11 art.297](#)

[LP268-XVI din 28.07.06, MO142-145/08.09.06 art.702](#)

[Republicată în MO nr.5-7 din 13.01.00; pînă la republicarea în Ediția Specială din 27.06.06](#)

\*Republicată în temeiul Hotărîrii Parlamentului nr. 1546-XIII din 25.02.98 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 26-27, art. 176.

Modificată și completată din iunie 2000 prin Legile Republicii Moldova:

- 1) nr. 1026-XIV din 02.06.00 - Monitorul Oficial al Republicii, Moldova, 2000, nr. 77, art. 572;
- 2) nr. 1068-XIV din 22.06.00 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 109-111, art. 791;
- 3) nr. 543-XV din 12.10.01 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 141-143, art. 1095;
- 4) nr. 750-XV din 21.12.01 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 13-15, art. 50;
- 5) nr. 893-XV din 28.02.02 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 40-42, art. 258;
- 6) nr. 910-XV din 14.03.02 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 56, art. 385;
- 7) nr. 1440-XV din 08.11.02 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 178-181,

art. 1354;

8) nr. 230-XV din 01.07.04 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 193-198, art. 876;

9) nr. 350-XV din 21.10.04 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 208-211, art. 930;

10) nr. 377-XVI din 29.12.05 - Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2006, nr. 20, art. 91.

Parlamentul Republicii Moldova adoptă prezenta lege.

Prezenta lege, elaborată în conformitate cu Constituția și cu alte acte normative, stabilește principiile și condițiile de bază ale privatizării fondului de locuințe. Scopul legii este realizarea drepturilor cetățenilor Republicii Moldova de a-și alege liber modalitatea de satisfacere a necesităților în locuință, asigurarea integrității fondului de locuințe, crearea de premise pentru formarea pieței de locuințe și atelierelor de creație amplasate în încăperile improprii de locuit din casele de locuit (în subsoluri, la etaje tehnice în încăperi înzidite și anexe, foste apartamente din casele de locuit calificate drept avariate sau improprii de locuit (în continuare - ateliere de creație).

## **Capitolul I** **PRINCIPII GENERALE**

**Art.1.** - (1) Privatizarea fondului de locuințe este un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuințe aparținând statului, organizațiilor obștești, asupra cărora statul și-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații și întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova și asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni și societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe și formarea unor stăpîni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

(2) Prin fondul de locuințe în prezenta lege se subînțeleg imobilele și spațiile locative din construcțiile care aparțin statului, indiferent de apartenența departamentală, locuințele sovhozurilor și ale altor întreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate după punerea în aplicare a Legii cu privire la privatizare, precum și locuințele construite din contul mijloacelor de stat de către întreprinderile și organizațiile cu alte tipuri de proprietate.

**Art.2.** - Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv atelierelor de creație se efectuează pe baza liberului consimțămînt, respectîndu-se principiile echității sociale și protecției sociale a cetățenilor, atît contra bonuri patrimoniale și mijloace bănești (monedă națională și/sau valută străină), cît și gratuit, în cazurile stabilite de prezenta lege. Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv a atelierelor de creație, contra valută străină poate fi efectuată numai de către nerezidenți.

*[Art.2 modificat prin LP33 din 06.05.12, MO99-102/25.05.12 art.330]*

**Art.3.** - În cazul procurării de apartament (casă)\*\* sau atelier de creație contra mijloace bănești, cetățeanul achită costul integral sau în rate (lunar) în părți egale, timp de cinci ani, depunînd o cotă inițială de cel puțin 40 procente din el și achitînd suplimentar o dobîndă bancară minimă de la suma nerambursată pentru eșalonarea plății.

---

\*\* În continuare locuință.

**Art.4.** - (1) Organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuințe, denumite în continuare *organe abilitate*, sînt:

a) consiliile municipale Chișinău și Bălți;

b) organul abilitat al Comitetului executiv al unității teritoriale autonome Găgăuzia - pe teritoriul Găgăuziei;

c) consiliile raionale - în celelalte localități ale republicii.

(2) Organele abilitate, de comun acord cu autoritățile administrației publice locale, desemnează comisiile pentru privatizarea fondului de locuințe. Aceste comisii includ reprezentanți ai organelor abilitate, ai autorităților administrației publice locale, financiare și de exploatare a locuințelor, ai direcției de arhitectură, ai organului de supraveghere antiincendiară, stației sanitaro-epidemiologice, biroului teritorial de inventariere tehnică, iar în cazul vânzării sau transmiterii cu titlu gratuit a locuințelor din fondul departamental sau public include și reprezentanți ai întreprinderilor, asociațiilor, instituțiilor, organizațiilor\*\*\* respective și ai comitetelor lor sindicale.

---

\*\*\* În continuare unități.

(3) Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe este reglementată de regulamentul acesteia, care este parte integrantă a prezentei legi.

**Art.5.** - (1) Cetățenilor Republicii Moldova pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sînt incluse în listele de privatizare.

(2) Nu pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat.

*[Art.5 al.(2) modificat prin LP278 din 07.12.12, MO6-9/11.01.12 art.32]*

(3) Se permite privatizarea locuințelor de stat în cazul în care cetățenii au în proprietate privată o altă locuință provenită nu în rezultatul privatizării.

(4) Dacă cetățenii au participat la privatizarea unei locuințe, ulterior ei pot privatiza o altă locuință, achitînd integral costul suprafeței acesteia la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării.

În cazul în care, la privatizarea locuinței, suprafața acesteia a fost mai mică decît normativul prevăzut la art.10, cetățenii proprietari ai locuinței, aflați la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative, au dreptul să participe la privatizarea gratuită a locuințelor în blocurile neterminate în conformitate cu legislația în vigoare.

(5) Prin derogare de la prevederile alineatului (2) referitor la privatizarea căminelor, se admite privatizarea încăperilor de locuit în căminele de tip cameră (cu excepția căminelor pentru studenți și elevi ale instituțiilor de învățămînt de stat de toate nivelurile și a căminelor de tip pat-loc și pat-cameră) cu condiția că cel puțin 60 procente din locatarii de răspundere ai încăperilor de locuit la adunarea generală și-au exprimat în scris dorința de a le privatiza.

În acest caz persoanele împuternicite de adunare, în termen de o lună după convocarea ei, sînt obligate să prezinte comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe documentele necesare asupra tuturor locatarilor de răspundere ai încăperilor de locuit, care și-au exprimat dorința de a le privatiza.

Privatizarea încăperilor de locuit din căminele de tip cameră se efectuează în modul stabilit de prezenta lege pentru privatizarea apartamentelor (caselor).

**Art.6.** - (1) Cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

(2) Privatizarea atelierului de creație de către membrul (membrii) uniunii de creație se efectuează cu consimțămîntul certificat al organului de conducere al uniunii respective și cu autorizația organului abilitat.

**Art.7.** - Cetățenilor înscriși la îmbunătățirea condițiilor de trai li se păstrează dreptul de a primi locuință, în conformitate cu legislația în vigoare. Cînd le vine rîndul, pot cumpăra sau

primi gratuit locuință în proprietate privată, în condițiile prezentei legi.

**Art.8.** - (1) Proprietarii de locuință privatizată sînt coposesorii instalațiilor și comunicațiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lîngă el.

(2) Spațiile cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile de locuințe neincluse în costul și în suprafața echivalentă a apartamentelor supuse privatizării, cu excepția spațiilor de folosință comună - scărilor, caselor scărilor, teraselor, subsolurilor, puțurilor de ascensoare, punctelor de distribuție a energiei termice, electrice și a apei, - rămîn în proprietatea statului și se privatizează în modul prevăzut de lege.

**Art.9.** - (1) Vânzarea apartamentelor eliberate și rămase libere din imobilele care urmează să fie reconstruite sau reparate capital se efectuează conform rîndului persoanelor, aflate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative, de către autoritățile administrației publice locale sau de către unitățile la balanța cărora se află locuința respectivă.

(2) În cazul în care reconstrucția, reparația capitală sau finalizarea construcției apartamentelor s-a efectuat din contul mijloacelor proprii ale persoanelor fizice și juridice, costul apartamentelor și suprafața lor echivalentă supusă privatizării se micșorează conform ponderii elementelor constructive restabilite, reparate capital sau construite.

## Capitolul II

### MODUL DE PRIVATIZARE A LOCUINTELOR

**Art.10.** - (1) O familie poate cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate privată o singură locuință: în limitele asigurării normative cu spațiu locativ - la prețurile de stat sau cu titlu gratuit; supranormative - la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării locuințelor, dar care să nu depășească prețurile curente pentru construcția locuințelor de stat. Asigurarea normativă cu spațiu locativ în procesul privatizării se acceptă în mărime de 20 m pătrați de suprafață totală echivalentă la o persoană (inclusiv membrilor familiei care nu sînt cetățeni ai Republicii Moldova) și cu un supliment de 10 m pătrați pentru o familie, inclusiv pentru persoanele rămase singure în urma decesului soțului (soției), precum și pentru celibatari.

