

Legea privatizarii fondului de locuinte*)

Legea Republicii Moldova
Nr. 1324-XII din 10 martie 1993
(Monitor, 1993, nr.5, art. 126)
(Monitorul Oficial, 13 ianuarie 2000, nr.5-7, p. I, art. 37)

Parlamentul Republicii Moldova adopta prezenta lege.

Prezenta lege, elaborata in conformitate cu Constitutia si cu alte acte normative, stabileste principiile si conditiile de baza ale privatizarii fondului de locuinte. Scopul legii este realizarea drepturilor cetatenilor Republicii Moldova de a-si alege liber modalitatea de satisfacere a necesitatilor in locuinta, asigurarea integritatii fondului de locuinte, crearea de premise pentru formarea pietei de locuinte si atelierelor de creatie amplasate in incaperile impropii de locuit din casele de locuit (in subsoluri, la etaje tehnice in incaperi inzidite si anexe, foste apartamente din casele de locuit calificate drept avariate sau impropii de locuit (in continuare - ateliere de creatie).

Capitolul I PRINCIPII GENERALE

Art.1. - (1) Privatizarea fondului de locuinte este un proces de instrainare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuinte apartinand statului, organizatiilor obstești, asupra carora statul si-a declarat dreptul de proprietate, altor asociatii si intreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, in proprietate privata cetatenilor Republicii Moldova si asociatiilor acestora (societati pe actiuni si societati economice, alte societati), pentru satisfacerea necesitatilor in locuinte si formarea unor stapini reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliara.

(2) Prin fondul de locuinte in prezenta lege se subinteleg imobilele si spatiile locative din constructiile care apartin statului, indiferent de apartenenta departamentala, locuintele sovhozurilor si ale altor intreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate dupa punerea in aplicare a Legii cu privire la privatizare, precum si locuintele construite din contul mijloacelor de stat de catre intreprinderile si organizatiile cu alte tipuri de proprietate.

Art.2. - Privatizarea fondului de locuinte, inclusiv atelierelor de creatie, se efectueaza pe baza liberului consimtamint, respectandu-se principiile echitatii sociale si protectiei sociale a cetatenilor, atat contra bonuri patrimoniale si mijloace banesti (valuta nationala sau valuta convertibila), cit si gratuit, in cazurile stabilite de prezenta lege.

Art.3. - In cazul procurarii de apartament (casa) sau atelier de creatie contra mijloace banesti, cetateanul achita costul integral sau in rate (lunar) in parti egale, timp de cinci ani, depunind o cota initiala de cel putin 40 procente din el si achitind suplimentar o dobinda bancara minima de la suma nerambursata pentru esalonarea platii.

(Conform Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004 articolul 3 alineatul (2) se exclude, iar alineatul (1) devine alineat unic).

Art.4. - (1) Organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuinte, denumite in continuare organe abilitate, sint:

- a) Departamentul Privatizarii - in municipiile Chisinau si Balti;
- b) organul abilitat al Comitetului executiv al unitatii teritoriale autonome Gagauzia - pe teritoriul Gagauziei;
- c) consiliile raionale - in celelalte localitati ale republicii (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(2) Organele abilitate, de comun acord cu autoritatile administratiei

publice locale, desemneaza comisiile pentru privatizarea fondului de locuinte. Aceste comisii includ reprezentanti ai organelor abilitate, ai autoritatilor administratiei publice locale, financiare si de exploatare a locuintelor, ai directiei de arhitectura, ai organului de supraveghere antiincendiara, statiei sanitaro-epidemiologice, biroului teritorial de inventariere tehnica, iar in cazul vinzarii sau transmiterii, cu titlu gratuit, a locuintelor din fondul departamental sau public include si reprezentanti ai intreprinderilor, asociatiilor, institutiilor, organizatiilor** respective si ai comitetelor lor sindicale (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(3) Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuinte este reglementata de regulamentul acesteia, care este parte integranta a prezentei legi (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

Art.5. - (1) Cetatenilor Republicii Moldova le pot fi vindute sau transmise cu titlu gratuit in proprietate privata in special locuintele in care acestia traiesc si care apartin fondului de stat si celui public asupra caruia statul si-a declarat dreptul de proprietate, precum si in imobilele ce apartin unitatilor, indiferent daca aceste unitati sint incluse in listele de privatizare.

(2) Nu pot fi vindute sau transmise cu titlu gratuit in proprietate privata imobilele care se afla in orasele militare de tip inchis, caminele, locuintele de serviciu, (ai caror locatari au lucrat mai putin de 10 ani la unitatea respectiva), locuintele avariate si ireparabile, casele ce urmeaza a fi demolate, cantoanele si alte constructii care se afla la balanta sau in proprietatea fondului forestier de stat (in redactia Legii Nr.1026-XIV din 2 iunie 2000).

