



PREȘEDINTELE REPUBLICII MOLDOVA

26 noiembrie 2014

Nr. 01/1-06-59

Stimate Domnule Președinte al Parlamentului,

La 17 iulie 2014 Parlamentul a adoptat Legea nr. 149 cu privire la spațiul locativ pe care a remis-o spre promulgare Președintelui Republicii Moldova.

În urma examinării legii în cauză constatăm o serie de carențe de ordin constituțional și logico-juridic, motiv din care formulăm următoarele obiecții:

1. Articolul 10 stabilește condiții suplimentare de obținere a spațiului locativ social și prevede, printre altele, că la acesta pot pretinde doar cetățenii care locuiesc în încăperi din fondul public de locuințe.

Această reglementare nu corelează cu articolele 47 și 16 din Constituție care stabilesc că statul este obligat să ia măsuri pentru ca orice om să aibă un nivel de trai decent, ce i-ar asigura sănătatea și bunăstarea lui și familiei lui, cuprinzând inclusiv locuința și, respectiv, că toți cetățenii sînt egali în fața legii și a autorităților publice.

În acest context menționăm că legislația în domeniu, moștenită de la RSS Moldovenească, pentru care proprietatea de stat era primordială, permitea îmbunătățirea condițiilor de trai ale tuturor cetățenilor, indiferent dacă locuiau în apartamente sau în case de stat, cooperatiste sau private, cu condiția că fiecărui membru al familiei să-i revină mai puțin de 6 mp spațiu locativ, sau dacă locuiesc într-o încăpere ce nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare.

Alineatul (1) al articolului 10 stabilește că locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate în evidență al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimul de existență stabilit pe țară.

Norma în cauză este ambiguă, neclară fiind, astfel, în disonanță cu art. 23 din Constituție care impune standarde constituționale privind obligația statului de a respecta principiile clarității și previzibilității normei de drept, necesitate impusă și de Hotărîrea Curții Constituționale nr. 12 din 4 iunie 2013, conform căreia calitatea actului normativ depinde în primul rînd de accesibilitatea, claritatea și previzibilitatea acestuia.

Domnului Igor CORMAN,
Președinte al Parlamentului

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI	
REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr. <u>2104</u>	
"04" - <u>12</u>	20 <u>14</u>
Ora _____	

Textul acestei norme legale poate fi interpretat în sensul că orice familie care pe parcursul al doar unei luni de zile a avut un venit mai mic decât minimul de existență poate obține o locuință socială. În scopul stabilirii clarității acestei reglementări, ar fi logic ca ea să fie corelată cu perioadele de calcul al minimului de existență stabilit de Legea nr. 152 din 5 iulie 2012 cu privire la minimul de existență, iar drept dovadă a mărimii venitului să servească declarația de venit verificată de organul fiscal. Pe lângă aceasta, este necesar să fie stabilită perioada în care persoana locuiește permanent într-o anumită localitate, perioadă la expirarea căreia ea poate pretinde la spațiu locativ social.

Acest alineat mai conține, la literele a) – c), o serie de condiții obligatorii care îngăduiesc parțial dreptul cetățeanului la o locuință socială, deoarece nu corelează cu exigențele art. 54 din Constituție și ating însăși existența dreptului la protecție socială, stabilit de art. 47 din Legea Supremă, din care cauză urmează să fie revizuite.

Atenționăm și asupra faptului că în art.10 alin. (1) părțile componente ale acestuia sînt numerotate repetat, contrar normelor tehnicii legislative, cu aceleași litere – a) și b).

2. Contravin principiului autonomiei locale, stabilit de art.109 din Constituție, și nu corelează cu legislația în domeniu prevederile art. 8 lit. c) și art. 9 alin. (4) care stabilesc că construcția, procurarea sau reabilitarea locuințelor sociale se face doar în limita mijloacelor anuale aprobate în bugetul de stat și din mijloace financiare sub formă de credite și/sau granturi acordate exclusiv de către partenerii externi de dezvoltare. Lipsirea autorităților locale de dreptul de a aloca în acest scop mijloace din bugetele locale, de a contracta mijloace financiare autohtone și de a crea fonduri de la donatorii naționali este o imixtiune directă în atribuțiile ce le revin. De exemplu, Legea nr. 317 din 16 octombrie 2003 privind finanțele publice locale stabilește (art.14) că „autoritățile executive, în baza deciziilor autorităților reprezentative și deliberative respective, au dreptul să contracteze împrumuturi pe termen scurt și pe termen lung pentru cheltuieli de capital de la instituțiile financiare și de la alți creditori atît din țară, cît și de peste hotare.” Articolul 37 al acestei legi permite autorităților locale crearea de fonduri speciale din depuneri benevole ale persoanelor juridice și fizice și din venituri provenite de la petrecerea unor măsuri, organizate de autoritățile administrației publice.

Constituie lezare a principiului constituțional al autonomiei locale și vin în contradicție cu Legea nr.436 din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală prevederile alin. (5) și (6) ale art. 9, care lipsesc autoritățile locale de dreptul de a trece locuințele sociale în alt tip de locuințe și le obligă să le amplaseze doar pe terenuri ce aparțin unităților administrativ-teritoriale și pe terenurile proprietate publică a statului.

Deoarece, conform acestei legi, unitatea administrativ-teritorială este persoană juridică de drept public, avînd în proprietate propriul patrimoniu, ea are dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra lui. De aceea, ar fi logic ca ea să aibă dreptul ca în caz de necesitate să treacă locuințele sociale în categoria celor „de serviciu” sau „de manevră”, de pildă, pentru a le folosi

pentru cazarea temporară a persoanelor rămase fără locuință în urma calamităților naturale.

De asemenea, aceste autorități nu pot fi lipsite de facto de dreptul de a procura încăperi cărora ulterior să le atribuie statut de locuințe sociale, situate în blocuri de locuit amplasate pe terenuri private.

3. Consider drept restrângere excesivă a dreptului de proprietate privată, consfințit în art. 46 din Constituție, norma din art.6 alin. (4) care stabilește că trecerea locuințelor în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință în blocurile locative cu apartamente proprietate privată se face cu acordul autentificat notarial al tuturor proprietarilor de apartamente și de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință.

În opinia mea, în dependență de scopul utilizării ulterioare a acestor încăperi, trecerea spațiului locativ – proprietate privată în altă categorie ar putea fi condiționată, după caz, doar de acordul vecinilor de scară sau de palier.

4. Pornind de la faptul că un criteriu de bază pentru atribuirea locuinței sociale este starea material-financiară precară a persoanelor, este necesar de a completa art. 12 cu un alineat nou care să prevadă scoaterea din evidențele respective a celor care pe parcursul unei anumite perioade și-au îmbunătățit această stare, de pildă, pînă peste venitul mediu pe economie pe parcursul unui an.

5. Nu pot fi acceptate univoc obligațiunea tuturor locatarilor locuințelor sociale de a plăti chirie, mai ales în condițiile cînd aceste familii au un venit sub minimul de existență și beneficiază de ajutor social și, respectiv, posibilitatea de a-i evacua în caz de neplată a ei, stabilite la art.17. În condițiile cînd venitul lor este sub minimul de existență, aceste acțiuni pot fi catalogate drept încălcare a dreptului la protecție socială.

Este necesar să fie corectat și alin. (5) al acestui articol, deoarece textul „locatarii care au datorii la achitarea chiriei sau se eschivează timp de 6 luni de la plata acesteia sunt evacuați...” este contradictoriu și confuz.

6. Este antisocială și contravine art. 47 din Constituție prevederea art. 22 alin. (2) care presupune că persoanele enumerate la literele a) – d) (persoanele cu dizabilități survenite în timpul executării atribuțiilor de serviciu, pensionarii etc.) pot fi evacuate din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe după 3 ani.

Menționăm că și în acest caz legislația anterioară prevedea încheierea cu astfel de persoane, precum și cu persoanele care locuiau în astfel de apartamente o anumită perioadă sau la survenirea unor anumite evenimente, a contractelor de locațiune fără termen.

7. În articolul 26 este necesar să fie concretizat că norma de 6 mp este o normă minimă a suprafeței locative în cămine. În caz contrar, ea este practic inaplicabilă deoarece camerele în cămine ar trebui să aibă strict 6,12,18 mp etc. Ar fi necesară și specificarea că se permite cazarea în cămine a părinților și copiilor de sex diferit cu acordul lor, chiar dacă copilul a depășit vîrsta de 9 ani, ca măsură de ajutor social temporar pentru persoanele ce nu dispun de spațiu locativ.

8. Contravine normelor etico-morale prevederea din art.30 alin. (2) care stabilește că în cazul decesului locatarului locuinței de protocol (Președintele țării, Președintele Parlamentului, Prim-ministrul) familia acestuia este obligată să elibereze locuința în termen de 15 zile.