(2) La privatizarea locuințelor spațiul locativ suplimentar în mărime de 10 m<sup>2</sup> se adaugă la suprafața normativă, care se transmite în proprietate privată cu titlu gratuit următoarelor categorii de cetățeni:

a) membrilor activi și membrilor corespondenți ai Academiei de Științe a Republicii Moldova;  
b) decorate cu cele mai înalte distincții de stat ("Ordinul Republicii", "Ștefan cel Mare" și distincții asimilate lor);

c) care au titluri onorifice ale fostei R.S.S. Moldovenești și ale fostei U.R.S.S. (artist al poporului, maestru emerit al artei și raționalizator emerit);

d) raționalizatorilor;

e) membrilor tuturor uniunilor (asociațiilor) de creație;

f) care au titluri didactice de conferențiar, profesor universitar sau titluri științifice de doctor, doctor habilitat;

g) militarilor, personalului Serviciului de Informații și Securitate, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Ministerului Afacerilor Interne și Procuraturii Generale, care au grad special militar de general sau alt grad asimilat lui;

*[Art.10 al.(2), lit.g) modificată prin 6.12.12, MO48/05.03.13 art.150; în vigoare 05.03.13]*

h) foștilor proprietari ai caselor particulare demolate cărora nu li s-a plătit compensație;

i) care suferă de bolile enumerate în anexa nr.7 la prezenta lege;

j) care au dreptul la privatizarea gratuită a spațiului locativ suplimentar conform altor legi.

Membrul (membrii) familiilor care nimereste în cîteva din categoriile sus-menționate are dreptul de a primi cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar în total.

(3) Costul total al locuinței se stabilește în conformitate cu metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată, aprobată de Departamentul Privatizării.

(4) În cazul privatizării locuințelor contra bonuri patrimoniale costul 1 m<sup>2</sup> de suprafață totală

echivalentă în limitele asigurării normative cu spațiu locativ va fi echivalent cu una cotă-parte a bonului (un an vechime în muncă). Costul 1 m<sup>2</sup> supranormativ: în limitele primilor 10 m<sup>2</sup> - 1,5 din cota-parte a bonului, metrajul cel depășește această suprafață - 2 cote-părți ale bonului. La achitarea costului locuinței se permite utilizarea bonurilor patrimoniale transmise în modul stabilit de către rudele de gradul doi (bunei, nepoți, nepoate, surori și frați dreپți).

(5) Dacă soții locuiesc în diferite apartamente de stat ei au dreptul să participe la privatizarea unuia din acestea la alegere. În acest caz normativul de asigurare cu locuință se calculează pentru toți membrii familiei date înscriși în conturile personale ale locuințelor indicate, iar vechimea în muncă se calculează pentru ambii soți în modul stabilit de articolul 17 alineatul (1).

**Art. 10<sup>1</sup>.** - (1) Membrii uniunii de creație, care utilizează atelier de creație, îl pot procura în proprietate comună sau în cotă-parte în limitele suprafeței totale echivalente în mărime de 75 m<sup>2</sup> la preț de stat, iar supranormativ - la preț comercial.

(2) Membrul uniunii de creație, independent sau împreună cu alți membri ai uniunii de creație, poate procura în proprietate numai un singur atelier de creație în condițiile și modul prevăzut de prezenta lege. Procurarea cu titlu de proprietate a altor ateliere de creație de stat se efectuează contra mijloace bănești la preț comercial stabilit de Guvern.

(3) Costul atelierului de creație se stabilește:

la achitare contra mijloace bănești:

- în limitele suprafeței normative, pornind de la costul 1 m<sup>2</sup> de suprafață echivalentă a imobilului dat;

- supranormativ - la preț comercial potrivit metodicii stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 666 din 3 noiembrie 1993;

- valoarea finală se stabilește pe calea aplicării coeficientului 0,5 la costul stabilit în modul indicat;

la achitare contra bonuri patrimoniale:

- în limitele suprafeței normative - din calculul: una cotă-parte a bonului (un an vechime în muncă) pentru 1 m<sup>2</sup> de suprafață echivalentă a imobilului dat;

- supranormativ - din calculul: trei cote-părți ale bonului pentru 1 m<sup>2</sup> de suprafață;

- coeficientul de reducere nu se aplică.

(4) Proprietarii atelierelor de creație nu au dreptul să le folosească în alte scopuri, inclusiv să le transforme în locuință.

(5) La privatizarea atelierelor de creație se aplică prevederile articolelor 4, 8, 11, 12, 166, 20, 21, 25-27.

**Art. 11.** - (1) Cetățenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuința în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sînt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuințe, costul locuinței și să adopte hotărârea respectivă.

(2) Costul locuințelor se stabilește în baza datelor inventarierii fondului de locuințe, înregistrate la birourile teritoriale de inventariere tehnică, la organizațiile de exploatare a locuințelor și la unitățile care au la balanță fond de locuințe, la data efectuării calculului, cu aplicarea coeficienților de indexare a valorii inițiale a fondului de locuințe în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 118 din 5 martie 1993.

(3) Încăperile construite adăugător trebuie să fie legiferate pînă la prezentarea documentelor la comisie. Costul încăperilor construite adăugător din cont propriu nu se include în costul locuinței.

(4) Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vînzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoștințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă).

(5) Comisia adoptă hotărîre de respingere a privatizării locuinței în condițiile alineatului al

doilea al articolului 5.

(6) Comisia decide pozitiv privatizarea locuinței în condițiile inițiale la momentul depunerii cererii și în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriașul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăiește în această locuință cu consimțământul în scris al celorlalți membri adulți.

**Art.12.** - (1) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în conformitate cu prezenta lege, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește titlu de proprietate.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată se încheie cu unul dintre soți cu acordul scris al tuturor membrilor adulți care locuiesc împreună (inclusiv al celor care sînt plecați temporar).

Înstrăinarea ulterioară a apartamentului (casei) privatizat se efectuează de asemenea cu consimțământul în scris al tuturor membrilor majori ai familiei, care locuiesc în apartamentul (casa) în cauză și au participat la privatizarea lui.

(3) Privatizarea apartamentelor (caselor) în care locuiesc copii minori orfani se efectuează în numele lor de tutore (curator) în temeiul autorizației scrise a autorității tutelare cu indicarea în contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a apartamentului (casei) a numelui de familie, prenumelui și patronimicului tuturor copiilor minori, care locuiesc sau au dreptul de a locui în acest apartament (casă).

Înstrăinarea ulterioară a apartamentului (casei) privatizat în numele copiilor minori poate fi efectuată numai la atingerea de către aceștia a majoratului.

**Art.13.** - Dacă în aceeași locuință trăiesc cîteva familii, partea efectivă a fiecăreia se stabilește de comisie, cu acordul scris (autentificat de comisie), al tuturor membrilor adulți, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire. Dacă familiile care locuiesc în aceeași locuință nu au ajuns la o înțelegere privind determinarea părților efective ale fiecărei familii, după împărțirea spațiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislația în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

**Art.14.** - (1) Locuințele cumpărate sau primite cu titlu gratuit în proprietate privată se exclud din fondul de locuințe de stat, obștesc, departamental și cooperatist și se includ în fondul de locuințe privat, fapt despre care organele abilitate comunică în scris unităților la balanța cărora se află aceste locuințe.

(2) Proprietarii blocurilor de locuințe exclud din balanță apartamentele privatizate (suprafața lor totală și locativă, valoarea de inventar) în conformitate cu dosarul de inventar și cu datele prezentate de organele abilitate.

(3) Transmiterea prin moștenire a locuințelor privatizate și schimbul lor se face în conformitate cu legislația în vigoare.

**Art.15.** - (1) Proprietarii de locuințe privatizate pot înstrăina aceste locuințe conform legislației în vigoare. Ei pot fi recunoscuți ca persoane care au nevoie să-și amelioreze condițiile de trai, în modul stabilit, la locul de lucru sau de trai după expirarea a cinci ani la data înstrăinării locuinței.

(2) Vânzarea locuinței după privatizare la care au participat indirect copii minori poate fi efectuată numai cu consimțământul autorității tutelare.

(3) Noii proprietari de locuințe nu au dreptul, conform Codului cu privire la locuințe, să le transforme în încăperi cu alte destinații.

**Art.16.** - (1) Cheltuielile implicate de examinarea locuințelor și determinarea costului lor, de omologarea contractului de vânzare-cumpărare, transmitere-primire, se acoperă din contul cetățenilor care cumpără sau primesc cu titlu gratuit locuință în proprietate privată. Plata pentru aceste servicii și modul ei de efectuare se stabilesc de către Guvern.

(2) Pentru privatizarea fondului de locuințe nu se plătește taxă de stat.