(3) Se permite privatizarea locuintelor de stat in cazul in care cetatenii au in proprietate privata o alta locuinta provenita nu in rezultatul privatizarii.

(4) Daca cetatenii au participat la privatizarea unei locuinte, ulterior ei pot privatiza o alta locuinta, achitind integral costul suprafetei acesteia la preturi comerciale stabilite de Guvern la data privatizarii. In cazul in care, la privatizarea locuintei, suprafata acesteia a fost mai mica decit normativul prevazut la art.10, cetatenii proprietari ai locuintei, aflati la evidenta pentru imbunatatirea conditiilor locative, au dreptul sa participe la privatizarea gratuita a locuintelor in blocurile neterminate in conformitate cu legislatia in vigoare (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(5) Prin derogare de la prevederile alineatului (2) referitor la privatizarea caminelor, se admite privatizarea incaperilor de locuit in caminele de tip camera (cu exceptia caminelor pentru studenti si elevi ale institutiilor de invatamint de stat de toate nivelurile si a caminelor de tip pat-loc si pat-camera) cu conditia ca cel putin 60 procente din locatarii de raspundere ai incaperilor de locuit la adunarea generala si-au exprimat in scris dorinta de a le privatiza (in redactia Legii Nr.750-XV din 21 decembrie 2001).

In acest caz persoanele imputernicite de adunare, in termen de o luna dupa convocarea ei, sint obligate sa prezinte comisiei pentru privatizarea fondului de locuinte documentele necesare asupra tuturor locatarilor de raspundere ai incaperilor de locuit, care si-au exprimat dorinta de a le privatiza (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

Privatizarea incaperilor de locuit din caminele de tip camera se efectueaza in modul stabilit de prezenta lege pentru privatizarea apartamentelor (caselor).

Art.6. - (1) Cumpararea sau primirea cu titlu gratuit in proprietate privata a locuintelor se face cu acordul tuturor membrilor adulti ai familiei care locuiesc impreuna. La dorinta lor, locuinta poate fi cumparata in proprietate comuna sau in diviziune.

(2) Privatizarea atelierului de creatie de catre membrul membrii)

uniunii de creatie se efectueaza cu consimtamintul certificat al organului de conducere al uniunii respective si cu autorizatia organului abilitat (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

Art.7. - Cetatenilor inscrisi la imbunatatirea conditiilor de trai li se pastreaza dreptul de a primi locuinta, in conformitate cu legislatia in vigoare. Cind le vine rindul, pot cumpara sau primi gratuit locuinta in proprietate privata, in conditiile prezentei legi.

Art.8. - (1) Proprietarii de locuinta privatizata sint coposesorii instalatiilor si comunicatiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului si ai terenurilor de pe langa el.

(2) Spatiile cu alta destinatie decit cea de locuinta din blocurile de locuinte neincluse in costul si in suprafata echivalenta a apartamentelor supuse privatizarii, cu exceptia spatiilor de folosinta comuna - scarilor, caselor scarilor, teraselor, subsolurilor, puturilor de ascensoare, punctelor de distributie a energiei termice, electrice si a apei, - ramin in proprietatea statului si se privatizeaza in modul prevazut de lege.

Art.9. - (1) Vinzarea apartamentelor eliberate si ramase libere din imobilele care urmeaza sa fie reconstruite sau reparate capital se efectueaza conform rindului persoanelor, aflate la evidenta pentru imbunatatirea conditiilor locative, de catre autoritatile administratiei publice locale sau de catre unitatile la balanta carora se afla locuinta respectiva (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(2) In cazul in care reconstructia, reparatia capitala sau finalizarea constructiei apartamentelor s-a efectuat din contul mijloacelor proprii ale persoanelor fizice si juridice, costul apartamentelor si suprafata lor echivalenta supusa privatizarii se micsoareaza conform ponderii elementelor constructive restabilite, reparate capital sau construite.

Capitolul II MODUL DE PRIVATIZARE A LOCUINTELOR

Art.10. - (1) O familie poate cumpara sau primi cu titlu gratuit in proprietate privata o singura locuinta: in limitele asigurarii normative cu spatiu locativ - la preturile de stat sau cu titlu gratuit; supranormative - la preturi comerciale stabilite de Guvern la data privatizarii locuintelor, dar care sa nu depaseasca preturile curente pentru constructia locuintelor de stat. Asigurarea normativa cu spatiu locativ in procesul privatizarii se accepta in marime de 20 m patrati de suprafata totala echivalenta la o persoana (inclusiv membrilor familiei care nu sint cetateni ai Republicii Moldova) si cu un supliment de 10 m patrati pentru o familie, inclusiv pentru persoanele ramase singure in urma decesului sotului (sotiei), precum si pentru celibatari.