Consider că acest termen ar putea fi de cel puțin 2 luni.

9. Sînt expuse eronat, contrar prevederilor Codului civil, articolele 33 și 43 din lege.

Articolul 33 alineatul (4) stabilește că toate contractele de locațiune, inclusiv cele a locuințelor private, se întocmesc doar pentru un anumit termen, iar Codul civil prevede că astfel de contracte pot fi încheiate și fără termen.

Articolul 43 prevede posibilitatea rezilierii unilaterale a contractului de locațiune încheiat pe un anumit termen cu acordarea unui preaviz de 3 luni, iar conform Codului civil (art.905), doar contractele de locațiune fără termen pot fi reziliate unilateral, cu un astfel de preaviz.

10. Este ireală prevederea art. 46 alin. (3) care stabilește posibilitatea evacuării din locuință cu acordarea altei locuințe în altă localitate, în condițiile cînd fondul de locuințe este proprietate publică a unei anumite unități administrativ-teritoriale.

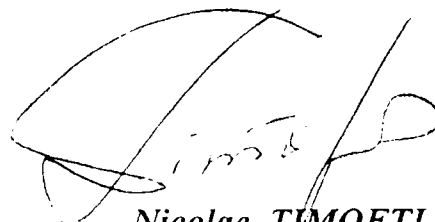
În orice caz, legea trebuie să conțină o normă și un mecanism special care ar obliga o autoritate publică locală să ofere spațiu locativ unei persoane evacuate din locuința de pe teritoriul alteia.

11. Articolul 59 alineatul (3) urmează să fie completat cu mențiunea că persoanele care locuiesc actualmente în locuințele neprivatizate ce vor fi trecute în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și le va fi acordat statutul de locuințe sociale vor încheia contracte de locațiune, fără a se ține cont nu numai de norma prevăzută în art. 13 al legii, dar și de condițiile obligatorii expuse în articolul 10. În caz contrar, cel puțin persoanele cu un venit lunar ce depășește minimul de existență nu vor avea dreptul să încheie astfel de contracte și, ca rezultat, riscă să fie evacuate din ele.

Ar fi logic ca din acest articol să fie exclus și termenul de 5 ani pentru contractele încheiate cu astfel de persoane, deoarece, la timpul său, aceste apartamente au fost acordate fără termen, iar expirarea contractului în termen poate duce, în anumite condiții, la neprelungirea lui și la evacuarea locatarilor.

Pornind de la cele expuse, în conformitate cu art. 93 alin. (2) din Constituție, remit Parlamentului, spre reexaminare, Legea nr. 149 din 17 iulie 2014 cu privire la spațiul locativ.

Cu stimă,



Nicolae TIMOFTI

L E G E

cu privire la locuințe

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile cu statut de locuință, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor.

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Dreptul la locuință

(1) Dreptul la locuință constituie un drept fundamental, care face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei. Dreptul la locuință prevede:

- a) stabilitatea privind raporturile de locațiune, prestarea serviciilor adecvate aferente, asigurarea infrastructurii necesare, accesibilitatea surselor financiare;
- b) nediscriminarea în exercitarea dreptului la locuință, inclusiv accesul la piața locuințelor, administrarea și folosirea locuinței, precum și intrarea în proprietatea unei locuințe;
- c) transparența exercitării de către autorități a atribuțiilor și a obligațiilor ce se referă la exercitarea dreptului la locuință.

(2) Statul asigură dreptul persoanelor la locuințe sociale, de serviciu, de manevră, de tip cămin, hotel-azil, cu statut special (de protocol), conform criteriilor stabilite de prezenta lege, în limita locuințelor disponibile.

Articolul 2. Cadrul juridic și obiectivele principale

(1) Legislația cu privire la locuințe se bazează pe prevederile Constituției Republicii Moldova și se constituie din prezenta lege, Codul civil al Republicii

Moldova, alte acte normative în domeniul locuințelor și tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte.

(2) Obiectivele principale ale prezentei legi sînt:

- a) reglementarea raporturilor juridice din domeniul locuințelor;
- b) asigurarea libertății persoanelor și a organizațiilor în realizarea drepturilor și intereselor ce țin de domeniul locuințelor;
- c) asigurarea exercitării obligațiilor ce decurg din prezenta lege, alte acte normative, din statutul de organizare al locatarilor și/sau din contractele, încheiate de către proprietarii locuințelor și agenții economici care activează în încăperile (inclusiv înglobate sau anexate) din blocul locativ, privind păstrarea, menținerea și exploatarea bunurilor proprietate comună din blocul locativ.

(3) În cazul în care un tratat internațional la care Republica Moldova este parte conține alte prevederi decît cele prevăzute de legislația națională în domeniul locuințelor, se aplică prevederile tratatului internațional.

Articolul 3. Raporturile reglementate de prezenta lege

Prezenta lege reglementează raporturile privind:

- a) apariția, exercitarea, schimbarea, stingerea dreptului de posesiune, folosire, dispoziție asupra locuinței din fondul public de locuințe;
- b) evidența locuințelor, indiferent de forma lor de proprietate;
- c) folosirea locuințelor proprietate privată și publică în baza contractului de locațiune sau a altor temeiuri legale;
- d) schimbarea destinației locuințelor și folosirea lor în alt scop decît în cel de locuință;
- e) reconstrucția locuințelor;
- f) organizarea administrării locuințelor proprietate publică și privată;
- g) asigurarea integrității, administrării, deservirii tehnice și reparației locuințelor;
- h) achitarea plății pentru folosirea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale prestate;
- i) controlul exercitat de către autoritățile administrației publice centrale și locale în vederea asigurării dreptului persoanelor la locuință, respectării regulilor și normelor de administrare și deservire tehnică a locuințelor;
- j) evacuarea persoanelor din alte tipuri de locuințe proprietate publică în locuințe de manevră.

Articolul 4. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:

locuință – construcție sau încăpere izolată alcătuită din una sau din mai multe camere de locuit, precum și din alte încăperi auxiliare (bucătărie, bloc sanitar etc.), care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau ale mai multor persoane (familii) și corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite în actele normative; în calitate de locuință sînt recunoscute casele de locuit individuale, apartamentele, încăperile locuibile din cămine și din clădiri cu altă destinație;

fond public de locuințe – totalitate a locuințelor aflate în proprietate publică;

locuință proprietate publică – locuință aflată în proprietatea unităților administrativ-teritoriale sau a statului, care include totalitatea locuințelor, și anume: sociale, de serviciu, de manevră, locuințe de tip hoteluri-azil și cămin și locuințe cu statut special (de protocol);

locuință socială – locuință destinată persoanelor care necesită protecție socială, acordată în locațiune în condițiile prezentei legi;

locuință de serviciu – locuință acordată în locațiune, în condițiile legii, unor categorii de persoane pe perioada exercitării de către acestea a atribuțiilor funcționale;

locuință de manevră – locuință destinată cazării temporare a persoanelor ale căror locuințe suportă lucrări de reparație capitală sau de reconstrucție, ce nu pot fi efectuate în blocuri fără evacuarea locatarilor, ori destinată cazării persoanelor rămase fără locuințe în urma calamităților naturale sau destinate persoanelor care au fost evacuate din locuințele sociale;

hotel-azil – clădire cu destinație specială pentru cazarea temporară a unor categorii de persoane aflate în dificultate;

cămin – clădire destinată domicilierei persoanelor în perioada muncii sau a studiilor;

locuință cu statut special (de protocol) – locuință destinată utilizării de către persoanele care sînt alese sau numite în funcții de demnitate publică exclusiv pe durata exercitării funcțiilor;

casă de vacanță – locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii;

bloc locativ – clădire cu două sau mai multe apartamente (încăperi locuibile) destinate pentru trai, în a cărei componență, pe lângă apartamente, intră încăperi cu altă destinație decît cea de locuință și de uz comun, echipamentele tehnice

inginerești, elemente constructive de bază ale clădirii (fundamentul, pereții, planșeul, acoperișul etc.);

casă individuală (casă cu curte) – construcție separată alcătuită din una sau mai multe camere, cu unul sau cu mai multe nivele, destinată traiului permanent, de regulă, al unei familii;

apartament – locuință alcătuită din una sau mai multe camere de locuit cu încăperi auxiliare, care satisface cerințele de trai ale unei persoane sau familii și face parte din blocul locativ;

încăpere locuibilă în cămin – locuință alcătuită, de regulă, dintr-o cameră de locuit fără dependențe (bucătărie, WC, cameră de baie (duș) etc.) sau cu dependențe parțiale;