**Art.17.** - (1) Locuințele de stat și departamentale, cu excepția locuințelor de serviciu, se transmit, în limita normelor prezentei legi, în proprietate privată:

*[Art.17 al.(1) modificat prin LP278 din 07.12.12, MO6-9/11.01.12 art.32]*

invalidizilor singuri de gradul I și II, familiilor care au invalizi de gradul I sau II a căror invaliditate a survenit în urma apărării integrității teritoriale, independenței și intereselor statului și a lichidării consecințelor avariei de la Cernobîl, persoanelor care îndeplinesc serviciul militar sau special prin contract și care au îndeplinit serviciul cel puțin 15 ani, participanților la acțiunile de luptă din Afghanistan - cu titlu gratuit;

*[Art.17 al.(1), subal.1) modificat prin LP65 din 07.04.11, MO110-112/08.07.11 art.297]*

familiilor invalidizilor de gradul I și II în componența cărora nu sînt alți membri adulți - cu titlu gratuit;

familiilor persoanelor care și-au pierdut viața în timpul acțiunilor de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova sau decedate ca urmare a traumatismelor căpătate în timpul acestor acțiuni, precum și familiilor persoanelor care și-au pierdut viața în timpul lichidării consecințelor avariei de la C.A.E. Cernobîl sau decedate ca urmare a traumatismelor și îmbolnăvirilor căpătate în timpul lichidării acestor consecințe - cu titlu gratuit;

familiilor militarilor, familiilor colaboratorilor organelor afacerilor interne și securității statului ale Republicii Moldova, familiilor militarilor, familiilor colaboratorilor organelor afacerilor interne și securității de stat ale fostei U.R.S.S. care și-au pierdut viața în timpul îndeplinirii serviciului sau au decedat ca urmare a traumatismelor căpătate în timpul serviciului - cu titlu gratuit;

familiilor copiilor orfani, în componența cărora nu sînt membri adulți - cu titlu gratuit;

foștilor proprietari de case proprii, demolate fără recompensă - cu titlu gratuit;

cetățenilor care locuiesc permanent în aceste locuințe, dacă vechimea totală în muncă a membrilor familiei (soții) în unitățile din republică din fostele republici unionale și unitățile de subordonare unională la data adoptării prezentei legi este:

- de cel puțin 35 de ani - cu titlu gratuit;

- de la 30 la 35 de ani - cu plata a 25 procente din costul locuinței;

- de la 25 la 30 de ani - cu plata a 50 procente;

- de pînă la 25 de ani - cu plata întregului ei cost;

familiilor cu cinci copii și mai mulți - cu titlu gratuit, cu dreptul de a înstrăina locuința privatizată numai în temeiul autorizației scrise a autorității tutelare.

(2) Dacă persoana nu are familie sau familia e alcătuită din un părinte și copii vechimea în muncă se ia în jumătate.

(3) Vechimea în muncă necesară pentru privatizarea locuințelor include timpul serviciului militar în termen în rîndurile Forțelor Armate, organelor afacerilor interne și securității de stat ale fostei U.R.S.S. al cetățenilor chemați de pe teritoriul Republicii Moldova, anii calendaristici de serviciu militar sau special ai persoanelor care în prezent îndeplinesc serviciul militar sau special, precum și ai celor aflate în rezervă și retragere, anii de studii în aspirantură, în instituțiile de învățămînt superior și mediu de specialitate, situate pe teritoriul republicii și peste hotarele ei, timpul aflării în locurile de executare a pedepsei al persoanelor supuse neîntemeiat represiunilor și ulterior reabilitate, anii invalidității pentru invalizii de gradul I și II de la data stabilirii ei, iar pentru invalizii din copilărie - de la vîrsta de 18 ani.

*[Art.17 al.(3) modificat prin LP65 din 07.04.11, MO110-112/08.07.11 art.297]*

(4) Apartamentele din blocurile de locuințe nefinalizate a căror construcție a fost finanțată din bugetul de stat, bugetele locale și din fondurile întreprinderilor și organizațiilor de stat pot fi privatizate, în modul stabilit de Guvern, prin vînzarea către persoanele fizice și juridice sau prin



transmiterea, cu titlu gratuit, persoanelor fizice cetățeni ai Republicii Moldova, înscrise la îmbunătățirea condițiilor de trai la data de 5 august 1999, inclusiv persoanelor devenite disponibile în legătură cu reorganizarea ori lichidarea întreprinderii sau organizației.

(5) Încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau de transmitere-primire în proprietate privată a apartamentului nefinalizat se efectuează în condițiile prezentei legi.

**Art.18.** - (1) Apartamentele achitate în întregime din blocurile cooperativelor de construcție a locuințelor și din blocurile de locuințe construite prin atragerea investițiilor particulare, în conformitate cu contractul de investire, sînt recunoscute proprietate privată și proprietarilor lor li se eliberează titlu de autentificare a dreptului de proprietate.

(2) Cetățenilor înscrși la îmbunătățirea condițiilor de trai, concomitent cu repartizarea apartamentelor nefinalizate, li se vor elibera titluri de autentificare a dreptului de proprietate.

**Art.19.** - Mijloacele obținute de la privatizarea și vânzarea locuințelor de stat se varsă integral la bugetul local și se utilizează pentru construcția, renovarea și întreținerea fondului de locuințe.

### Capitolul III

#### ÎNTREȚINEREA ȘI REPARAȚIA LOCUINȚELOR PRIVATIZATE

**Art.20.** - Întreținerea și reparația locuințelor privatizate din imobilele privatizate parțial se efectuează din mijloacele proprietarilor acestora, respectîndu-se cu strictețe regulile de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lîngă ele, regulile și normele de exploatare a sistemelor ingineresti interioare.

**Art.21.** - Proprietarii de locuințe privatizate participă la cheltuielile comune de întreținere a locurilor de uz comun, a terenurilor de pe lîngă imobil, de reparație curentă și capitală a imobilului, a sistemelor ingineresti interioare. Cota de cheltuieli se stabilește în funcție de suprafața locativă ocupată și de numărul de persoane care locuiesc pe ea, fapt ce se consemnează în clauzele contractelor de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe.

**Art. 21<sup>1</sup>.** – Punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din blocul locativ și a rețelelor și instalațiilor publice sînt:

- a) la rețelele de alimentare cu apă – ieșirea din contorul instalat în subsolul blocului locativ conform avizului de branșare eliberat de către operatorul de serviciu;
- b) la rețelele de canalizare – căminul de racord la rețeaua publică în sensul de scurgere a apei uzate;
- c) la rețelele de încălzire centrală – ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după blocul de elevator.

*[Art.21<sup>1</sup> introdus prin LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]*

**Art.22.** - (1) În imobilul (inclusiv căminul) în care au fost privatizate cel puțin 60 procente din locuințe, în termen de 3 luni de la data convocării adunării generale a proprietarilor de locuințe, se înființează și se înregistrează asociația de proprietari ai locuințelor privatizate cu forma de organizare juridică cooperativă de consum, cu transmiterea către aceasta în gestiune a bunurilor mobile și imobile și cu vărsarea pe contul ei a mijloacelor financiare obținute din plata pentru deservirea tehnică a blocului de locuințe pentru ultimele 2 luni premergătoare datei transmiterii către asociație a acestui bloc, precum și a compensărilor bănești prevăzute de legislația în vigoare.

(2) Asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate cu forma organizatorico-juridică cooperatistă de consum se pot constitui după principiul teritorial, în cazul în care blocurile de locuințe sînt racordate constructiv la același traseu de alimentare cu apă, energie termică și electrică și numărul de apartamente în ele nu depășește 500 precum și în blocurile de locuințe nefinalizate.

(3) Inițiatori ai convocării adunărilor de constituire a unor astfel de asociații sînt autoritățile administrației publice locale, precum și proprietarii locuințelor (blocurilor de locuințe) privatizate. Adunarea constituantă este deliberativă, dacă la ea iau parte cel puțin 3/4 din



numărul total al proprietarilor de locuințe. În cazul în care adunarea constituantă nu are cvorum, ea se convoacă repetat în termen de 15 zile. În cazul convocării repetate a adunării constituante, cvorumul trebuie să constituie 51%, iar decizia de constituire a asociației poate fi luată cu votul a cel puțin 51% din numărul celor prezenți la adunare. Dacă nici adunarea constituantă reconvoacă nu are cvorum, ea se convoacă a treia oară, iar decizia de constituire a asociației se ia cu votul a cel puțin 1/3 din numărul proprietarilor de locuințe prezenți la adunare.

(4) Modul de construire și de funcționare a acestor asociații este reglementat de Statutul asociației proprietarilor de locuințe privatizate cu forma organizatorico-juridică cooperativă de consum. Controlul asupra constituirii și funcționării lor se exercită de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale respective.

(5) Apartamentele neprivatizate din blocurile negestionate de către asociațiile de proprietari de locuințe privatizate sînt întreținute și reparate în modul stabilit pentru fondul de locuințe al statului.