(2) La privatizarea locuintelor spatiul locativ suplimentar in marime de 10 m2 se adauga la suprafata normativa, care se transmite in proprietate privata cu titlu gratuit urmatoarelor categorii de cetateni:

a) membrilor activi si membrilor corespondenti ai Academiei de Stiinte a Republicii Moldova;

b) decorate cu cele mai inalte distinctii de stat ("Ordinul Republicii", "Stefan cel Mare" si distinctii asimilate lor);

c) care au titluri onorifice ale fostei R.S.S. Moldovenesti si ale fostei U.R.S.S. (artist al poporului, maestru emerit al artei si rationalizator emerit);

d) rationalizatorilor;

e) membrilor tuturor uniunilor (asociatiilor) de creatie;

f) care au titluri didactice de conferentiar, profesor universitar sau titluri stiintifice de doctor, doctor habilitat;

g) militarilor, lucratorilor Serviciului de Informatii si Securitate al Republicii Moldova, Departamentului Trupelor de Graniceri, Serviciului de Protectie si Paza de Stat, Ministerului Afacerilor Interne si

Procuraturii Generale, care au grad special militar de general sau alt grad asimilat lui (in redactia Legii Nr.543-XV din 12 octombrie 2001);

h) fostilor proprietari ai caselor particulare demolate carora nu li s-a platit compensatie;

i) care sufera de bolile enumerate in anexa nr. 7 la prezenta lege;

j) care au dreptul la privatizarea gratuita a spatiului locativ suplimentar conform altor legi.

Membrul (membrii) familiilor care nimereste in citeva din categoriile susmentionate are dreptul de a primi cu titlu gratuit spatiul locativ suplimentar in total.

(3) Costul total al locuintei se stabileste in conformitate cu metodica de evaluare a locuintei care urmeaza sa fie privatizata, aprobata de Departamentul Privatizarii.

(4) In cazul privatizarii locuintelor contra bonuri patrimoniale costul 1 m2 de suprafata totala echivalenta in limitele asigurarii normative cu spatiu locativ va fi echivalent cu una cota-parte a bonului (un an vechime in munca). Costul 1 m2 supranormativ: in limitele primilor 10 m2 - 1,5 din cota-parte a bonului, metrajul ce depaseste aceasta suprafata - 2 cote-parti ale bonului. La achitarea costului locuintei se permite utilizarea bonurilor patrimoniale transmise in modul stabilit de catre rudele de gradul doi (bunei, nepoti, nepoate, surori si frati drepti).

(5) Daca sotii locuiesc in diferite apartamente de stat ei au dreptul sa participe la privatizarea unuia din acestea la alegere. In acest caz normativul de asigurare cu locuinta se calculeaza pentru toti membrii familiei date inregistrati in conturile personale ale locuintelor indicate, iar vechimea in munca se calculeaza pentru ambii sotii in modul stabilit de articolul 17 alineatul (1).

Art. 10.1. - (1) Membrii uniunii de creatie, care utilizeaza atelier de creatie, il pot procura in proprietate comuna sau in cota-parte in limitele suprafetei totale echivalente in marime de 75 m2 la pret de stat, iar supranormativ - la pret comercial.

(2) Membrul uniunii de creatie, independent sau impreuna cu alti membri ai uniunii de creatie, poate procura in proprietate numai un singur atelier de creatie in conditiile si modul prevazut de prezenta lege. Procurarea cu titlu de proprietate a altor ateliere de creatie de stat se efectueaza contra mijloace banesti la pret comercial stabilit de Guvern.

(3) Costul atelierului de creatie se stabileste:

la achitare contra mijloace banesti:

- in limitele suprafetei normative, pornind de la costul 1 m2 de suprafata echivalenta a imobilului dat;

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

- valoarea finala se stabileste pe calea aplicarii coeficientului 0,5 la costul stabilit in modul indicat;

la achitare contra bonuri patrimoniale:

- in limitele suprafetei normative - din calculul: una cota-parte a bonului (un an vechime in munca) pentru 1 m2 de suprafata echivalenta a imobilului dat;

- supranormativ - din calculul: trei cote-parti ale bonului pentru 1 m2 de suprafata;

- coeficientul de reducere nu se aplica.

(4) Proprietarii atelierelor de creatie nu au dreptul sa le foloseasca in alte scopuri, inclusiv sa le transforme in locuinta.

(5) La privatizarea atelierelor de creatie se aplica prevederile articolelor 4, 8, 11, 12, 16, 20, 21, 25-27.

Art.11. - (1) Cetatenii care doresc sa cumpere sau sa primeasca cu titlu gratuit locuinta in proprietate privata depun cereri scrise la organele abilitate, care sint obligate ca, in termen de doua luni de la

data inregistrarii cererii, sa stabileasca, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuinte, costul locuintei si sa adopte hotarirea respectiva (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(2) Costul locuintelor se stabileste in baza datelor inventarierii fondului de locuinte, inregistrate la birourile teritoriale de inventariere tehnica, la organizatiile de exploatare a locuintelor si la unitatile care au la balanta fond de locuinte, la data efectuarii calculelor, cu aplicarea coeficientilor de indexare a valorii initiale a fondului de locuinte in conformitate cu Hotarirea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993.

