

# **Закон О приватизации жилищного фонда**

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**

### **Статья 1. (1) Приватизация жилищного фонда - это осуществляе...**

(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.

### **Статья 2. Приватизация жилищного фонда, в том числе творческ...**

Приватизация жилищного фонда, в том числе творческих мастерских, осуществляется на добровольной основе с соблюдением принципов социальной

справедливости и социальной защищенности граждан как за боны 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.

### **Статья 3. При приобретении квартиры (дома) или творческой ма...**

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.

### **Статья 4. (1) Органами, наделенными правом осуществлять прив...**

(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.

\*\* Далее - предприятия.

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

### **Статья 5. (1) В частную собственность гражданам Республики М...**

(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.

(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.

(41) В случае если при приватизации жилья его площадь была меньше норматива, предусмотренного статьей 10, внутренне перемещенные лица из восточных районов страны имеют право участвовать в бесплатной приватизации разницы между предусмотренным нормативом и площадью приватизированного жилья 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).

#### **Статья 6. (1) Купля или безвозмездное получение в частную со...**

(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.

#### **Статья 7. Граждане, состоящие в очереди нуждающихся в улучше...**

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.

#### **Статья 8. (1) Владельцы приватизированного жилья являются со...**

(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.

#### **Статья 9. (1) Продажа освободившихся и незаселенных квартир ...**

(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**

### **Статья 10. (1) В частную собственность одной семьи может быть...**

(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:

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

b) награжденным высшими государственными наградами ("Ordinul Republicii" "Ștefan cel Mare" и приравненным к ним);

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

d) изобретателям;

e) членам творческих союзов (ассоциаций);

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

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;

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 боны народного достояния стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади в пределах нормативной обеспеченности жильем равноценна одной доле бона (одному году стажа). Стоимость одного квадратного метра сверх норматива равна: в пределах первых десяти квадратных метров - 1,5 доли бона, свыше этой площади - 2 долям бона. При оплате стоимости квартиры (дома) разрешается использование переданных в установленном порядке бонов 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.

### **Статья 10-1. (1) Члены творческого союза, использующие творческ...**

(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 бонами народного достояния:

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

- сверх норматива - из расчета трех долей бона 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.

### **Статья 11. (1) Граждане, желающие приобрести в частную собств...**

(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.

## **Статья 12. (1) Договор купли-продажи, передачи-получения квар...**

(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.

### **Статья 13. В случае проживания в одной квартире (доме) нескол...**

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.

### **Статья 14. (1) Квартиры (дома), приобретенные или полученные ...**

(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.

### **Статья 15. (1) Собственники приватизированных квартир (домов)...**

(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.

### **Статья 16. (1) Расходы, связанные с обследованием жилья и опр...**

(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.

### **Статья 17. (1) Передача в частную собственность государственных...**

(1) Передача в частную собственность государственных и ведомственных квартир (домов), за исключением служебных жилых помещений, в пределах установленных настоящим законом норм производится:

одиноким инвалидам I и II групп, семьям, в которых есть инвалиды I и II групп, чья инвалидность наступила вследствие защиты территориальной целостности, независимости и интересов государства, ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, лицам, исполняющим военную или специальную службу по контракту, прослужившим не менее 15 лет, участникам боевых действий в Афганистане, участникам боевых действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова - безвозмездно;

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

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

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

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

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

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

- не менее 35 лет - безвозмездно;

- от 30 до 35 лет - с оплатой 25 процентов стоимости жилья;

- от 25 до 30 лет - с оплатой 50 процентов;

- до 25 лет - с полной выплатой стоимости жилья;

семьям с тремя детьми и более - безвозмездно, с правом отчуждения приватизированного жилья только на основании письменного разрешения органа опеки и попечительства;

семьям лиц, вынужденно покинувших свое местожительство в восточных районах страны и не имевших возможности вернуться на прежнее место жительства (внутренне перемещенные лица из восточных районов Республики Молдова), - безвозмездно.

(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.

(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 незавершенным строительством квартиры осуществляется в соответствии с настоящим законом.

### **Статья 18. (1) Полностью оплаченные квартиры в домах жилищно-...**

(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 незавершенных строительством квартир выдается удостоверение на право собственности.

### **Статья 19. Средства, полученные от приватизации и продажи гос...**

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

Закон действующий. Актуальность проверена 03.09.2021