*[Art.22 al.(6) abrogat prin LP235 din 26.10.12, MO248-251/07.12.12 art.812]*

*[Art.22 al.(7) exclus prin LP268 -XVI din 28.07.06, MO142-145/08.09.06 art.702]*

**Art. 23.** – (1) Pînă la înființarea asociației proprietarilor de locuințe privatizate, cu forma de organizare juridică cooperativă de consum, locuințele privatizate, sistemele inginerești interioare sînt deservite de organizațiile de exploatare a locuințelor în baza contractului încheiat între proprietari și aceste organizații concomitent cu eliberarea cărții de imobil.

(2) Asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate și alte asociații de proprietari ai locuințelor încheie contracte de prestare a serviciilor comunale pentru necesitățile comune ale imobilului (asigurarea cu energie electrică pentru iluminatul caselor scărilor și pentru lift, asigurarea cu apă pentru spălarea anexelor de acumulare a gunoiului, canalizarea apelor uzate, colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor), pe care le achită în conformitate cu clauzele contractelor încheiate.

(3) Furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în blocurile locative cu multe apartamente se efectuează în baza contractelor încheiate între operatorii serviciilor respective și gestionarul fondului locativ (asociația de proprietari ai locuințelor privatizate ori întreprinderea la balanța sau în a cărei gestiune se află fondul locativ) sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în parte.

(4) Proprietarii/chiriașii locuințelor achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare.

(5) Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului.

(6) În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Quantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobînzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

(7) Mărimea plății pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ este proporțională cotei-părți deținute de fiecare proprietar/chiriaș al locuinței și se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit.

(8) Neachitarea de către o parte de proprietari/chiriași a serviciilor utilizate nu poate servi drept temei pentru debranșarea totală a blocului locativ de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, de la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

*[Art.23 în redacția LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]*

**Art.24.** - Autoritățile administrației publice locale, unitățile la balanța cărora se află blocuri de locuințe vor transmite în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, la momentul fondării lor, încăperile libere din blocurile de locuințe menționate și terenurile aferente

acestora, în conformitate cu planurile blocurilor de locuințe respective. Arendașii încăperilor din blocul de locuințe, transmis în gestiune asociației de proprietari ai locuințelor privatizate și altor asociații de proprietari ai locuințelor, participă la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru întreținerea și deservirea elementelor de uz comun din bloc și terenului aferent, încheind un contract aparte cu asociația. Astfel de contracte încheie și proprietarii încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință ce fac parte din imobilul gestionat de asociație.

**Art.25.** - Autoritățile administrației publice locale exercită controlul asupra stării tehnice a fondului de locuințe privatizat, asupra respectării termenelor de reparație a acestuia și folosirii lui conform destinației.

**Art.26.** - Încălcarea prevederilor prezentei legi, a regulilor de exploatare a locuințelor, de întreținere a imobilelor și a terenurilor de pe lângă ele atrage răspundere conform legislației în vigoare.

**Art.27.** - Litigiile ce țin de privatizarea fondului de locuințe se soluționează pe cale juridică.

**PREȘEDINTELE  
REPUBLICII MOLDOVA**

**Mircea SNEGUR**

**Chișinău, 10 martie 1993.  
Nr.1324-XII.**

**REGULAMENTUL**  
**comisiei de privatizare a fondului de locuințe**  
**DISPOZIȚII GENERALE**

1. Prezentul regulament, elaborat în conformitate cu Legea cu privire la privatizare și cu Legea privatizării fondului de locuințe, stabilește modul de înființare a comisiei de privatizare a fondului de locuințe (denumită în continuare comisia), determină sarcinile principale, drepturile, obligațiile și relațiile ei cu organele abilitate și cu autoritățile administrației publice locale ale unității administrativ-teritoriale respective.

2. Scopul activității comisiei constă în privatizarea fondului de locuințe.

**MODUL DE ÎNFIINȚARE A COMISIEI**

3. Comisia se înființează prin decizie a organului abilitat, cu acordul autorității administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale respective.

4. Comisia, în funcție de volumul și de complexitatea muncii, se formează din 7-11 persoane, inclusiv reprezentanți ai:

- organului abilitat;
- autorităților administrației publice locale;
- direcției (secției) financiare sau inspectoratului fiscal;
- organizației de exploatare a locuințelor;
- biroului teritorial de inventariere tehnică;
- direcției (secției) de arhitectură;
- stației sanitar-epidemiologice;
- organului de supraveghere antiincendiară de stat;
- administrației și comitetului sindicatului din unitatea respectivă\* (în cazul privatizării fondului de locuințe departamental sau public).

---

\* întreprindere, asociație, organizație, instituție.

Președintele comisiei este numit de organul abilitat din numărul membrilor comisiei.

5. Comisia este în drept să formeze grupe de lucru pentru sectoarele de exploatare a locuințelor și pentru unitățile care au la balanță fond de locuințe.

6. Comisia este obligată să execute toate dispozițiile organului abilitat.

**SARCINILE PRINCIPALE, DREPTURILE,**  
**OBLIGAȚIILE ȘI RĂSPUNDEREA COMISIEI**

7. Comisia efectuează muncă organizatorică și practică în vederea privatizării locuințelor din fondul de stat, departamental și public, pregătește decizii și le pune spre aprobare organului abilitat.

8. Comisia are dreptul:

- să ceară administrației unității care are la balanță fond de locuințe să prezinte informațiile și documentele necesare privatizării lor;
- să atragă în lucru experți, inclusiv lucrători din organizațiile de proiectări, alți specialiști;
- să ceară cetățenilor actele necesare adoptării de decizii în baza cererii lor de privatizare a locuinței;
- să ceară cetățenilor care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuință în proprietate privată actul bancar ce ar dovedi achitarea cheltuielilor de examinare și determinare a costului locuinței de omologare a contractului cumpărare-vînzare, transmitere-primire și de eliberare a titlului de proprietate.

9. Comisia este obligată:

- să examineze - la cererea organului abilitat, a autorității administrației publice locale a unității administrativ-teritoriale respective, a autorității administrației publice locale și a administrației unității care are la balanță fond de locuințe - locuința care urmează să fie privatizată, stabilindu-se procentul de uzură fizică în ansamblu și a elementelor de construcție, să încheie actul de examinare;
- să determine costul locuinței care urmează să fie privatizată, întocmindu-se borderoul de evaluare pe baza datelor biroului teritorial de inventariere tehnică, ale organizației de exploatare a locuințelor și ale unităților care au la balanță fond de locuințe, în conformitate cu Metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată;
- să aducă la cunoștință cetățenilor care au depus cereri de privatizare a locuinței decizia luată;
- să țină cont în lucru de toate modificările și completările la Legea privatizării fondului de locuințe, precum și de decretele Președintelui Republicii și de hotărârile Parlamentului privind privatizarea fondului de locuințe, emise sau adoptate după intrarea în vigoare a legii sus-numite;
- să prezinte, la cererea organului abilitat, alte materiale legate de privatizarea fondului de locuințe.

10. Fiecare membru al comisiei poartă răspundere pentru obiectivitatea materialelor și pentru prezentarea lor în termeni utili.

### **REMUNERAREA MEMBRILOR COMISIEI ȘI REGIMUL LOR DE MUNCĂ**

11. Pe durata activității comisiei, membrii ei (cu excepția experților) primesc salariu la principalul loc de lucru.

Munca prestată de membrii experți este retribuită din mijloacele prevăzute pentru aceasta.

12. Regimul de muncă al comisiei (degrevarea parțială sau completă a membrilor ei de munca de bază) este stabilit de organul abilitat de comun acord cu organul de autoadministrare locală și cu conducătorii unităților în care lucrează membrii comisiei.

13. În cazul în care cetățeanul contestă decizia comisiei de privatizare a fondului de locuințe, privind costul locuinței, litigiul este soluționat de către organul abilitat.

14. Comisia își încetează activitatea prin decizie a organului abilitat.

Anexa nr.2

la Legea privatizării fondului  
de locuințe (art.10)

### **METODICA DE EVALUARE A LOCUINȚEI CARE URMEAZĂ SĂ FIE PRIVATIZATĂ**

1. Ca unitate pentru evaluarea locuinței care urmează să fie privatizată se ia 1m pătrat de suprafață totală echivalentă. Suprafața totală echivalentă a locuinței reprezintă suma suprafeței încăperilor locuibile și a dependințelor, a verandelor, a dulapurilor încorporate, a lojelor, balcoanelor și a teraselor care se ia în considerare cu următorii coeficienți: pentru loje - 0,5, pentru balcoane cu paravane laterale și pentru terase - 0,35, pentru balcoane ordinare proeminente - 0,25.

2. Costul locuinței care urmează să fie privatizată se determină, pornindu-se de la costul inițial de balanță (de reconstruire) al construcției la prețurile de deviz curente, scăzându-se din el costul uzurii fizice (la data evaluării), costul rețelelor și a instalațiilor exterioare care se determină după culegerea nr.28, cu aplicarea coeficienților de indexare a valorii inițiale a fondului de locuințe în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993.