(3) Incaperile construite adaugator trebuie sa fie legitime pana la prezentarea documentelor la comisie. Costul incaperilor construite adaugator din cont propriu nu se include in costul locuintei.

(4) Decizia pozitiva a comisiei este un temei pentru pregatirea proiectului de contract vinzare-cumparare, transmitere-primire a locuintei in proprietate privata si pentru incunostiintarea proprietarului locuintei la data incheierii contractului (autoritatile administratiei publice locale, unitatea respectiva).

(5) Comisia adopta hotarire de respingere a privatizarii locuintei in conditiile alineatului al doilea al articolului 5.

(6) Comisia decide pozitiv privatizarea locuintei in conditiile initiale la momentul depunerii cererii si in cazul cind unul din membrii familiei a decedat in decursul examinarii documentelor prezentate la comisie. Daca in decursul examinarii documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriasul, contractul de vinzare-cumparare, transmitere-primire a locuintei se incheie cu un alt membru adult al familiei care traieste in aceasta locuinta cu consimtamintul in scris al celorlalti membri adulti.

Art.12. - (1) Contractul de vinzare-cumparare, transmitere-primire a locuintei in proprietate privata, incheiat in conformitate cu prezenta lege, se autentifica notarial, se inregistreaza la biroul teritorial de inventariere tehnica si serveste titlu de proprietate.

(2) Contractul de vinzare-cumparare, transmitere-primire a locuintei in proprietate privata se incheie cu unul dintre sotii cu acordul scris al tuturor membrilor adulti care locuiesc impreuna (inclusiv al celor care sint plecati temporar).

Instrainarea ulterioara a apartamentului (casei) privatizat se efectueaza de asemenea cu consimtamintul in scris al tuturor membrilor majori ai familiei, care locuiesc in apartamentul (casa) in cauza si au participat la privatizarea lui.

(3) Privatizarea apartamentelor (caselor) in care locuiesc copii minori orfani se efectueaza in numele lor de tutore (curator) in temeiul autorizatiei scrise a autoritatii tutelare cu indicarea in contractul de vinzare-cumparare, transmitere-primire a apartamentului (casei) a numelui de familie, prenumelui si patronimicului tuturor copiilor minori, care locuiesc sau au dreptul de a locui in acest apartament (casa). Instrainarea ulterioara a apartamentului (casei) privatizat in numele copiilor minori poate fi efectuata numai la atingerea de catre acestia a majoratului.

Art.13. - Daca in aceeasi locuinta traiesc citeva familii, partea efectiva a fiecareia se stabileste de comisie, cu acordul scris (autentificat de comisie), al tuturor membrilor adulti, la incheierea contractului de vinzare-cumparare, transmitere-primire. Daca familiile care locuiesc in aceeasi locuinta nu au ajuns la o intelegere privind determinarea partilor efective ale fiecarei familii, dupa impartirea spatiului locativ pe cale judiciara fiecare din ele are dreptul, in conformitate cu legislatia in vigoare, sa cumpere in proprietate partea ce i se cuvine.

Art.14. - (1) Locuintele cumparate sau primite cu titlu gratuit in proprietate privata se exclud din fondul de locuinte de stat, obstesc, departamental si cooperatist si se includ fondul de locuinte privat, fapt

despre care organele abilitate comunica in scris unitatilor la balanta carora se afla aceste locuinte (in redactia Legilor Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000; Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(2) Proprietarii blocurilor de locuinte exclud din balanta apartamentele privatizate (suprafata lor totala si locativa, valoarea de inventar) in conformitate cu dosarul de inventar si cu datele prezentate de organele abilitate (introdus prin Legea Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000; in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(3) Transmiterea prin mostenire a locuintelor privatizate si schimbul lor se face in conformitate cu legislatia in vigoare.

Art.15. - (1) Proprietarii de locuinte privatizate pot instraina aceste locuinte conform legislatiei in vigoare. Ei pot fi recunoscuti ca persoane care au nevoie sa-si amelioreze conditiile de trai, in modul stabilit, la locul de lucru sau de trai dupa expirarea a cinci ani de la data instrainarii locuintei (in redactia Legii Nr.350-XV din 21 octombrie 2004).

(2) Vinzarea locuintei dupa privatizare la care au participat indirect copii minori poate fi efectuata numai cu consimtamintul autoritatii tutelare (in redactia Legii Nr.893-XV din 28 februarie 2002)

(3) Noii proprietari de locuinte nu au dreptul, conform Codului cu privire la locuinte, sa le transforme in incaperi cu alte destinatii.