încăpere cu altă destinație decât cea de locuință din blocul locativ – încăpere izolată, parte a blocului locativ, care are o altă destinație decât cea de locuință;

suprafață locuibilă – suprafața camerelor de locuit (dormitoarele și salonul) din locuință;

suprafață totală a blocului locativ – suprafața totală a tuturor încăperilor din bloc, inclusiv încăperile cu altă destinație decât cea de locuință;

bunuri proprietate comună din blocul locativ – încăperile și spațiile din blocul locativ care nu au statut de încăperi izolate, inclusiv încăperile destinate și folosite pentru asigurarea tehnico-ingenerească a apartamentelor și a blocului locativ, locurile de uz comun, destinate și folosite pentru trecerea în locuințe; elementele constructive ale clădirii, echipamentele ingineresti destinate utilizării în comun, care sînt parte componentă ale blocului. Proprietatea comună din blocul locativ aparține de dreptul de proprietate forțată și perpetuu proprietarilor de apartamente și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință în conformitate cu prevederile Codului civil și ale legislației cu privire la condominiu;

locatar – persoană fizică sau juridică căreia i se acordă locuința în folosință în baza unui contract de locațiune încheiat cu proprietarul acesteia pe un termen limitat sau în alte temeiuri legale, în conformitate cu legislația;

locator – proprietar sau reprezentant al proprietarului, persoană fizică sau juridică, care transmite locuința în folosință locatarului în baza unui contract de locațiune încheiat pe un termen limitat sau în alte temeiuri legale, în conformitate cu legislația;

familie – soții, copiii, părinții și reprezentanții legali ai acestora, precum și alte persoane aflate la întreținerea acestora, care locuiesc împreună și întrețin o gospodărie în comun;

servicii comunale pentru consumatorii din locuințe și încăperi cu altă destinație decât cea de locuință (în continuare – *servicii comunale*) – servicii ce țin de livrarea energiei termice pentru încălzirea locuințelor și a încăperilor de uz comun din blocurile locative, alimentarea cu apă caldă menajeră, cu apă potabilă, evacuarea apelor uzate, evacuarea deșeurilor menajere solide și lichide, servicii pentru întreținerea ascensoarelor, administrarea fondului public de locuințe și a locuințelor proprietate privată, prestate prin activități de închiriere, deservire tehnică și reparație a blocurilor locative și căminelor, deservirea tehnică a echipamentelor din interiorul blocului locativ, salubritatea și amenajarea terenului aferent, a încăperilor și locurilor de uz comun din blocul locativ, reabilitarea locuințelor și valorificarea investițiilor în acest domeniu;

servicii necomunale pentru consumatorii din locuințe, încăperi cu altă destinație decât cea de locuință (în continuare – *servicii necomunale*) – servicii de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, rețeaua de radiodifuziune prin fire, sistemul de recepție a semnalului de televiziune și televiziune prin cablu, servicii de telecomunicații, sistemul de combatere a incendiilor, securitate, Internet;

reconstrucție a locuințelor, încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință în blocuri locative sau în case individuale – efectuare a lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare, consolidare și de reparație capitală a locuințelor sau încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, inclusiv a echipamentelor tehnice (în continuare – *lucrări de reconstrucție*), în scopul extinderii volumului de încăperi și îmbunătățirii proprietăților de exploatare a încăperilor, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri;

reabilitare a blocurilor locative – efectuare în blocurile locative a lucrărilor de înlăturare a degradărilor grave la sistemul structural și a deficiențelor majore la sistemele de termo- și hidroizolare;

administrator al imobilelor cu destinație de locuință (în continuare – *administrator*) – persoană fizică sau juridică investită cu împuterniciri pentru exercitarea efectivă a obligațiilor ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea imobilelor cu destinație de locuință;

autoritate abilitată – autoritate instituită prin act legislativ sau prin alt act normativ ori prin act administrativ în scop de administrare a proprietății publice;

exigențe minimale pentru locuințe – acces liber individual în spațiul locuibil, fără tulburarea dreptului de posesie și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie, spațiul pentru odihnă, spațiul pentru prepararea hranei, grupul sanitar, acces la energia electrică și apa potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, precum și menținerea temperaturii în locuințe conform normelor sanitare.

Articolul 5. Locuințele și folosirea lor

(1) Locuințele sînt destinate pentru domicilierea persoanelor.

(2) Folosirea locuințelor se efectuează în modul stabilit de prezenta lege, conform condițiilor contractului și prescripțiilor tehnice stipulate în Regulamentul cu privire la folosirea, exploatarea și administrarea tuturor tipurilor de locuințe, aprobat de către Guvern.

(3) Persoanele fizice care au în proprietate o locuință dispun de dreptul de a o folosi pentru domicilierea personală și a membrilor familiilor lor, precum și de dreptul de a instala în locuința proprie alte persoane fizice.

(4) Locuințele proprietate privată și publică se supun evidenței de stat în ordinea stabilită de către Guvern.

(5) Controlul asupra folosirii și întreținerii locuințelor, indiferent de forma lor de proprietate, precum și asupra corespunderii locuințelor și serviciilor comunale prestate exigențelor tehnice, se efectuează de autoritățile publice centrale și locale.

(6) Proprietarul locuinței sau persoana căreia îi sînt grevate drepturile respective este obligată să întrețină locuința cu diligența unui bun proprietar, să nu admită deteriorarea acesteia, să respecte drepturile și interesele legitime ale vecinilor, regulile de folosire a locuințelor și regulile de întreținere a bunurilor proprietate comună din blocul locativ, aprobate de către Guvern. Aceleași obligații trebuie respectate și de către proprietarii încăperilor cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile locative.

(7) Prejudiciul cauzat de folosirea neconformă a încăperilor sau de încălcarea prevederilor legislației sau ale contractului de locațiune este reparat de către locatar și poate servi drept temei pentru rezilierea contractului.

(8) Exigențele minimale pentru locuințe sînt stabilite și aprobate de către Guvern.

Articolul 6. Schimbarea destinației locuințelor

(1) Schimbarea destinației locuințelor prin trecerea lor din fondul public de locuințe în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (2).

(2) Excluderea locuințelor din fondul public de locuințe se efectuează numai în baza deciziei autorității administrației publice competente, la cererea administratorului, în cazul:

a) recunoașterii, în modul stabilit, a locuințelor din fondul public de locuințe drept inutilizabile pentru locuire;

b) declarării utilității publice a unor lucrări ce vor fi efectuate pe terenul ocupat de locuințe.

(3) Trecerea locuințelor proprietate privată în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință se efectuează la decizia proprietarului (în cazul unui proprietar) ori, după caz, cu acceptul proprietarilor locuințelor (în cazul mai multor proprietari în blocul locativ) în condițiile alin. (4).

(4) Trecerea locuințelor în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință în blocurile locative cu apartamente proprietate privată se face cu acordul autentificat notarial al tuturor proprietarilor de apartamente și de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință.

(5) Trecerea locuințelor în categoria încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință se efectuează în conformitate cu prevederile prezentei legi și cu legislația privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului.

(6) Modul de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea sau atribuirea lor la categoria celor inutilizabile pentru locuire, precum și modul de folosire, reamenajare sau demolare a lor se stabilesc de către Guvern.

Articolul 7. Competențele Guvernului în domeniul reglementării raporturilor locative

Guvernul elaborează și aprobă politica locativă a statului privind:

a) stabilirea unui mod unic al înregistrării de stat, al evaluării și evidenței locuințelor;

b) stabilirea regulilor de bază privind administrarea, exploatarea și deservirea locuințelor;

c) alocarea mijloacelor financiare de la bugetul de stat pentru construcția și procurarea de către autoritățile administrației publice locale a locuințelor sociale, de serviciu, de manevră;

d) acordarea, în limitele competențelor, a asistenței financiare (indemnizațiilor unice) în cazul construcției, reconstrucției sau procurării locuințelor pentru persoanele care beneficiază de acest drept, precum și în cazul unor calamități;

e) stabilirea modului și condițiilor de reconstrucție a locuințelor;

f) stabilirea modului de construcție și folosire a caselor de vacanță;

g) stabilirea modului de efectuare a cercetării tehnico-sanitare a locuințelor pentru recunoașterea și atribuirea lor la categoria celor inutilizabile pentru locuire;

h) reglementarea stabilirii exigențelor minimale pentru locuințe în funcție de localități;

i) reglementarea mecanismului de înregistrare a persoanelor la domiciliu și/sau la reședință;

j) stabilirea categoriilor de persoane, a modului și criteriilor de obținere a locuințelor sociale;

k) informarea populației despre politicile, hotărârile, planurile și acțiunile întreprinse în domeniul respectiv.