Dacă în imobil se află localuri nelocuibile destinate magazinelor, unităților de alimentație publică sau deservire socială, cheltuielile legate de construirea acestor localuri nu se includ în costul apartamentelor; costul apartamentelor din astfel de imobile se compune din costul construcțiilor părții lui locuibile și din partea corespunzătoare a cheltuielilor generale.

3. Costul unui metru pătrat al imobilului se determină prin împărțirea costului său

determinat, calculat în prețuri de deviz curente la suprafața lui totală echivalentă.

4. Costul locuinței se determină în baza datelor de inventariere a fondului de locuințe, înregistrate la biroul teritorial de inventariere tehnică, la organizația de exploatare a locuințelor și la unitățile care au la balanță fond de locuințe, la momentul efectuării calculelor, luându-se în considerare coeficientul de reglementare a modificării nivelului prețurilor.

Cheltuielile pentru amenajarea încăperilor (magazinelor) monotipice destinate păstrării combustibilului și a obiectelor de uz casnic se distribuie egal între apartamente, potrivit numărului de apartamente din imobil; în cazul în care aceste încăperi se deosebesc ca dimensiuni, cheltuielile totale pentru amenajarea lor urmează să se împartă proporțional la suprafața pe care o au.

5. La calcularea suprafeței totale echivalente a locuinței ce se privatizează care revine unei singure persoane, membri ai familiei se vor considera chiriașii și membrii familiei acestora la data efectuării calculelor.

6. La determinarea costului real a unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă a locuinței ce urmează să fie privatizată se va utiliza sistemul de coeficienți, care iau în considerare nivelul real al calităților de consum ale locuinței:

$$Cr = Cd \times Km,$$

în care:

Cr - costul real al unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă;

Cd - costul de balanță (de deviz) al unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă în prețurile curente ale construcției la momentul efectuării calculelor, care se fac în conformitate cu punctul 2;

Km - coeficientul mediu ce exprimă calitățile de consum ale locuinței, determinat prin înmulțirea tuturor coeficienților aplicați pentru locuința respectivă.

7. Pentru exprimarea calităților de consum ale locuinței se stabilesc coeficienții prezentați în tabel.

### COEFICIENȚII calității locuinței

Calitățile de consum	Coeficientul calității locuinței
ale cartierului starea ecologică (poluarea cu gaze, intensitatea zgomotului etc.)	0,95 - 1,05
ale imobilului materialul pereților	0,97 - 1,04
existența conductei de gunoi	0,98 - 1,02
Tipul imobilului:	
a) proiect individual cu sistematizare îmbunătățită	1,6
b) proiect în serie cu sistematizare îmbunătățită	1,2
c) cu un cat sau două pentru o familie sau două	1,5
ale apartamentului etajul întâi și ultimul	0,97
suprafața bucătăriei (mai mică sau mai mare de 7 m pătrați)	0,96 - 1,04

8. Suprafața totală echivalentă a apartamentului ce revine unui membru de familie (Sm) se determină prin împărțirea suprafeței totale echivalente a apartamentului (Sa) la numărul de membri ai familiei (M):

**Sa**

$$Sm = \text{-----}$$

**M**

9. Prin compararea lui Sm cu normativele existente se determină suprafața locuinței în limitele normative (Sn), suprafața care urmează să fie cumpărată la prețuri de stat, precum și suprafața

supranormativă (Ss) care urmează să fie cumpărată la prețuri comerciale, respectiv costul locuinței în limitele normative (Qn) și costul la prețuri comerciale (Qc):

$$S_n = (20 \times M) + (10 \times N_f)$$

$$S_s = S_a - S_n$$

$$Q_n = S_n \times P_s$$

$$Q_c = S_s \times P_c$$

$$P_r = C_r - C_{uf}$$

în care Nf reprezintă numărul de familii conlocuitoare într-o locuință:

P<sub>s</sub> - prețul de stat al unui metru pătrat de locuință;

P<sub>c</sub> - prețul comercial al unui metru pătrat de locuință determinat de Guvern la data privatizării ei, însă care să nu depășească prețurile curente pentru construcția locuințelor de stat;

C<sub>uf</sub> - costul uzurii fizice.

10. Costul total al locuinței care urmează să fie privatizată se calculează după formula:

$$Q = Q_n + Q_c$$

11. Costul total al locuinței se consemnează în contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietatea privată și servește drept bază la calcularea impozitului pentru proprietate privată și a taxei notariale.

### [anexa nr.3](#)

la Legea privatizării  
fondului de locuințe  
(art.20, 21)

## **METODICA DE CALCULARE A PLĂȚII pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, și sistemelor ingineresti interioare și aterenurilor aferente blocurilor de locuințe**

1. Întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, se efectuează respectîndu-se riguros regulile și normele de exploatare și reparație a fondului de locuințe în condițiile stabilite pentru imobilele din fondul de locuințe al statului, din contul mijloacelor proprietarilor lor. Proprietarii înființează în aceste scopuri asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate.

2. Proprietarii de locuințe membri ai asociației de proprietari ai locuințelor privatizate încheie cu asociația contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor (inclusiv a încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare) și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, iar asociația, la rîndul său, încheie astfel de contracte cu întreprinderile prestatoare de servicii în condiții avantajoase pe bază de concurs sau efectuează aceste lucrări cu forțele proprii.

3. Întreținerea și reparația apartamentelor proprietate a cetățenilor din imobilul privatizat parțial pînă la constituirea în el a asociației de proprietari ai locuințelor privatizate și transmiterea în gestiunea acesteia a blocului de locuințe sînt efectuate de organizațiile de exploatare a locuințelor, de întreprinderile pentru lucrări de întreținere a construcțiilor, care deserveau imobilul pînă la privatizare.

Proprietarii de apartamente din imobilul privatizat parțial pînă la constituirea în el a asociației de proprietari ai locuințelor privatizate și transmiterea în gestiunea acesteia a blocului de locuințe participă la cheltuielile de întreținere și reparație a acestuia, a încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe în funcție de suprafața locativă pe care o ocupă și de numărul de locatari.

4. Mărimea plății pentru deservirea și reparația locuințelor privatizate, întreținerea încăperilor auxiliare, a sistemelor ingineresti interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe depinde de volumul de lucrări și servicii prestate și se calculează de către asociația de proprietari ai locuințelor privatizate în cazul în care imobilul este transmis în gestiunea acesteia. Pînă la

transmiterea imobilului în gestiunea asociației, mărimea plății se calculează de organizațiile de exploatare a locuințelor care au deservit imobilul până la privatizare.

Lista unor astfel de lucrări și servicii, modul și condițiile de plată pentru ele se stabilesc în contractele de întreținere și deservire a locuințelor și a teritoriilor aferente blocurilor de locuințe încheiate între proprietarii locuințelor și asociație, iar în cazul în care asociația nu execută astfel de lucrări și nu prestează astfel de servicii - între asociație și unitatea prestatoare de servicii în condiții avantajoase pe bază de concurs.

5. Întreținerea și reparația locuințelor privatizate se plătesc în baza unor tarife fundamentate economic. Totodată pentru perioada de construire a pieței de locuințe, proprietarilor de apartamente privatizate care participă la cheltuielile de întreținere și reparație a întregului imobil li se păstrează aceleași condiții de plată ca și chiriașilor din imobilele fondului de locuințe al statului. În perioada aceasta, pentru proprietarii de locuințe privatizate, ca și pentru chiriași, trebuie să fie aplicate tarife planificate pe bază de calcul cu compensarea depășirii lor peste tarifele fundamentate economic în vigoare, de la bugetul local.

Ulterior, în condițiile unei piețe de locuințe stabile, în mărimea plății pentru întreținerea și reparația locuințelor privatizate, a încăperilor auxiliare, a sistemelor inginerești interioare și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe trebuie să fie prevăzută acoperirea tuturor cheltuielilor socialmente necesare pentru lucrările și serviciile enumerate, inclusiv cotizații pentru reparația capitală a imobilului.

6. Calcularea plății pentru întreținerea și reparația locuințelor se bazează pe:

- prețul de cost normativ;
- rentabilitatea necesară pentru asigurarea activității normale a colectivelor din întreprinderile care execută, în bază de contract, lucrări de întreținere și reparație a locuințelor.

Prețul de cost normativ include cheltuielile normative pentru întreținerea, reparația curentă a fondului de locuințe și defalcările pentru reparația capitală a imobilelor.