Art.16. - (1) Cheltuielile implicate de examinarea locuintelor si determinarea costului lor, de omologarea contractului de vnzare-cumparare, transmitere-primire, se acopera din contul cetatenilor care cumpara sau primesc cu titlu gratuit locuinta in proprietate privata. Plata pentru aceste servicii si modul ei de efectuare se stabilesc de catre Guvern (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(2) Pentru privatizarea fondului de locuinte nu se plateste taxa de stat.

Art.17. - (1) Locuintele de stat si departamentale se transmit, in limita normelor prezentei legi, in proprietate privata:

invalizilor singuri de gradele I si II, familiilor care au invalizi de gradul I sau II a caror invaliditate a survenit in urma apararii integritatii teritoriale, independentei si intereselor statului si a lichidarii consecintelor avariei de la Cernobil, militarilor care-si satisfac serviciul militar prin contract si care au satisfacut serviciul cel putin 15 ani, participantilor la actiunile de lupta din Afghanistan - cu titlu gratuit;

familiilor invalizilor de gradele I si II in componenta carora nu sint alti membri adulti - cu titlu gratuit;

familiilor persoanelor care si-au pierdut viata in timpul actiunilor de lupta pentru apararea integritatii teritoriale si independentei Republicii Moldova sau decedate ca urmare a traumatismelor capatate in timpul acestor actiuni, precum si familiilor persoanelor care si-au pierdut viata in timpul lichidarii consecintelor avariei de la C.A.E. Cernobil sau decedate ca urmare a traumatismelor si imbolnavirilor capatate in timpul lichidarii acestor consecinte - cu titlu gratuit;

familiilor militarilor, familiilor colaboratorilor organelor afacerilor interne si securitatii statului ale Republicii Moldova, familiilor militarilor, familiilor colaboratorilor organelor afacerilor interne si securitatii de stat ale fostei U.R.S.S. care si-au pierdut viata in timpul indeplinirii serviciului sau au decedat ca urmare a traumatismelor capatate in timpul serviciului - cu titlu gratuit (in redactia Legii Nr.543-XV din 12 octombrie 2001);

familiilor copiilor orfani, in componenta carora nu sint membri adulti - cu titlu gratuit;

fostilor proprietari de case proprii, demolate fara recompensa - cu titlu gratuit;

cetatenilor care locuiesc permanent in aceste locuinte, daca vechimea

totala in munca a membrilor familiei (sotii) in unitatile din republica, din fostele republici unionale si unitatile de subordonare unionala la data adoptarii prezentei legi este:

- de cel putin 35 de ani - cu titlu gratuit;
- de la 30 la 35 de ani - cu plata a 25 procente din costul locuintei;
- de la 25 la 30 de ani - cu plata a 50 procente;
- de pina la 25 de ani - cu plata intregului ei cost;

familiilor cu cinci copii si mai multi - cu titlu gratuit, cu dreptul de a instraina locuinta privatizata numai in temeiul autorizatiei scrise a autoritatii tutelare.

(2) Daca persoana nu are familie sau familia e alcatuita din un parinte si copii vechimea in munca se ia in jumatate.

(3) Vechimea in munca necesara pentru privatizarea locuintelor include timpul serviciului militar in termen in rindurile Fortelor Armate, organelor afacerilor interne si securitatii de stat ale fostei U.R.S.S. al cetatenilor chemati de pe teritoriul Republicii Moldova, anii calendaristici ai serviciului militar ai militarilor, care in prezent isi satisfac serviciul militar, precum si ai celor aflati in rezerva si retragere, anii de studii in aspirantura, in institutiile de invatamint superior si mediu de specialitate, situate pe teritoriul republicii si peste hotarele ei, timpul aflarii in locurile de executare a pedepsei al persoanelor supuse neintemeiat represiunilor si ulterior reabilitate, anii invaliditatii pentru invalizii de gradele I si II de la data stabilirii ei, iar pentru invalizii din copilarie - de la virsta de 18 ani.

(4) Apartamentele din blocurile de locuinte nefinalizate a caror constructie a fost finantata din bugetul de stat, bugetele locale si din fondurile intreprinderilor si organizatiilor de stat pot fi privatizate, in modul stabilit de Guvern, prin vnzarea catre persoanele fizice si juridice sau prin transmiterea, cu titlu gratuit, persoanelor fizice cetateni ai Republicii Moldova, inscrise la imbunatatirea conditiilor de trai la data de 5 august 1999, inclusiv persoanelor devenite disponibile in legatura cu reorganizarea ori lichidarea intreprinderii sau organizatiei (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(5) Incheierea contractului de vnzare-cumparare sau de transmitere-primire in proprietate privata a apartamentului nefinalizat se efectueaza in conditiile prezentei legi.

Art.18. - (1) Apartamentele achitate in intregime din blocurile cooperativele de constructie a locuintelor si din blocurile de locuinte construite prin atragerea investitiilor particulare, in conformitate cu contractul de investire, sint recunoscute proprietate privata si proprietarilor lor li se elibereaza titlu de autentificare a dreptului de proprietate.

