

Legea Privatizării fondului de locuințe

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

Articolul 1. (1) Privatizarea fondului de locuințe este un proces...

(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 stăpâni 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.

Articolul 2. Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv ateliere...

Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv atelierelor de creație se efectuează pe baza liberului consimțământ, respectându-se principiile echității sociale și protecției sociale a cetățenilor, atât contra bonuri patrimoniale și mijloace bănești (monedă națională și/sau valută străină), cât 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.

Articolul 3. În cazul procurării de apartament (casă) sau ate...**

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, depunând o cotă inițială de cel puțin 40 procente din el și achitînd suplimentar o dobîndă bancară minimă de la suma nerambursată pentru eşalonarea plății.

Articolul 4. (1) Organele abilitate cu dreptul de a efectua pri...

(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 vînzării 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.

Articolul 5. (1) Cetățenilor Republicii Moldova pot fi vîndute ...

(1) Cetățenilor Republicii Moldova pot fi vîndute 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 vîndute 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.

(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.

Articolul 9. (1) Vînzarea apartamentelor eliberate și răma...

(1) Vînzarea 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

Articolul 10. (1) O familie poate cumpăra sau primi cu titlu gra...

(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 suprafațătotală 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 m² 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;
- 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 nimerește în câteva 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 m² 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 m² supranormativ: în limitele primilor 10 m² - 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 dreupți).

(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).

Articolul 10-1. (1) Membrii uniunii de creație, care utilizează&nb...

(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 m² 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 prețcomercial stabilit de Guvern.

(3) Costul atelierului de creație se stabilește:

la achitare contra mijloace bănești:

- în limitele suprafeței normative, pornind de la costul 1 m² 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 m² de suprafață echivalentă a imobilului dat;
- supranormativ - din calculul: trei cote-părți ale bonului pentru 1 m² 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.

Articolul 11. (1) Cetățenii care doresc să cumpere sau să&n...

(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 calculelor, 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 vânzare-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 hotărâre 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 cînd 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 consimțămîntul în scris al celorlalți membri adulți.

Articolul 12. (1) Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-p...

(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 consimțămîntul 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.

Articolul 13. Dacă în aceeași locuință trăiesc câteva famil...

Dacă în aceeași locuință trăiesc câteva familii, partea efectivă a fiecăreia se stabilește de comisie, cu acordul scris (autenticat 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.

Articolul 14. (1) Locuințele cumpărate sau primite cu titlu grat...

(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.

Articolul 15. (1) Proprietarii de locuințe privatizate pot ...

(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.

Articolul 16. (1) Cheltuielile implicate de examinarea locuinței...

(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.

Articolul 17. (1) Locuințele de stat și departamentale, cu ...

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

invalidilor 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, participanților la acțiunile de luptă pentru apărarea integrității teritoriale și independenței Republicii Moldova - cu titlu gratuit;

familiilor invalidilor 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

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

Articolul 19. Mijloacele obținute de la privatizarea și vîn...

Mijloacele obținute de la privatizarea și vînzarea locuințelor de stat se varsă integral la bugetul local și se utilizează pentru construcția, renovarea și întreținerea fondului de locuințe.

Legea este valabilă. Relevanța verificată la 03.09.2021