Articolul 8. Competențele autorităților administrației publice locale de nivelul întâi

Autoritățile locale de nivelul întâi au următoarele atribuții:

a) promovează politica locativă a statului în unitatea administrativ-teritorială respectivă;

b) țin evidența persoanelor care au dreptul la obținerea locuințelor sociale și atribuie locuințele sociale;

c) asigură construcția și procurarea de locuințe sociale, de manevră, de serviciu, care urmează să asigure necesitățile de obținere a locuințelor de către persoanele care au acest drept, în limita mijloacelor alocate de la bugetul de stat în acest scop;

d) acordă mijloacele financiare din bugetul local sau din alte fonduri speciale pentru asistența persoanelor care necesită ajutor la construcția sau procurarea locuințelor, conform criteriilor stabilite de consiliul local;

e) iau decizii privind reconstrucția sau demolarea locuințelor recunoscute drept inutilizabile pentru locuit după cercetarea tehnico-sanitară, cu excepția cazurilor când clădirile sau locuințele sînt recunoscute drept monumente istorice sau arhitecturale;

f) transmit terenurile aferente blocurilor locative asociațiilor de coproprietari în condominiu în limitele hotarelor stabilite în documentația de proiect;

g) administrează fondul public de locuințe prin desemnarea administratorului în bază de concurs și de contract pe un termen nu mai mic de un an;

h) efectuează controlul în domeniul administrării, exploatării, utilizării conform destinației și asigurării integrității imobilelor cu destinație de locuințe, indiferent de forma de proprietate. Mecanismele și procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament-cadru aprobat de către Guvern;

i) organizează prestarea de servicii comunale pentru utilizatorii din locuințe;

j) eliberează certificate de protecție a locuințelor amplasate în clădirile ce sînt recunoscute drept monumente de arhitectură și istorie;

k) informează populația privind hotărîrile, planurile și acțiunile întreprinse în domeniul respectiv.

Capitolul II

LOCUINȚE SOCIALE

Articolul 9. Dispoziții generale cu privire la locuințele sociale

(1) Locuința socială se atribuie în locațiune persoanei sau familiei care pretinde la o asemenea locuință în localitatea în care are reședință sau domiciliu.

(2) Locuințele sociale se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate la evidență în temeiul deciziei consiliului local, fapt despre care persoanele vor fi înștiințate în scris în termen de 15 zile din ziua adoptării deciziei.

(3) Locuințele sociale se constituie prin realizarea de construcții noi, precum și prin procurarea și reabilitarea unor construcții existente.

(4) Construcția, procurarea sau reabilitarea locuințelor sociale se efectuează conform proiectelor investiționale, în limita mijloacelor financiare anuale aprobate în bugetul de stat, precum și din mijloacele financiare sub formă de credite și/sau granturi, acordate de către partenerii externi de dezvoltare.

(5) Locuințele sociale aparțin domeniului public al unităților administrativ-teritoriale și nu pot fi înstrăinate sau trecute în alt tip de locuințe.

(6) Locuințele sociale vor fi amplasate pe terenurile ce aparțin unităților administrativ-teritoriale și pe terenurile proprietate publică a statului.

(7) Folosirea locuințelor sociale se efectuează în temeiul contractului de locațiune încheiat în condițiile prevederilor cap. VIII.

(8) Exigențele minimale pentru locuințele sociale se aprobă de către Guvern.

(9) Atribuirea locuințelor sociale se efectuează conform Regulamentului cu privire la evidența, modul de atribuire și folosire a locuințelor sociale, aprobat de către Guvern și coordonat cu partenerii sociali.

Articolul 10. Condițiile de obținere a locuinței sociale

(1) Locuința socială se atribuie în locațiune persoanelor sau familiilor luate la evidență, al căror venit lunar pentru fiecare membru al familiei nu depășește minimul de existență stabilit pe țară și care întrunesc cumulativ următoarele condiții obligatorii:

a) nu au în proprietate locuință în Republica Moldova și peste hotarele ei, teren pentru construcția de locuințe, terenuri cu altă destinație sau casă construită în întovărășirile pomicole, precum și nu au înstrăinat o locuință în ultimii 5 ani în Republica Moldova;

b) nu au beneficiat din partea statului și a autorităților administrației publice locale de credite preferențiale și susținere exprimată prin materiale de construcție sau prin asistență financiară;

c) nu au participat la privatizarea locuințelor, loturilor pentru construcție, terenurilor pomicole, caselor individuale, obținute anterior de la stat;

și una dintre următoarele condiții suplimentare:

a) dispun, în fondul public de locuințe, pentru fiecare membru al familiei de o suprafață locuibilă totală sub norma minimă stabilită pentru suprafața locuibilă totală a locuinței sociale;

b) locuiesc într-o locuință din fondul public de locuințe care nu corespunde exigențelor tehnice și sanitare stabilite pentru locuință, fapt confirmat printr-un raport tehnic eliberat de organul public abilitat.

(2) De dreptul prioritar de a primi locuință socială în condițiile alin. (1) dispun:

a) persoanele cu dizabilități severe care nu sînt angajate în cîmpul muncii în legătura cu starea sănătății;

b) persoanele care îngrijesc minori cu dizabilități severe;

c) familiile tinere, în sensul Legii nr. 279-XIV din 11 februarie 1999 cu privire la tineret, care nu dispun de o locuință;

d) familiile în care s-au născut tripleți, cvadrupleți sau mai mulți copii născuți simultan;

e) copiii orfani care au împlinit vîrsta de majorat și nu au beneficiat de locuință din partea statului.

Articolul 11. Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale

(1) Evidența persoanelor care necesită locuințe sociale se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în modul prevăzut de Guvern.

(2) În caz de deces al persoanei care se afla la evidență în comun cu familia sa, membrii familiei acesteia au dreptul să se afle la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative dacă se mențin temeiurile stipulate la art. 10.

Articolul 12. Scoaterea de la evidență a persoanelor care necesită locuințe sociale

(1) Persoanele care necesită locuințe sociale sînt scoase de la evidență conform deciziei organului care le-a luat la evidență în cazurile:

a) îmbunătățirii condițiilor lor locative, dacă nu există alte temeiuri pentru aflarea lor la evidență;

b) emigrării legale a acestora peste hotarele țării sau schimbului de domiciliu într-o localitate din altă unitate administrativ-teritorială;

c) prezentării de către persoană a informației false care a servit drept temei pentru luarea la evidență sau în cazul acțiunilor ilegale ale persoanelor cu funcții de răspundere privind soluționarea problemei de luare la evidență pentru acordarea locuinței sociale;

d) renunțării în scris de către persoana care a stat la evidență pentru acordarea locuinței sociale.

(2) Scoaterea persoanelor care necesită locuință socială de la evidență se efectuează prin decizia consiliului local.

(3) Decizia consiliului local trebuie să conțină temeiurile de scoatere de la evidență a persoanei care necesită locuință socială. Adoptarea deciziei de scoatere de la evidență se realizează în prezența la ședința consiliului local a persoanei interesate, invitată în formă scrisă cu 15 zile înainte de data de convocare a ședinței. În caz de refuz de participare la ședință, decizia se adoptă în lipsa persoanei interesate, informînd-o în scris despre decizia adoptată în termen de 15 zile de la data la care a avut loc ședința consiliului local.

Articolul 13. Norma suprafeței locuibile pentru locuința socială

Norma suprafeței locuibile pentru locuința socială se stabilește în mărime de 9 m² pentru fiecare persoană, iar surplusul suprafeței nu poate depăși 12 m² pentru o familie în cazul în care locuințele nu au fost construite conform standardelor pentru locuințele sociale.

Articolul 14. Luarea în considerare a intereselor persoanelor
la acordarea în locațiune a locuințelor sociale

(1) La acordarea în locațiune a locuințelor sociale nu se admite instalarea într-o cameră a persoanelor de sexe diferite cu vârsta de peste 9 ani, cu excepția soților.

(2) Persoanelor în etate și persoanelor cu dizabilități, la solicitare, li se acordă locuințe la etaje inferioare.

Articolul 15. Instalarea persoanelor în locuințele sociale

Instalarea persoanei și a membrilor familiei sale în locuința socială se face în timp de 15 zile de la data încheierii contractului de locațiune a locuinței sociale în condițiile art. 33 alin. (4).

Articolul 16. Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale

(1) Reconstrucția și replanificarea locuințelor sociale se efectuează de către proprietarul imobilului, cu respectarea normelor de construcție.

(2) Locatarul care a efectuat reconstrucția sau replanificarea neautorizată este obligat să aducă locuința în starea inițială din contul său, în termen de 6 luni, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune.

(3) Atribuirea locatarului a unei alte locuințe în legătură cu reparația capitală sau cu reconstrucția blocului locativ cu locuințe sociale se efectuează în condițiile art. 41.