(2) Cetatenilor inscrisi la imbunatatirea conditiilor de trai, concomitent cu repartizarea apartamentelor nefinalizate, li se vor elibera titluri de autentificare a dreptului de proprietate.

Art.19. - Mijloacele obtinute de la privatizarea si vnzarea locuintelor de stat se varsa integral la bugetul local si se utilizeaza pentru constructia, renovarea si intretinerea fondului de locuinte (in redactia Legii Nr.1440-XV din 8 noiembrie 2002).

Capitolul III

INTRETINEREA SI REPARATIA LOCUINTELOR PRIVATIZATE

Art.20. - Intretinerea si reparatia locuintelor privatizate din imobilele privatizate partial se efectueaza din mijloacele proprietarilor acestora, respectindu-se cu strictete regulile de exploatare a locuintelor, de intretinere a imobilelor si a terenurilor de pe linga ele, regulile si normele de exploatare a sistemelor ingineresti interioare (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

Art.21. - Proprietarii de locuinte privatizate participa la cheltuielile comune de intretinere a locurilor de uz comun, a terenurilor de pe linga imobil, de reparatie curenta si capitala a imobilului, a sistemelor ingineresti interioare. Cota de cheltuieli se stabileste in functie de suprafata locativa ocupata si de numarul de persoane care locuiesc pe ea, fapt ce se consemneaza in clauzele contractelor de intretinere si deservire a locuintelor si a terenurilor aferente blocurilor de locuinte (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

Art.22. - (1) In imobilul (inclusiv caminul) in care au fost privatizate cel putin 60 procente din locuinte, in termen de 3 luni de la data convocarii adunarii generale a proprietarilor de locuinte, se infiinteaza si se inregistreaza asociatia de proprietari ai locuintelor privatizate cu forma de organizare juridica cooperativa de consum, cu transmiterea catre aceasta in gestiune a bunurilor mobile si imobile si cu varsarea pe contul ei a mijloacelor financiare obtinute din plata pentru deservirea tehnica a blocului de locuinte pentru ultimele 2 luni premergatoare datei transmiterii catre asociatie a acestui bloc, precum si a compensarilor banesti prevazute de legislatia in vigoare (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(2) Asociatii ale proprietarilor de locuinte privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum se pot constitui si dupa principiul teritorial in cazul in care blocurile de locuinte sint racordate constructiv la acelasi traseu de alimentare cu apa, energie termica si electrica si numarul de apartamente in ele nu depaseste 500, precum si in blocurile de locuinte nefinalizate (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(3) Initiatori ai convocarii adunarilor de constituire a unor astfel de asociatii sint autoritatile administratiei publice locale, precum si proprietarii locuintelor (blocurilor de locuinte) privatizate. Adunarea constituanta este deliberativa, daca la ea iau parte cel putin 3/4 din numarul total al proprietarilor de locuinte. In cazul in care adunarea constituanta nu are cvorum, ea se convoaca repetat in termen de 15 zile. In cazul convocarii repetate a adunarii constituante, cvorumul trebuie sa constituie 51%, iar decizia de constituire a asociatiei poate fi luata cu votul a cel putin 51% din numarul celor prezenti la adunare. Daca nici adunarea constituanta reconvocata nu are cvorum, ea se convoaca a treia oara, iar decizia de constituire a asociatiei se ia cu votul a cel putin 1/3 din numarul proprietarilor de locuinte prezenti la adunare (in redactia Legilor Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000; Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(4) Modul de construire si de functionare a acestor asociatii este reglementat de Statutul asociatiei proprietarilor de locuinte privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum. Controlul asupra constituirii si functionarii lor se exercita de autoritatile administratiei publice locale ale unitatilor administrativ-teritoriale respective (in redactia Legii Nr.230-XV din 1 iulie 2004).

(5) Apartamentele neprivatizate din blocurile negestionate de catre asociatiile de proprietari de locuinte privatizate sint intretinute si reparate in modul stabilit pentru fondul de locuinte al statului (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(6) La inregistrarea societatilor proprietarilor de locuinte privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum nu se percepe taxa de timbru si plata de inregistrare.

(7) Asociatiile proprietarilor de locuinte privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum sint supuse impozitarii numai pentru folosirea terenului aferent blocului de locuinte care face parte din numarul blocurilor din aceste asociatii in cazurile in care folosirea acestui teren aduce venit (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

Art.23. - (1) Pina la infiintarea asociatiei proprietarilor de

locuinte privatizate, cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum, locuintele privatizate, sistemele ingineresti interioare sint deservite de organizatiile de exploatare a locuintelor, in baza contractului incheiat intre proprietari si aceste organizatii, concomitent cu eliberarea cartii de imobil (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

(2) Acoperirea cheltuielilor pentru intretinerea locuintelor privatizate si plata serviciilor comunale se efectueaza la tarifele si in conditiile stabilite pentru fondul de locuinte al statului dupa o metoda unica de achitare.