7. Normativele conțin următoarele articole de cheltuieli:

a) întreținerea personalului de deservire: remunerarea personalului inferior de deservire (măturători, dereticătoare, liftieri și alți lucrători care întrețin încăperile auxiliare din imobil și terenul de pe lângă el), precum și defalcări din fondul de retribuire a muncii personalului indicat;

b) exploatarea gospodăriei imobiliare: iluminarea și întreținerea locurilor de uz comun, a ascensoarelor, acțiuni antiincendiare, întreținerea terenului de pe lângă imobil, evacuarea deșeurilor și a gunoiului, curățirea hornurilor, crearea de spații verzi etc.;

c) defalcări de amortizare: pentru recondiționarea mecanismelor, utilajelor, inventarului și a altor bunuri ce țin de mijloacele fixe (cu excepția fondului de locuințe);

d) fondul de reparații: executarea lucrărilor de reparație a imobilului, mecanismelor, utilajelor, inventarului și al altor bunuri ce țin de mijloacele fixe, inclusiv:

- defalcări pentru reparații capitale;
- defalcări pentru reparații curente, care includ cheltuieli pentru remunerarea lucrătorilor temporari și sezonieri (zidari, tinichigii, lăcătuși, tîmplari etc.), și defalcări din fondul de remunerare a lucrătorilor indicați, cheltuieli pentru materialele necesare lucrărilor de reparații, cheltuieli pentru lucrările executate de organizațiile de antrepriză (control tehnic și reparația preventivă planificată a ascensoarelor, instalațiilor de gazificare, reparația colectoarelor și a rețelelor de alimentare cu apă, de canalizare etc.), alte cheltuieli;
- e) plăți de defalcări obligatorii: plata pentru lucrările prestate de biroul teritorial de inventariere tehnică, pentru asistența de casă, asigurarea medicală, asigurarea obligatorie a averii etc.;

f) întreținerea aparatului administrativ: remunerarea lucrătorilor din aparatul administrativ și defalcări din fondul de retribuire a acestor lucrători, întreținerea birourilor și a altor localuri ale organizației de exploatare a locuințelor, cheltuieli de cancelarie, de poștă și telegraf, de telefon, de delegație etc.



Anexa nr.5  
la Legea privatizării  
fondului de locuințe  
(art.22, 23)

Înregistrat  
la Camera Înregistrării de Stat  
de pe lângă Ministerul Justiției  
domiciliați \_\_\_\_\_

(adresa)

nr. \_\_\_\_ din " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_

(semnătura, ștampila)

Aprobat  
prin decizia adunării constituante  
a proprietarilor locuințelor privatizate,

Proces-verbal nr. \_\_\_\_\_  
din " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_

(semnătura președintelui adunării)

## S T A T U T U L

### Asociației de proprietari ai locuințelor privatizate

(denumirea asociației)

#### DISPOZIȚII GENERALE

1. Asociația de proprietari ai locuințelor privatizate

(denumirea asociației)

denumită în continuare "Asociație", a fost creată din inițiativa proprietarilor de locuințe privatizate, domiciliați

(adresa)

la adunarea constituantă în scopul bunei întrețineri a spațiului locativ ocupat de ei, precum și a blocului de locuințe și a terenului aferent acestuia, asigurării membrilor Asociației, altor proprietari ai încăperilor de locuit și încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință, chiriașilor și arendașilor cu servicii comunale și cu alte servicii, reprezentării și apărării intereselor membrilor săi.

2. Asociația funcționează în temeiul Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10 martie 1993 și al altor acte normative ce reglementează raporturile de proprietate asupra locuințelor, întreținerea, exploatarea și deservirea lor. Întreaga activitate și toate raporturile Asociației se reglementează prin contracte respective (inclusiv prin contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor și terenurilor aferente blocurilor de locuințe, încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință ce aparțin altor proprietari, pentru deservirea încăperilor arendate etc.).

3. Asociația, de la data înregistrării statutului, este persoană juridică, are bilanț autonom, cont de decontare și alte conturi în instituția financiară, poate să încheie, în nume propriu, contracte și acorduri, să îndeplinească obligații, să fie reclamant și reclamat în instanța judecătorească.

4. Asociația are ștampilă și attributele caracteristice persoanei juridice.

5. Sediul Asociației: \_\_\_\_\_.

#### DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE ASOCIAȚIEI

6. În conformitate cu scopurile indicate, Asociația:

a) asigură întreținerea locuințelor, încăperilor auxiliare, sistemelor inginerești interne, precum și terenului aferent blocului de locuințe în stare tehnică și sanitară corespunzătoare;

b) stabilește de sine stătător modul de întreținere și de deservire a locuințelor, stabilește organizațiile care vor deservi imobilul, inclusiv organizațiile de exploatare a locuințelor, întreprinderile pentru lucrări de întreținere a construcțiilor și alți agenți economici, încheie

contracte pentru întreținerea și deservirea locuințelor și terenului aferent blocului de locuințe;

c) asigură participarea proprietarilor de locuințe membri ai Asociației, altor proprietari ai încăperilor de locuit și ai încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință, chiriașilor și arendașilor la toate cheltuielile de întreținere și deservire a imobilului în funcție de suprafața ocupată de către aceștia;

d) asigură încasarea la timp a contribuțiilor pentru întreținerea și deservirea imobilului;

e) recepționează și achită la timp plățile pentru lucrările de deservire și reparație a imobilului; asigură plata lunară pentru deservirea și reparația imobilului în modul stabilit de contract;

f) asigură respectarea de către toți membrii Asociației, de către ceilalți proprietari ai încăperilor de locuit și ai încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință, de către chiriași și arendași a regulilor de exploatare a încăperilor de locuit, de întreținere a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe;

g) în conformitate cu drepturile delegate ei, încheie contracte de prestare a serviciilor comunale consumatorilor din bloc, precum și a serviciilor comunale pentru necesitățile comune ale imobilului (asigurarea cu energie electrică pentru iluminatul caselor scărilor și pentru lift, asigurarea cu apă pentru spălarea anexelor de acumulare a gunoiului, colectarea și evacuarea deșeurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor), pe care le plătește în conformitate cu indicațiile contoarelor și cu clauzele contractelor încheiate;

h) aplică sancțiuni față de persoanele fizice și juridice în cazul încălcării de către acestea a clauzelor contractelor;

i) arendează de la autoritatea administrației publice locale, de la unități spațiu locativ pentru strămutarea membrilor Asociației în cazul reparației capitale a imobilului, dacă lucrările nu pot fi executate fără evacuarea temporară a locatarilor;

j) exercită atribuțiile de manager general - beneficiar al construcției în cazul în care Asociația a fost constituită în bloc de locuințe neterminat;

k) prezintă întreprinderilor prestatoare de servicii (asigurarea cu apă rece și caldă, cu energie electrică și termică, gaze, deservirea lifturilor etc.) date despre toate locuințele și despre numărul de persoane care locuiesc în ele; acordă întreprinderilor prestatoare de servicii ajutor contra plată la încheierea contractelor cu locatarii din bloc și la achitarea de către aceștia a plăților pentru serviciile prestate;

l) efectuează orice altă activitate, permisă de legislația în vigoare cooperativei de consum;

m) utilizează imobilul aflat în gestiunea lui și terenul aferent acestuia, transmis în folosința Asociației; prestează altor asociații, precum și proprietarilor de locuințe private și chiriașilor servicii de deservire a blocurilor de locuințe, utilizează integral mijloacele obținute pentru întreținerea și reparația imobilului gestionat, precum și pentru salarizarea și pregătirea profesională a personalului angajat;

n) determină de sine stătător sferile în care vor fi folosite creditele, donațiile, alte mijloace disponibile în vederea îmbunătățirii condițiilor locative ale proprietarilor de locuințe din imobilul gestionat;

o) răspunde, în conformitate cu legislația în vigoare, de folosirea și rambursarea creditelor obținute;

p) participă la fondarea uniunilor și asociațiilor de proprietari ai locuințelor la nivel teritorial și național;

q) colaborează cu asociații similare din aceeași localitate, din țară și din străinătate.

### **MIJLOACELE ASOCIAȚIEI**

7. Mijloacele Asociației se compun din:

a) taxa de înscriere, mijloacele financiare vărsate pentru terminarea construcției blocului de locuințe în care a fost constituită Asociația;

b) cotizațiile pentru întreținerea și exploatarea imobilului, încăperilor auxiliare, sistemelor inginerești interioare și terenurilor aferente blocului de locuințe;

- c) cotizațiile pentru reparația imobilului (inclusiv reparația capitală);
- d) creditele, donațiile, mijloacele obținute din activitatea desfășurată de Asociație;
- e) cotele de participare ale autorităților administrației publice locale (în funcție de numărul de locuințe neprivatizate și de numărul de persoane care locuiesc în aceste locuințe) la întreținerea și reparația încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare, terenurilor aferente blocurilor de locuințe în conformitate cu contractele încheiate, precum și din defalcări din arenda încăperilor cu altă destinație decât aceea de locuință;
- f) plățile vărsate, în conformitate cu normativele în vigoare, de către întreprinderile prestatoare de servicii pentru deservirea de către Asociație a sistemelor ingineresti interioare și lucrul cu locatarii pentru achitarea în termen a serviciilor prestate;

g) alte încasări.