Articolul 17. Perceperea de la locatar a plății pentru folosirea
locuinței sociale și pentru serviciile comunale
și necomunale

(1) Locatarul locuinței sociale este obligat să plătească pentru folosirea acesteia și pentru serviciile comunale și necomunale conform termenului stabilit în contractul de locațiune sau conform datei indicate în factura eliberată, dar nu mai târziu de data de 30 a lunii în care e primită factura.

(2) Plata pentru închirierea locuinței se percepe în condițiile art. 37.

(3) Titularul contractului de locațiune a locuinței sociale este obligat să comunice primăriei, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului. În cazurile în care venitul lunar al familiei s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera, în termen de 30 de zile, modificarea chiriei și a subvenției acordate.

(4) Plata pentru serviciile comunale și necomunale se percepe reieșind din utilizarea de fapt a acestor servicii, conform prevederilor art. 51.

(5) Locatarii care au datorii la achitarea chiriei sau se eschivează timp de 6 luni de la plata acesteia sînt evacuați din locuința socială respectivă în temeiul hotărîrii instanței de judecată, în conformitate cu prevederile art. 20.

Articolul 18. Acordarea locuinței în legătură cu demolarea sau schimbarea destinației locuinței sociale

În cazul în care blocul locativ cu locuințe sociale urmează a fi demolat în legătură cu exproprierea terenului de pămînt pentru utilitate publică sau locuințele din bloc nu mai sînt adecvate pentru locuire, iar destinația blocului urmează a fi schimbată în nelocuibilă, unitățile cărora li se atribuie terenul de pămînt sau blocul locativ care urmează a fi schimbat asigură persoanele care sînt evacuate din acest bloc, în condițiile închirierii, cu locuințe de aceleași dimensiuni și comodități.

Articolul 19. Acordarea altei locuințe în cazul evacuării din locuința socială aflată în stare avariata sau în pericol de prăbușire

În cazul în care blocul locativ cu locuințe sociale este în stare avariata sau în pericol de prăbușire, locatarilor care sînt evacuați din aceste încăperi li se acordă în locațiune o altă locuință, în temeiul deciziei consiliului local, în limita locuințelor disponibile.

Articolul 20. Evacuarea în cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței sociale

În cazul rezilierii contractului de locațiune a locuinței sociale pe cale judiciară ca urmare a acțiunilor ilegale și/sau a încălcării obligațiilor contractuale de către locatar, membrii familiei sale și de către alte persoane care locuiesc împreună cu acesta, evacuarea lor se efectuează fără acordarea altei locuințe.

Capitolul III

LOCUIŢELE DE SERVICIU ŞI FOLOSIREA ACESTORA

Articolul 21. Locuinţele de serviciu

(1) Locuinţele de serviciu se acordă persoanelor şi membrilor familiilor lor dacă nu deţin o locuinţă în proprietate în aceeaşi unitate administrativ-teritorială la momentul încheierii contractului de locaţiune. Obţinerea de către persoană a altei locuinţe constituie temei pentru rezilierea contractului de locaţiune.

(2) Lista funcţiilor şi profesiilor ce oferă dreptul de a primi locuinţă de serviciu este stabilită de către Guvern, dacă legislaţia nu prevede altfel.

(3) Folosirea locuinţelor de serviciu se efectuează în temeiul contractului de locaţiune încheiat în condiţiile cap. VIII.

(4) Dacă după expirarea termenului de valabilitate a contractului de muncă raporturile de muncă între angajator şi locatar au fost prelungite prin alt contract de muncă, locatarului locuinţei de serviciu i se păstrează dreptul de a prelungi termenul de valabilitate a contractului de locaţiune pe durata noului contract de muncă.

(5) Încăperile locuibile finanţate din alte surse decât cele din bugetele de stat sau locale sînt incluse/excluse în/din locuinţele de serviciu prin decizie a organului respectiv al administraţiei publice locale sau centrale, la propunerea proprietarului locuinţelor.

(6) Locuinţele de serviciu pentru persoanele din sistemul naţional de apărare sînt administrate de către autoritatea administraţiei publice centrale competente, iar normele speciale de acordare a locuinţelor de serviciu acestor persoane se aprobă de către Guvern.

(7) Locuinţele de serviciu construite sau procurate din sursele bugetelor de stat sau locale nu pot fi înstrăinate sau trecute la alt tip de locuinţe.

(8) Norma suprafeţei locuibile pentru fiecare persoană în locuinţa de serviciu este egală cu norma stabilită pentru locuinţele sociale.

Articolul 22. Evacuarea din locuinţele de serviciu

(1) După expirarea termenului de valabilitate a contractului de locaţiune a locuinţei de serviciu, locatarul şi membrii familiei sale, precum şi foştii membri ai

familiei trebuie să elibereze locuința în termen de pînă la 3 luni, în caz contrar ei urmează să fie evacuați pe cale judiciară.

(2) Nu pot fi evacuați în decursul a 3 ani din locuințele de serviciu fără acordarea altei locuințe persoanele care nu dispun de locuință pe teritoriul Republicii Moldova și care:

- a) au devenit persoane cu dizabilități severe, accentuate sau medii în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu;
- b) au atins vîrsta de pensionare și locuiesc singure în locuința de serviciu;
- c) sînt membri ai familiei angajatului căruia i-a fost acordată locuința de serviciu și care a decedat în legătură cu exercitarea atribuțiilor de serviciu;
- d) sînt persoane singure care locuiesc împreună cu copiii minori.

(3) Persoanele care, în baza prevederilor alin. (2), vor continua să locuiască în locuințele de serviciu după expirarea termenului de valabilitate a contractului de locațiune a locuinței de serviciu urmează să încheie cu proprietarul locuinței un nou contract de locațiune.

Capitolul IV

LOCUINȚELE DE MANEVRĂ

Articolul 23. Folosirea locuințelor de manevră

(1) Locuințele de manevră trebuie să aibă o suprafață locuibilă de cel puțin 6 m² pentru o persoană.

(2) În perioada domicilierei în locuințele de manevră în legătură cu reparația capitală sau reconstrucția locuințelor, locatarii achită plata pentru închirierea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale în temeiul contractului de locațiune încheiat pentru această perioadă în condițiile cap. VIII.

(3) După terminarea reparației capitale sau a reconstrucției locuinței, locatarii din locuințele de manevră revin în locuința ocupată anterior.

(4) Cheltuielile ce țin de mutare urmează a fi compensate de către proprietarul locuinței reparate/reconstruite.

(5) Modul de instituire, atribuire a locuinței de manevră și condițiile de folosire a ei sînt stabilite de către autoritățile administrației publice locale.

(6) În perioada calamităților naturale, cum sînt alunecările de teren, inundațiile, furtunile de diferite intensități, tornadele, cutremurele, precum și în

cazurile de prăbuşire a unor construcţii, instalaţii sau amenajări, incendiilor, exploziilor sau în alte cazuri calificate drept situaţii excepţionale, locuinţele de manevră, conform deciziei proprietarului, pot fi folosite pentru cazarea persoanelor rămase fără locuinţe.

(7) Locuinţele de manevră, la decizia proprietarului acestora, pot fi utilizate pentru domicilierea temporară a persoanelor sau familiilor evacuate din alte tipuri de locuinţe proprietate publică.

Capitolul V

HOTELURILE-AZIL

Articolul 24. Hotelurile-azil şi folosirea lor

(1) Hotelurile-azil se creează în baza hotelurilor existente, căminelor, bazelor de odihnă, pensiunilor şi a altor încăperi proprietate publică ce pot fi folosite pentru trai temporar în cazul alunecărilor sau prăbuşirilor de teren, inundaţiilor, furtunilor de diferite intensităţi, tornadelor, avalanşelor, cutremurelor, prăbuşirilor unor construcţii, instalaţii sau amenajări, incendiilor, exploziilor sau în alte cazuri calificate drept situaţii excepţionale.

(2) Decizia cu privire la crearea hotelurilor-azil, modul şi perioada de folosire a lor este luată de autorităţile administraţiei publice locale.

(3) După lichidarea consecinţelor care au servit drept temei pentru stabilirea tipului de locuinţe de hoteluri-azil, indicat la alin. (1), acestora li se restabileşte statutul deţinut anterior.

(4) În cazul în care perioada de cazare în hotelurile-azil depăşeşte 6 luni, iar consecinţele situaţiei excepţionale nu au fost lichidate, persoanele cazate în acestea sînt mutate în locuinţe de manevră.

Capitolul VI

CĂMINE

Articolul 25. Folosirea căminelor

(1) În perioada studiilor şi activităţii de muncă, persoanele au dreptul să beneficieze de spaţiu locativ în cămine, în limita spaţiilor disponibile, în temeiul contractului de locaţiune încheiat în condiţiile cap. VIII.