(3) Proprietarii de locuinte privatizate si unitatile la balanta carora se afla locuinte neprivatizate incheie cu intreprinderile prestatoare de servicii contracte directe sau delega asociatiei, ai carei membri sint, dreptul de incheiere a contractelor de deservire tehnica a blocului, de inchiriere, de asigurare cu apa rece si calda, cu energie electrica si termica, cu gaze, de prestare a serviciilor de canalizare, de deservire a lifturilor, de salubritate si de conectare la antena de televiziune colectiva. Asociatiile de proprietari ai locuintelor privatizate si alte asociatii de proprietari ai locuintelor incheie contracte de prestare a serviciilor comunale pentru necesitatile comune ale imobilului (asigurarea cu energie electrica pentru iluminatul caselor scarilor si pentru lift, asigurarea cu apa pentru spalarea anexelor de acumulare a gunoiului, pentru colectarea si evacuarea deseurilor menajere, exploatarea sistemului de combatere a incendiilor), pe care le achita in conformitate cu clauzele contractelor incheiate (introdus prin Legea Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

Art.24. - Autoritatile administratiei publice locale, unitatile la balanta carora se afla blocuri de locuinte vor transmite in gestiunea asociatiilor de proprietari ai locuintelor privatizate, la momentul fondarii lor, incaperile libere din blocurile de locuinte mentionate si terenurile aferente acestora, in conformitate cu planurile blocurilor de locuinte respective. Arendasii incaperilor din blocul de locuinte, transmis in gestiune asociatiei de proprietari ai locuintelor privatizate si altor asociatii de proprietari ai locuintelor, participa la acoperirea cotei de cheltuieli reale pentru intretinerea si deservirea elementelor de uz comun din bloc si terenului aferent, incheind un contract aparte cu asociatia. Astfel de contracte incheie si proprietarii incaperilor cu alta destinatie decit aceea de locuinta ce fac parte din imobilul gestionat de asociatie (in redactia Legii Nr.1068-XIV din 22 iunie 2000).

Art.25. - Autoritatile administratiei publice locale exercita controlul asupra starii tehnice a fondului de locuinte privatizat, asupra respectarii termenelor de reparatie a acestuia si folosirii lui conform destinatiei.

Art.26. - Incalcarea prevederilor prezentei legi, a regulilor de exploatare a locuintelor, de intretinere a imobilelor si a terenurilor de pe langa ele atrage raspundere conform legislatiei in vigoare.

Art.27. - Litigiile ce tin de privatizarea fondului de locuinte se solutioneaza pe cale juridica.

(Prin Legea Nr.910-XV din 14 martie 2002 sintagma "Departamentul Privatizarii si Administrarii Proprietatii de Stat pe langa Ministerul Economiei si Reformelor" se inlocuieste cu sintagma "Departamentul Privatizarii").

*) Republicata in temeiul Hotaririi Parlamentului Republicii Moldova nr. 1546-XIII din 25 februarie 1998 - Monitorul Oficial, 1998, nr. 26-27, art. 176.

Modificata prin Legile Republicii Moldova: Nr.205-XIII din 29.07.94 - Monitorul Oficial 1994, nr. 7, art. 65; Nr.462-XIII din 18.05.95 -

Monitorul Oficial, 1995, nr. 35, art. 393; Nr.620-XIII din 31.10.95 -
Monitorul Oficial, 1995, nr. 71-72, art. 819; Nr.955-XIII din 19.07.96 -
Monitorul Oficial, 1996, nr. 58, art. 585; Nr.1069-XIII din 26.12.96 -
Monitorul Oficial, 1997, nr. 9, art. 109; Nr.1483-XIII din 5.02.98 -
Monitorul Oficial, 1998, nr. 16-17, art. 109; Nr.1566-XIII din 26.02.98 -
Monitorul Oficial, 1998, nr. 44-46, art. 324; Nr.98-XIV din 22.07.98 -
Monitorul Oficial, 1998, nr. 84, art. 553; Nr.225-XIV din 16.12.98 -
Monitorul Oficial, 1999, nr. 39-41, art. 163; Nr.468-XIV din 25.06.99 -
Monitorul Oficial, 1999, nr. 83-86, art. 407.

* In continuare locuinta.

** In continuare unitati.

*** Modificat prin Legea nr. 1069-XIII din 26.12.96 - declarata
neconstitutionala prin Hotarirea Curtii Constitutionale Nr.28 din 27.10.97
- Monitorul Oficial, 1997, nr. 76, art. 30.

Presedintele
Republicii Moldova

Mircea SNEGUR

ARHIVA

Articolul 3 alineatul (2):

(2) Titlul de proprietate se elibereaza dupa achitarea in intregime a
costului locuintei sau atelierului de creatie.