Toate mijloacele Asociației se varsă la conturile respective din instituția financiară.

Contribuțiile pentru întreținerea, exploatarea și reparația imobilului (inclusiv reparația capitală), încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare și terenurilor aferente blocurilor de locuințe se folosesc numai conform destinației.

8. Quantumul taxelor de înscriere se stabilește la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților).

9. Contribuțiile pentru întreținerea, exploatarea și reparația imobilului, încăperilor auxiliare, sistemelor ingineresti interioare și terenurilor aferente blocului de locuințe se depun în mărime ce asigură acoperirea tuturor cheltuielilor socialmente necesare pentru aceste tipuri de lucrări și servicii, inclusiv defalcările pentru reparația capitală a imobilului.

Quantumul contribuțiilor se stabilește la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) și se fixează în contractul de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocului de locuințe.

10. Prin decizie a adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților) pot fi create fonduri speciale (pentru reparația capitală și curentă a blocului de locuințe, instalarea aparatelor pentru măsurarea cantităților consumate de resurse energetice, remunerarea și premierea membrilor comitetului de conducere al Asociației, amenajarea terenurilor și crearea de spații verzi, munca cultural-educativă, de fortificare prin sport etc.).

### **DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE MEMBRILOR ASOCIAȚIEI**

11. Membrul Asociației are dreptul:

- a) să aleagă și să fie ales în comitetul de conducere al Asociației și în comisia de cenzori;
- b) să perceapă de la Asociație costul reparațiilor necesare efectuate pe cont propriu în cazul în care Asociația nu și-a îndeplinit obligațiile asumate;
- c) pe durata reparațiilor capitale, să primească spațiu locativ arendat de Asociație, membrii Asociației achitând arenda pentru perioada de exploatare a acestui spațiu;
- d) să se retragă din Asociație, la cerere.

12. Membrul Asociației este obligat:

- a) să îndeplinească prevederile statutului Asociației și deciziile adunării generale a membrilor ei (adunării împuterniciților);
- b) să achite la timp plățile pentru locuința cumpărată în rate;
- c) să folosească locuința după destinație, să asigure integritatea ei, să respecte regulile de exploatare a încăperilor de locuit, de întreținere a imobilului și a terenului aferent;
- d) să achite plata lunară pentru deservirea și întreținerea imobilului până la data de 10 a lunii următoare.

13. Membrul Asociației exercită dreptul de proprietate asupra locuinței, precum și asupra locuinței neterminată, în condițiile legislației în vigoare.

14. În cazul absenței provizorii, membrul Asociației își păstrează drepturile și îndeplinește obligațiile prevăzute de statutul Asociației.

15. Membrul Asociației poate fi exclus din ea în cazul în care:

- a) nu respectă statutul Asociației;
- b) nu îndeplinește obligațiile stabilite de adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților).

16. Proprietarului locuinței care s-a retras din Asociație nu i se restituie taxa de înscriere și nici mijloacele depuse pentru reparația imobilului (inclusiv reparația capitală), precum și pentru alte scopuri prevăzute de statutul Asociației și de deciziile organelor de administrare ale Asociației. De la persoana care s-a retras din Asociație restanțele de plată se percep în modul stabilit.

17. În cazul deteriorării și distrugerii locuinței de către proprietar și de membrii familiei lui, precum și în cazul încălcării sistematice a regulilor de conviețuire, care face imposibilă pentru alți locatari coabitarea în același imobil, vinovații răspund în conformitate cu legislația în vigoare.

### **ORGANELE DE ADMINISTRARE ALE ASOCIAȚIEI**

18. Organul suprem al Asociației este adunarea generală a membrilor ei. Dacă din Asociație fac parte mai mult de 50 de membri, în locul adunării generale poate fi convocată adunarea împuterniciților. Împuterniciții se aleg la adunarea generală - câte o persoană din partea a 3-4 membri ai Asociației pe un termen de 3 ani.

19. Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) hotărăște următoarele probleme:

- a) aprobarea statutului Asociației;
- b) primirea în Asociație și excluderea din ea;
- c) alegerea comitetului de conducere și a comisiei de cenzori a Asociației;
- d) stabilirea cuantumului taxei de înscriere;
- e) primirea, utilizarea și rambursarea creditelor, beneficierea de asistență tehnică, aprobarea devizului pentru reparația capitală a imobilului;
- f) formarea fondurilor Asociației, inclusiv speciale, și determinarea modului lor de cheltuire;
- g) dezbaterea și aprobarea clauzelor contractelor pentru întreținerea și deservirea locuințelor și a terenurilor aferente blocului de locuințe;
- h) examinarea plîngerilor împotriva comitetului de conducere și comisiei de cenzori ale Asociației;
- i) aprobarea dării de seamă a comitetului de conducere cu privire la activitatea economico-financiară a Asociației pe anul încheiat, raportului comisiei de cenzori cu privire la rezultatele controlului efectuat și aprobarea planului economico-financiar al Asociației pe anul următor;
- j) stabilirea modului și condițiilor de primire a membrilor comitetului de conducere și a altor membri ai Asociației;
- k) aderarea la uniuni și asociații similare din aceeași localitate, din țară și din străinătate, precum și retragerea din ele;
- l) lichidarea Asociației;
- m) alte probleme ce țin de competența Asociației.

20. Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) se convoacă de comitetul de conducere cel puțin o dată pe an.

Adunările extraordinare se convoacă la cererea a cel puțin 1/3 din numărul total de membri ai Asociației, a comisiei de cenzori, precum și a autorității respective a administrației publice locale.

21. Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) este deliberativă dacă la ea asistă cel puțin 2/3 din numărul total de membri ai Asociației (împuterniciți).

Deciziile adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților) se adoptă cu votul majorității simple a membrilor Asociației (împuterniciților) prezenți.

Adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților), convocată pentru soluționarea chestiunilor privind stabilirea taxei de înscriere, aprobarea clauzelor contractelor de

întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, excluderea din Asociație, lichidarea Asociației, este deliberativă dacă la ea participă cel puțin 3/4 din numărul total de membri ai Asociației (împuterniciți). Decizia în acest sens se adoptă cu votul a cel puțin 3/4 din membrii Asociației (împuterniciții) prezenți.

22. Organul executiv al Asociației este comitetul de conducere care se subordonează adunării generale.

23. Comitetul de conducere al Asociației, în număr de cel puțin 3 persoane, se alege la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) pe un termen de 2 ani.

Comitetul de conducere alege, din componența sa, președintele și vicepreședintele. Președintele, vicepreședintele și membrii comitetului de conducere își exercită obligațiile fără remunerație sau contra unei remunerații stabilite prin decizie a adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților).

24. Dacă din Asociație fac parte mai puțin de 20 de membri, adunarea generală alege președintele și vicepreședintele Asociației, care hotărăsc problemele atribuite de statut competenței comitetului de conducere al Asociației.

25. Obligațiile comitetului de conducere al Asociației sînt:

a) încheierea contractelor de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocurilor de locuințe, altor contracte legate de activitatea Asociației;

b) organizarea activității de producție și activității de prestare a serviciilor în conformitate cu legislația privind cooperativa de consum;

c) întocmirea planurilor de lucru, devizelor și dărilor de seamă;

d) exercitarea controlului asupra întreținerii și reparației locuințelor, respectării obligațiilor contractului de întreținere și deservire a locuințelor și a terenurilor aferente blocului de locuințe, numirea unui reprezentant în comisia de primire în exploatare a imobilului după reparația capitală;

e) angajarea muncitorilor și funcționarilor pentru deservirea imobilului și a terenului aferent blocului de locuințe;

f) dispunerea de mijloacele Asociației în conformitate cu devizul de venituri și cheltuieli, aprobat de adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților); întocmirea și prezentarea adunării generale (adunării împuterniciților) a dării de seamă cu privire la activitatea economico-financiară pe anul încheiat și a proiectului planului economico-financiar al Asociației pe anul următor;

g) reprezentarea intereselor Asociației în autoritățile administrației publice locale și centrale, în unitățile economice și în instanțele judecătorești;

h) exercitarea controlului asupra încasării de la membrii Asociației a cotizațiilor a căror mărime a fost stabilită de adunarea generală (adunarea împuterniciților), precum și a plăților pentru serviciile comunale și a altor plăți; aplicarea, în modul stabilit, a măsurilor față de membrii Asociației în cazul în care aceștia nu depun în termen contribuțiile și plățile respective;

i) ținerea lucrărilor de secretariat și întocmirea dărilor de seamă contabile;

j) exercitarea altor obligații ce rezultă din statutul Asociației.

26. Comisia de cenzori a Asociației este organul care controlează și verifică activitatea comitetului de conducere al acesteia și se alege, în număr de cel puțin 3 persoane, la adunarea generală a membrilor Asociației (adunarea împuterniciților) pe un termen de 2 ani.

Comisia de cenzori alege, din componența sa, președintele comisiei.