(2) Căminele pot fi amenajate cu mobilier și cu alte obiecte necesare pentru trai și odihnă din contul locatorilor/locatarilor.

(3) Căminele aparțin persoanelor juridice de drept public și privat și nu pot fi înstrăinate în cazul în care au fost construite sau procurate din sursele bugetului de stat sau ale bugetelor locale. Proprietarul sau autoritatea în administrarea căroră se află aceste cămine decide asupra categoriilor de persoane care au dreptul de locuire în ele.

(4) Modul de evidență a persoanelor care necesită acordarea spațiului locativ în cămine și modul de folosire și administrare a căminelor sînt stabilite în regulamentul aprobat de către Guvern.

Articolul 26. Norma spațiului locativ în cămine

În cămine, indiferent de categoria acestora, norma suprafeței locuibile se stabilește în mărime de 6 m² pentru o persoană, totodată nu se permite cazarea în aceeași odaie a persoanelor de sex diferit cu vîrsta de peste 9 ani, cu excepția soților.

Capitolul VII

LOCUINȚE CU STATUT SPECIAL (DE PROTOCOL)

Articolul 27. Locuința cu statut special (de protocol)

(1) Locuințele cu statut special (de protocol) includ apartamentele sau casele de locuit separate.

(2) Locuințele cu statut special (de protocol) nu pot fi înstrăinate.

Articolul 28. Modul de atribuire a locuințelor cu statut special (de protocol)

(1) Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie la cererea persoanelor indicate la art. 31, pe termenul exercitării de către acestea a funcțiilor.

(2) Locuințele cu statut special (de protocol) se atribuie, conform deciziei organului în a cărui administrare se află acestea, în temeiul hotărîrii privind validarea sau desemnarea în funcție și al altor documente prevăzute de legislație.

Articolul 29. Modul de folosire a locuințelor cu statut special (de protocol)

(1) În baza cererii depuse și a deciziei de atribuire a locuinței cu spațiu special (de protocol), solicitantul încheie contractul de locațiune a locuinței menționate în condițiile prevederilor cap. VIII.

(2) Membrii familiei solicitantului nu au dreptul să încheie contractul menționat la alin. (1).

(3) Pentru folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se percepe plata pentru chirie și plățile pentru serviciile comunale și necomunale prestate.

(4) Folosirea locuințelor cu statut special (de protocol) se efectuează în temeiul contractului de locațiune.

Articolul 30. Modul de eliberare a locuinței cu statut special (de protocol)

(1) Locatarul și membrii familiei sale eliberează locuința cu statut special (de protocol) în termen de 15 zile de la data încetării exercitării funcției electivă sau desemnate.

(2) În cazul în care exercitarea funcției electivă sau desemnate încetează înainte de termen sau în caz de deces al locatarului, locuința cu statut special (de protocol) se eliberează în termenul prevăzut la alin. (1).

(3) În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința cu statut special (de protocol), evacuarea se efectuează în baza hotărârii instanței de judecată.

Articolul 31. Categoriile de persoane cărora li se acordă locuințe cu statut special (de protocol)

Locuințele cu statut special (de protocol) se acordă în locațiune următoarelor categorii de persoane:

- a) Președintelui Republicii Moldova;
- b) Președintelui Parlamentului;
- c) Prim-ministrului.

Capitolul VIII

MODUL DE FOLOSIRE A LOCUINȚELOR ÎN TEMEIUL CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Articolul 32. Obiectul contractului de locațiune

(1) Obiect al contractului de locațiune reprezintă locuința izolată, care este constituită din una sau din mai multe camere.

(2) Nu pot constitui obiect al contractului de locațiune o parte de cameră sau o cameră legată de altă cameră printr-o intrare comună (camere adiacente), precum

și încăperile auxiliare (bucătărie, hol, antreu etc.), excepție făcând camerele folosite în comun de locatari în cămine.

Articolul 33. Forma și termenul contractului de locațiune

(1) Forma și termenul contractului de locațiune se stabilesc în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova.

(2) Contractul de locațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.

(3) Contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale corespunzătoare.

(4) În funcție de statutul locuinței, contractele de locațiune se încheie în următoarele moduri:

a) contractul de locațiune a locuințelor proprietate privată se încheie între proprietarul sau reprezentantul proprietarului locuinței (locator) și locatar pe un termen stabilit de către părți;

b) contractul de locațiune a locuinței sociale se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar în termen de 30 de zile de la emiterea deciziei corespunzătoare a autorității administrației publice locale, pe un termen de până la 5 ani. Termenul contractului poate fi prelungit pe un nou termen de 5 ani în cazul în care se mențin condițiile de obținere a locuinței sociale, fapt ce va fi dovedit prin acte corespunzătoare. Lista documentelor prezentate pentru prelungirea contractului de locațiune se stabilește de către Guvern, în coordonare cu partenerii sociali. Documentele urmează să fie prezentate la autoritatea abilitată cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea valabilității contractului;

c) contractul de locațiune a locuințelor de serviciu se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe durata contractului individual de muncă sau pe durata exercitării funcției. Valabilitatea contractului de locațiune a locuinței de serviciu încetează odată cu încetarea raporturilor de muncă;

d) contractul de locațiune a locuințelor de manevră se încheie între proprietarul locuinței sau autoritatea abilitată și locatar pe perioada lucrărilor de reparație capitală sau de reconstrucție a locuinței/blocului locativ, ocupate anterior, ori, conform deciziei proprietarului, pe perioada șederii persoanelor evacuate din alte tipuri de locuințe din fondul public de locuințe;

e) contractul de locațiune pentru hotelurile-azil se încheie între proprietarul hotelurilor-azil sau autoritatea abilitată și locatar pe perioada existenței unei situații excepționale, după lichidarea căreia încetează și valabilitatea contractului de locațiune;

f) contractul de locațiune pentru locuire în cămine se încheie între proprietar sau autoritatea abilitată și locatar în cazul studiilor – pe un an, iar în cazul activității de muncă – pe durata exercitării activității, dacă nu au intervenit alte circumstanțe;

g) contractul de locațiune a locuințelor cu statut special (de protocol) se încheie între proprietar sau autoritatea abilitată și locatar care este persoana aleasă sau numită în funcție de demnitate publică exclusiv pe perioada exercitării funcției de către acesta.

(5) Cu străinii, refugiații și beneficiarii de protecție umanitară cu drept de ședere pe teritoriul țării, contractul de locațiune se va încheia pe un termen ce nu va depăși valabilitatea permisului de ședere în Republica Moldova sau a buletinului de identitate. În cazul străinilor care au sosit în Republica Moldova pe un termen de până la 90 de zile, contractul de locațiune nu va depăși termenul de ședere acordat.

Articolul 34. Prevederile contractului de locațiune

(1) Contractul de locațiune trebuie să cuprindă, fără însă a se limita la acestea:

a) numele, prenumele locatorului, domiciliul sau adresa juridică a locatarului, precum și, dacă este cazul, sediul autorității abilitate a acestuia;

b) numele, prenumele, numărul actului de identitate și, după caz, numărul de identificare de stat al locatarului și adresa de înregistrare la domiciliu sau reședință indicată în actul de identitate;

c) adresa locuinței care face obiectul locațiunii;

d) suprafața locuibilă, condițiile minime igienico-sanitare, conform exigențelor minime stabilite pentru localitatea respectivă, denumirea spațiilor și a echipamentelor de uz casnic de a căror utilizare exclusivă beneficiază locatarul și, dacă este cazul, lista spațiilor și a echipamentelor accesorii de uz comun ale clădirii;

e) cuantumul chiriei lunare, regulile de modificare a acestuia și modul de plată;

f) suma plătită în avans în contul chiriei sau, dacă se prevede, suma garanției;

g) data intrării în vigoare și durata contractului;

h) persoanele care vor locui împreună cu titularul contractului pe durata valabilității acestuia;

i) condițiile de reziliere a contractului și de eliberare a locuinței;

j) alte clauze convenite între părți.

(2) La contract se anexează extrasul din Registrul bunurilor imobile, care confirmă dreptul de proprietate al locatorului asupra locuinței care urmează să fie transmisă spre închiriere.

(3) La contract se anexează actul privind starea tehnică a locuinței la predarea ei în folosință, precum și instrucțiunile tehnice de folosire a locuinței, indicându-se condițiile de exploatare, întreținere și verificare periodică a elementelor interioare de construcție și a instalațiilor tehnice din dotare.

(4) Acordul privind modalitățile de contractare și receptare a serviciilor de comunicații audio-video – televiziune, telefonie și Internet – în clădire va fi încheiat de comun acord de către locator și locatar și va fi anexat la contractul de locațiune.