Articolul 4 alineatul (1):

Art.4. - (1) Organele care efectueaza privatizarea fondului de
locuinte sint: Departamentul Privatizarii si agentiile lui teritoriale,
care, de comun acord cu autoritatile administratiei publice locale
desemneaza comisiile pentru privatizarea fondului de locuinte.

Articolul 4 alineatul (3):

(3) Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuinte este
reglementata de regulamentul ei, aprobat de Departamentul Privatizarii.

Articolul 5 alineatul (5), subalineatul 1:

(5) Prin derogare de la prevederile alineatului (2) referitor la
privatizarea caminelor, se admite privatizarea incaperilor de locuit in
caminele de tip camera (cu exceptia incaperilor de locuit in caminele
institutiilor de invatamint de toate nivelurile, caminelor aflate la
balanta institutiilor de ocrotire a sanatatii*** si caminelor de tip
pat-loc si pat-camera) cu conditia ca cel putin 60 procente din locatarii
de raspundere ai incaperilor de locuit la adunarea generala si-au exprimat
in scris dorinta de a le privatiza.

(Prin Hotarirea Curtii Constitutionale Nr.27 din 22 iunie 2000 se
declara neconstitutionala sintagma "...incaperilor de locuit in caminele
institutiilor de invatamint de toate nivelurile" din art.5 alin.(5)
subalineatul intii, introdus prin Legea nr. 620-XIII din 31 octombrie 1995,
cu modificarile si completarile ulterioare).

Articolul 5 alineatul (5), partea a doua:

In acest caz persoanele imputernicite de adunare, in termen de o luna
dupa convocarea ei, sint obligate sa prezinte comisiei pentru privatizarea
fondului de locuinte documentele necesare asupra tuturor locatarilor de
raspundere ai incaperilor de locuit, care si-au exprimat dorinta de a le
privatiza. In termen de doua luni, dupa inregistrarea contractelor de
vanzare-cumparare, transmitere-primire a incaperilor de locuit la notariat
si la biroul de inventariere tehnica, proprietarii incaperilor privatizate
sint obligati sa instituie si sa inregistreze asociatia proprietarilor
locuintelor privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de
consum. Neindeplinirea acestei cerinte serveste drept temei pentru
rezilierea in modul stabilit a contractului de vanzare-cumparare,
transmitere-primire din initiativa Departamentului Privatizarii si
Administrarii Proprietatii de Stat pe linga Ministerul Economiei si

Reformelor.

Art.14. - (1) Locuintele cumparate sau primite cu titlu gratuit in proprietate privata se exclud din fondul de locuinte de stat, public, cooperatist si se includ in fondul de locuinte privat.

Articolul 15 alineatul (1), propozitia intii:

Proprietarii de locuinte le pot instraina cetatenilor Republicii Moldova, altor subiecte de drept (cooperative, societati economice etc.), autoritatilor administratiei publice locale.

Art.19. - (1) Mijloacele obtinute de la vnzarea locuintelor construite prin investitii capitale de stat centralizate se varsa in Fondul republican al privatizarii si se folosesc pentru constructia capitala de locuinte, pentru intretinerea fondului de locuinte si dezvoltarea bazei lui de productie, in alte scopuri, stabilite anual de Parlament.

(2) Mijloacele obtinute de la vnzarea locuintelor construite din contul unitatilor se varsa in proportie de 80 procente in fondurile acestora si se folosesc pentru constructia capitala de locuinte, pentru repararea si restructura fondului de locuinte, iar 20 de procente se varsa in Fondul republican al privatizarii.

(3) Daca la construirea de locuinte din fondul departamental au fost atrase si recourse de la bugetul de stat, partea respectiva a mijloacelor obtinute in urma vnzarii lor se varsa in Fondul republican al privatizarii.

Art.21. - Proprietarii de locuinte privatizate participa la cheltuielile comune de intretinere a locurilor de uz comun, a terenurilor de pe linga imobil, de reparatie curenta si capitala a imobilului, a instalatiilor si comunicatiilor ingineresti. Cota de cheltuieli se stabileste in functie de suprafata locativa ocupata, de numarul de locatari, fapt ce se consemneaza in clauzele contractului de intretinere si reparatie a locuintelor privatizate, incheiat intre proprietar si unitati de exploatare a locuintelor sau de reparatie si constructie.

Art.22. - (1) In imobilele in care au fost privatizate cel putin 60 procente de locuinte sau o sectie aparte se infiinteaza asociatii ale proprietarilor de locuinte privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum cu drept de persoana juridica, pentru a se asigura exploatarea eficienta a fondului de locuinte, integritatea lui si intretinerea terenurilor de pe linga imobile.

Art.24. - Autoritatile administratiei publice locale si asociatiile proprietarilor de locuinte privatizate cu forma organizatorico-juridica cooperativa de consum pot incheia intre ei, printr-un acord mutual, contracte de transmitere asociatiei a mijloacelor si a imputernicirilor de intretinere si reparare a apartamentelor neprivatizate din imobile.