Dacă din Asociație fac parte mai puțin de 20 de membri, în locul comisiei de cenzori adunarea generală alege un cenzor.

Comisia de cenzori își desfășoară activitatea în baza regulamentului său, prezintă adunării generale a membrilor Asociației (adunării împuterniciților) raportul anual cu privire la rezultatele controlului și propune măsuri de îmbunătățire a activității Asociației, iar în cazul stabilirii unor încălcări grave ale disciplinei financiare, cere convocarea adunării generale extraordinare.

27. Litigiile dintre Asociație și membrii ei, precum și dintre Asociație și unități și alți agenți economici, se examinează în modul stabilit.

### **ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII ASOCIAȚIEI**

28. Activitatea Asociației încetează în cazul demolării blocului (blocurilor) de locuințe sau fuzionării Asociației cu altă asociație, precum și în alte cazuri prevăzute de legislația în vigoare.

29. Lichidarea Asociației se efectuează în conformitate cu modul în vigoare de încetare a activității cooperativelor de consum.

Anexa nr. 6

la Legea privatizării

fondului de locuințe (art.10)

### **L I S T A**

#### **bolilor care dau persoanelor ce suferă de ele dreptul de a privatiza cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar**

#### **I. L i s t a**

#### **bolilor care dau dreptul de a privatiza cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar sub formă de cameră aparte**

a) formele active de tuberculoză pulmonară și tuberculoză a altor organe cu secreția bacilului tuberculos, stabilite prin control de laborator repetat;

b) bolile în cazul cărora coabitarea cu persoanele care suferă de ele este imposibilă pentru cei din jur: alienația mintală, formele grave de psihonevroze, epilepsie, psihonevroză traumatică, psihostenie și isterie urmate de pierderea cunoștinței, de accese puternic pronunțate;

c) bolile care nu se supun tratamentului în cazul cărora în urma disconfortului cauzat de ele coabitarea cu persoanele care suferă de aceste boli este imposibilă: fistula fecaloidă și urinară, precum și incontinența fecalelor și urinei; tumorile maligne cu secreții abundente; leziuni multiple ale pielii cu secreții abundente, gangrena pulmonară și abces pulmonar, gangrenă a extremităților.

#### **II. L I S T A**

#### **bolilor care dau dreptul de a privatiza cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar în mărime de 10 m<sup>2</sup>**

a) tuberculoza pulmonară și tuberculoza altor organe în formă activă;

b) tulburarea respiratorie gravă ca urmare a emfizemului pulmonar sau a astmului;

c) tulburări organice grave cronice ale activității cardiace:  
endocardită, miocardită, stenocardie.



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***

[ЗП304 от 26.12.12, МО48/05.03.13 ст.150; в силу с 05.03.13](#)

[ЗП278 от 07.12.12, МО6-9/11.01.13 ст.32](#)

[ЗП235 от 26.10.12, МО248-251/07.12.12 ст.812](#)

[ЗП33 от 06.03.2012, МО99-102/25.05.2012 ст.330](#)

[ЗП65 от 07.04.11, МО110-112/08.07.11 ст.297](#)

[ЗП268 от 28.07.06, МО142-145/08.09.06 ст.702](#)

*\*Перепубликован 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 непригодных 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 и/или иностранную валюту), так и безвозмездно в случаях, определяемых настоящим законом. Приватизация жилищного фонда, в том числе творческих мастерских, за иностранную валюту может быть осуществлена только нерезидентами.

*[Ст.2 изменена ЗПЗЗ от 06.03.2012, МО99-102/25.05.2012 ст.330]*

**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.

---

\*\* Далее - предприятия.

**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, 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.

*[Ст.5 ч.(2) изменена ЗП278 от 07.12.12, МО6-9/11.01.13 ст.32]*

(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 домах 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);

f) имеющим научно-педагогическое звание конференциара, профессора университета или ученую степень доктора, доктора habilitata;

g) военнослужащим, персоналу Службы информации и безопасности, Службы государственной охраны, Министерства внутренних дел и Генеральной прокуратуры, имеющим специальное воинское звание генерала или приравненное к нему;

*[Ст.10 ч.(2) пкт.g) изменен ЗПЗ04 от 26.12.12, МО48/05.03.13 ст.150; в силу с 05.03.13]*

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

i) 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. 10<sup>1</sup>.** - (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), за исключением служебных жилых помещений, в пределах установленных настоящим законом норм производится:

*[Ст.17 ч.(1) изменена ЗП278 от 07.12.12, МО6-9/11.01.13 ст.32]*

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, лицам, исполняющим военную или специальную службу по контракту, прослужившим не менее 15 лет, участникам боевых действий в Афганистане - безвозмездно;

*[Ст.17 ч.(1) подабз.1 изменен ЗП65 от 07.04.11, МО110-112/08.07.11 ст.297]*

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 или специальной службы лиц, исполняющих военную или специальную 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.

*[Ст.17 ч.(3) изменена ЗП65 от 07.04.11, МО110-112/08.07.11 ст.297]*

(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 потребительский 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.

*[Ст.22 ч.(6) утратила силу согласно ЗП235 от 26.10.12, МО248-251/07.12.12 ст.812]*

*[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.**

**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.

## **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:

$$C_f = C_d \times K_m,$$

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

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

$K_m$  - 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 ( $S_m$ ), определяется путем деления всей общей приведенной площади квартиры ( $S_a$ ) на количество членов семьи ( $M$ ):

$$S_m = \frac{S_a}{M}$$

9. Путем сравнения  $S_m$  с действующими нормативами определяются площадь квартиры (дома) в пределах норматива ( $S_n$ ), площадь, подлежащая выкупу по государственным ценам, и площадь сверх норматива ( $S_s$ ), подлежащая выкупу по коммерческим ценам, и соответственно стоимости квартиры (дома) в пределах норматива ( $Q_n$ ) и стоимость по коммерческим ценам ( $Q_c$ ):

$$S_n = (20 \times M) + (10 \times N_f)$$

$$S_s = S_a - S_n$$

$$Q_n = S_n \times P_s$$

$$Q_c = S_s \times P_c$$

$$P_r = C_r - C_{uf}$$

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

$P_s$  - государственная цена 1 кв. м жилья;

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

$C_{uf}$  - стоимость физического износа.

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

$$Q = Q_n + Q_c$$

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.

### Приложение 3

к Закону о приватизации жилищного фонда (ст.11)

#### **ДОГОВОР**

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

[анеха 3](#)

**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.

\_\_\_\_\_  
(подпись, печать)

Утвержден  
решением учредительного  
собрания владельцев  
приватизированных квартир (домов),  
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;

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

e) своевременно принимает и оплачивает выполненные работы по обслуживанию и ремонту дома; обеспечивает ежемесячную оплату за обслуживание и ремонт дома в установленном договором порядке;

f) обеспечивает выполнение всеми членами Общества, другими собственниками жилых и нежилых помещений, нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и придомовых территорий;

g) 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 дома;

k) 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 потребительскому кооперативу;

m) 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;

n) самостоятельно определяет направления использования кредитов, добровольных взносов, других имеющихся средств с целью улучшения жилищных условий владельцев квартир (домов) в управляемом им доме;

o) в соответствии с действующим законодательством несет ответственность за использование и возврат полученных кредитов;

p) 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:

a) вступительных взносов, финансовых средств, внесенных для завершения строительства жилого дома, в котором создано Общество;

b) взносов на содержание и эксплуатацию дома, вспомогательных помещений,

внутридомовых инженерных систем, придомовой территории;

с) взносов на ремонт дома (в том числе капитальный);

d) кредитов, добровольных взносов, средств, полученных в результате деятельности Общества;

e) 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;

с) 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);

с) 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:

- а) несоблюдения устава Общества;
- б) невыполнения обязательств, установленных общим собранием членов Общества (собранием уполномоченных).

16. Владельцу 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 Обществе 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:

- а) утверждение устава Общества;
- б) прием в члены Общества и исключение из него;
- с) выборы правления и ревизионной комиссии Общества;
- д) установление размера вступительного взноса;
- е) получение, использование и возврат кредитов, использование технической помощи, утверждение сметы на капитальный ремонт дома;
- ф) образование фондов Общества, в том числе специальных, и определение порядка их расходования;
- г) обсуждение и утверждение условий договоров на содержание и обслуживание домов и придомовых территорий;
- h) рассмотрение жалоб на правление и ревизионную комиссию Общества;
- и) 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;
- к) 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;
- т) 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 (собрания 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:

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

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

c) составление рабочих планов, смет и отчетов;

d) 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;

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

f) 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;

g) 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;

i) 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.

**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;
  - в) болезни, не поддающиеся лечению, при которых вследствие вызываемого ими дискомфорта совместное проживание со страдающими лицами невозможно: каловый и мочеви 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;
  - в) хронические тяжелые органические расстройства сердечной деятельности: эндокардит, миокардит, стенокардия.