(5) Atunci când locuința închiriată se află într-un bloc locativ, locatorul are obligația să comunice locatarului informația cu privire la destinația clădirii, beneficiul și utilizarea spațiilor individuale și comune ale acesteia, precum și cu privire la cota ce revine locuinței închiriate.

(6) Locatarul, cu acordul în scris al locatorului, poate participa și interveni în cadrul reuniunilor asociației de coproprietari în condominiu, avînd drept de vot numai cu împuternicirea locatorului proprietar în aspecte legate de administrarea și întreținerea imobilului.

(7) Atunci când părțile au convenit astfel, printr-o clauză contractuală, în privința lucrărilor de îmbunătățire a locuinței pe care le va executa locatorul, în contractul de locațiune se stabilește condiția de majorare a chiriei după realizarea acestor lucrări, cuantumul majorării și data intrării în vigoare a acesteia.

(8) Sînt nule de drept orice clauze cuprinse în contractul de locațiune ce contravin prezentei legi și care:

a) obligă locatarul să recunoască sau să plătească în avans locatorului orice sumă cu titlu de reparație;

b) prevăd responsabilitatea colectivă a locatarilor în caz de degradare a elementelor de construcții și a instalațiilor, a obiectelor și dotărilor aferente spațiilor comune ale locuinței închiriate;

c) obligă locatarul la rambursarea în avans a cheltuielilor de reparații locative în baza unei estimări făcute unilateral de locator;

d) exonerează locatorul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

e) autorizează locatorul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de locațiune.

Articolul 35. Drepturile și obligațiile locatorului

(1) Locatorul are următoarele drepturi, dacă contractul de locațiune nu prevede altfel:

- a) să verifice bunurile închiriate;
- b) să efectueze lucrări asupra bunurilor imobile închiriate;
- c) să ceară de la locatar readucerea imediată în starea inițială a spațiilor închiriate și a echipamentelor închiriate pe cheltuiala locatarului atunci când transformările efectuate amenință siguranța clădirii sau buna funcționare a echipamentelor.

(2) Locatorul are următoarele obligații:

- a) să ofere spre închiriere o locuință ce corespunde exigențelor minime pentru locuințe;
- b) să predea locatarului locuința în stare de utilizare, dotată cu echipamentele menționate în contractul de locațiune în stare bună de funcționare;
- c) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a locuinței pe tot termenul închirierii locuinței;
- d) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență a clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri, pavimente), curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii (casa scării, casa ascensorului, holuri, coridoare, subsoluri, scări exterioare);
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile comune proprii clădirii (ascensor, instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală, instalații electrice și de gaze naturale, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, instalații de antenă colectivă, telefonice etc.).

Articolul 36. Drepturile și obligațiile locatarului

(1) Locatarul are următoarele drepturi, dacă contractul de locațiune nu prevede altfel:

- a) să instaleze în locuința închiriată pe membrii familiei sale. Membrii familiei locatarului care locuiesc în comun cu acesta au aceleași drepturi și obligații ca și locatarul ce decurg din contractul de locațiune. Membrii majori ai familiei poartă răspundere solidară pentru obligațiile ce decurg din contractul respectiv. În caz de divorț, foștii membri ai familiei locatarului au dreptul de locuire comună în aceeași locuință până la expirarea termenului contractului de locațiune;
- b) să beneficieze pe parcursul șederii sale în locuința închiriată de servicii comunale și necomunale de calitate, prestate în localitatea respectivă;
- c) să se instaleze într-o locuință ce corespunde exigențelor minime pentru locuințe, stabilite pentru localitatea respectivă.

(2) Locatarul are următoarele obligații:

a) să plătească în termenele stabilite chiria și să suporte cheltuielile prevăzute în contractul de locațiune;

b) să utilizeze spațiile închiriate conform destinației atribuite în contractul de locațiune;

c) să efectueze lucrările de întreținere, reparație sau înlocuire a elementelor componente ale instalațiilor de uz curent din spațiile de folosință exclusivă individuală;

d) să răspundă pentru degradările și pierderile survenite pe durata valabilității contractului de locațiune în spațiile de a căror folosință exclusivă individuală beneficiază;

e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcție, instalațiile, obiectele și dotările aferente deteriorate ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă sînt în interiorul sau în exteriorul clădirii, cu excepția cazului în care deteriorarea se datorează vechimii, defectiunilor, viciilor de execuție, unei întâmplări neprevăzute sau forțe majore. Dacă persoanele care au produs degradarea elementelor de construcție, instalațiilor, obiectelor și dotărilor aferente nu pot fi identificate, cheltuielile de reparație sînt suportate de cei care au acces la acestea sau le folosesc în comun;

f) să asigure curățenia și igienizarea locuinței pe toată perioada de valabilitate a contractului de locațiune;

g) să asigure întreținerea curentă a echipamentelor menționate în contractul de locațiune;

h) să permită executarea, în spațiile închiriate, a lucrărilor de îmbunătățire a spațiilor comune din clădire, precum și a lucrărilor necesare întreținerii curente a spațiilor închiriate;

i) să nu replanifice spațiile și echipamentele închiriate fără acordul în scris al locatorului. În caz contrar, locatorul poate pretinde de la locatar, la eliberarea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau poate să păstreze replanificările efectuate fără a compensa locatarului cheltuielile suportate;

j) să predea locatorului locuința, la eliberarea acesteia, în stare de folosință;

k) să suporte cheltuielile necesare în caz de evacuare din locuința închiriată.

Articolul 37. Plata pentru închirierea locuinței și pentru serviciile prestate

(1) Plata pentru închirierea locuinței proprietate privată se calculează reieșind din plata pentru 1 m² de suprafață totală.

(2) Plata pentru închirierea locuințelor din fondul public de locuințe se percepe reieșind din suprafața totală a locuinței închiriate și în baza tarifului pentru închirierea locuințelor, aprobat de proprietar sau autoritatea abilitată, în temeiul metodologiei aprobate de către Guvern.

(3) Pe lângă plata pentru închirierea locuinței din fondul public de locuințe sau a locuinței proprietate privată, locatarul este obligat să efectueze plata pentru apa potabilă și evacuarea apelor uzate, încălzire, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, transportarea deșeurilor menajere solide și lichide, ascensor și pentru alte servicii prestate de locator sau de furnizorul de servicii comunale și necomunale, conform facturilor prezentate. La solicitarea locatarului, locatorul este obligat să prezinte bonurile de plată ce confirmă cheltuielile respective.

(4) La momentul încheierii contractului de locațiune, părțile stabilesc cuantumul chiriei, care va include toate cheltuielile suplimentare, cum ar fi cheltuielile de întreținere curentă a locuinței închiriate, cotizația la reparația capitală a clădirii, cheltuielile pentru întreținerea curentă a încăperilor de uz comun. După încheierea contractului, locatorul nu va avea dreptul de a cere de la locatar plăți suplimentare neprevăzute la momentul încheierii contractului.

(5) Cuanumul chiriei poate fi modificat de comun acord al părților sau la cererea uneia dintre părți.

(6) În cazul închirierii locuințelor din fondul public de locuințe, cuantumul chiriei poate fi modificat doar atunci când se modifică unele constante din metodologia de calcul al chiriei, dar nu mai des de o dată pe an.

(7) Plata pentru închirierea locuinței se efectuează conform termenelor stabilite în contractul de locațiune. La solicitarea locatarului, plata pentru serviciile prestate poate fi achitată în prealabil pe o perioadă convenită de părți, conform condițiilor stipulate în contract.

(8) Achitarea plății pentru chirie se efectuează în modul stabilit în contractul de locațiune.

(9) În cazul în care locatorul persoană fizică nu este subiect al activității de antreprenariat, acesta este obligat, la încasarea plății, să elibereze locatarului un înscris care să confirme achitarea plății.

(10) În cazul locatorului persoană juridică, achitarea plăților se efectuează, de regulă, prin bănci și prin oficiile poștale, dacă în contractele încheiate nu este prevăzut altfel. În cazul în care plata pentru chirie se achită direct locatorului, acesta trebuie să perceapă plata pentru chirie și să elibereze locatarului un înscris care să confirme achitarea plății.

(11) La închirierea locuințelor din fondul public de locuințe, în cazul întârzierii plăților, locatarul este obligat să achite plata penalităților în mărime de 0,01% din suma neachitată la termen, începînd cu prima zi de întârziere a achitării plății.

(12) Locatorul poate contracta organizații (inclusiv prestatorii de servicii) pentru ca acestea să efectueze calcularea plăților pentru servicii comunale și necomunale, cu prezentarea facturilor direct locatarului.

Articolul 38. Sublocațiunea locuinței

(1) Locatarul poate să transmită în folosință temporară locuința proprietate privată sau să o subînchirieze către un terț numai cu acordul prealabil în scris și în condițiile stabilite de locator, dacă acestea nu sînt interzise prin contractul de locațiune.

(2) Contractul de sublocațiune trebuie să cuprindă toate prevederile din contractul de locațiune, inclusiv cele referitoare la cuantumul chiriei.

(3) În cazul în care locatorul își dă acordul pentru transmiterea locuinței în sublocațiune, locatarul suportă eventualele datorii ale terțului, generate de sublocațiunea locuinței.

(4) Obligațiile locatarului cu privire la întreținerea și repararea spațiului închiriat se păstrează și în cazul sublocațiunei locuinței.

(5) Contractul de sublocațiune, încheiat cu respectarea prevederilor legale, se înregistrează la organele fiscale teritoriale corespunzătoare.

(6) Locatarii locuințelor din fondul public de locuințe nu au dreptul să transmită în sublocațiune sau să schimbe destinația spațiului închiriat, sub sancțiunea rezilierii contractului de locațiune și a suportării eventualelor daune aduse locuinței și/sau clădirii.

Articolul 39. Lipsa temporară a locatarului

În cazul lipsei temporare a locatarului sau a membrilor familiei sale, locuința se menține după aceștia pentru perioada stipulată în contractul de locațiune, cu condiția plății depline pentru folosirea locuinței și pentru serviciile comunale și necomunale, specificate în contract.

Articolul 40. Întreținerea și reparația locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor locative

(1) Întreținerea locuințelor, a încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință și a blocurilor locative cuprinde lucrări de întreținere și reparație a acestora, inclusiv a locurilor de uz comun și a elementelor de construcție, a terenurilor adiacente pentru menținerea lor în stare tehnică conform parametrilor stabiliți de normele tehnice și în vederea asigurării folosirii spațiilor conform destinației lor.

(2) Locuințele și încăperile cu altă destinație decât cea de locuință sînt întreținute și reparate de către proprietari sau de către locatari în condițiile contractului de locațiune. Elementele de uz comun sînt reparate și întreținute de administratorii blocurilor locative din contul mijloacelor locatarilor și ale proprietarilor de locuințe, precum și ale proprietarilor de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință, ceea ce se va prevedea distinct în contract.

(3) În cazul neexecutării de către administratorul blocului locativ a obligațiilor privind efectuarea în termen a reparației elementelor de construcție, a echipamentelor tehnice comune, proprietarul sau locatarul locuinței, al încăperii cu altă destinație decât cea de locuință are dreptul să efectueze lucrările de reparație urgentă pe cont propriu, întocmind în prealabil un act cu administratorul, în care se stipulează volumul și costul lucrărilor de reparație. Compensarea costului lucrărilor menționate se efectuează din contul plăților pentru întreținerea și reparația proprietății comune. În caz de refuz de a întocmi un act comun, proprietarul sau locatarul are dreptul să înceapă lucrările urgente, cu înștiințarea administratorului despre aceasta, cu dreptul de a cere administratorului compensarea costului lucrărilor în baza actelor de confirmare a cheltuielilor (bonuri de plată, facturi fiscale, contracte de muncă, contracte de antrepriză etc.).

(4) Locatarul care are în posesiune locuința, încăperea cu altă destinație decât cea de locuință în baza contractului de locațiune are dreptul să efectueze lucrări de reconstrucție a acestora doar cu acordul proprietarului.

Articolul 41. Reparația capitală sau reconstrucția locuințelor de către proprietar cu evacuarea locatarilor

(1) În cazul în care reparația sau reconstrucția locuințelor nu poate fi efectuată fără evacuarea locatarului, proprietarul locuinței din domeniul public este obligat să acorde locatarului, pentru perioada lucrărilor de reparație, un alt spațiu de locuit fără rezilierea contractului de locațiune. În cazul refuzului locatarului și al membrilor familiei sale de a se muta în locuința oferită, proprietarul locuinței poate să solicite mutarea lor pe cale judiciară. În ceea ce privește locuințele proprietate

privată, proprietarul acestora nu este obligat să acorde o altă locuință locatarului, dacă în contract nu s-a prevăzut altfel.

(2) Locuința oferită pentru perioada de reparație capitală sau reconstrucție a blocului locativ trebuie să corespundă exigențelor minimale pentru locuință și să fie în localitatea respectivă.

(3) Termenul de efectuare a reparației capitale sau reconstrucției locuinței se stabilește de comun acord de către locator și locatar printr-un acord adițional la contractul de locațiune.

(4) În acordul adițional se stabilesc condițiile și cheltuielile de mutare în altă locuință, plata pentru închirierea altei locuințe, care nu poate depăși plafonul stabilit anterior, obligațiile și responsabilitățile ce le revin părților după efectuarea reparației capitale a locuinței. În cazul locuințelor sociale, trecerea locatarului și a membrilor familiei sale din locuința ocupată de ei în altă locuință și reinstalarea lor în încăperea reparată/reconstruită se efectuează din contul mijloacelor proprietarului locuinței din fondul public.

(5) După efectuarea reparației capitale sau reconstrucției, proprietarul locuinței este obligat să ofere această locuință locatarului care o folosea anterior și cu care are încheiat un contract de locațiune.

(6) În cazul în care, în procesul de reparație capitală sau reconstrucție, locuința a fost replanificată, iar suprafața acesteia a fost majorată sau micșorată esențial, proprietarul este obligat să acorde locatarului o altă locuință de calitate de utilizare similară celei ocupate anterior, pînă la efectuarea reparației capitale sau reconstrucției, în condițiile contractului de locațiune încheiat anterior. Cu consimțămîntul locatarului, proprietarul poate acorda acestuia altă locuință, cu încheierea unui nou contract de locațiune.

Articolul 42. Modificarea contractului de locațiune

Modificarea contractului de locațiune, în cazul apariției necesităților, se efectuează:

- a) cu acordul comun al părților;
- b) în temeiul hotărîrii instanței de judecată.

Articolul 43. Rezilierea contractului de locațiune

(1) Rezilierea contractelor de locațiune se efectuează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova, cu acordul comun al părților sau din inițiativa locatarului ori din inițiativa locatorului.

(2) La inițiativa locatorului, contractul de locațiune se reziliază cu acordarea locatarului a unui preaviz de 3 luni.

(3) Condițiile speciale de reziliere a contractului de locațiune, fără acordarea de către locator a preavizului de 3 luni, sînt:

- a) folosirea locuinței în alte scopuri decît cele prevăzute în contract;
- b) neachitarea totală a chiriei sau a mai puțin de jumătate din aceasta pentru o perioadă de cel puțin 3 luni consecutive;
- c) locatarul a pricinuit însemnate daune locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor;
- d) locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- e) la cererea asociației de coproprietari în condominiu, atunci cînd locatarul nu și-a achitat obligațiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite în sarcina locatarului prin contractul de locațiune;
- f) refuzul locatarului de a permite executarea lucrărilor de reabilitare a imobilului și/sau înlocuirea sau repararea rețelelor de utilități comune.

(4) La inițiativa locatarului, contractul de locațiune se reziliază cu acordarea locatorului a unui preaviz de 3 luni.

(5) Locatarul cere rezilierea contractului de locațiune fără acordarea locatorului a preavizului de 3 luni cînd locatarul a pierdut capacitatea de plată sau/și este nesatisfăcut de întreținerea de către administrator a imobilului sau cînd starea imobilului creează pericol real pentru sănătatea locatarului.

(6) Propunerea de reziliere a contractului de locațiune se face în scris.

(7) Nerespectarea cerințelor prevăzute în prezentul articol conduce la nulitatea propunerii (avizului) de reziliere a contractului de locațiune.

(8) Avizul în scris privind rezilierea contractului de locațiune se examinează de partea căreia i-a fost adresat în termenul stabilit, dar nu mai mult de o lună din data înaintării lui oficiale.

(9) În cazul în care partea căreia i-a fost adresat preavizul despre reziliere a contractului nu a răspuns în scris în termenul stabilit, contractul se consideră reziliat în mod tacit.

(10) În cazul refuzului de reziliere a contractului de locațiune, partea interesată poate cere rezilierea acestuia pe cale judiciară.

Articolul 44. Eliberarea locuinței și evacuarea din aceasta ca o consecință a rezilierii contractului de locațiune

(1) Locatarul este obligat să elibereze locuința la data încetării sau rezilierii contractului de locațiune.

(2) În cazul în care locatarul refuză să elibereze locuința, locatorul cere evacuarea forțată a locatarului în baza hotărârii judecătorești, în modul prevăzut de Codul de procedură civilă al Republicii Moldova.

Articolul 45. Temeiurile pentru evacuarea din locuința folosită în baza contractului de locațiune pentru locuințele din fondul public de locuințe

(1) Drept temei pentru evacuarea din locuința folosită în baza contractului de locațiune pentru locuințele din fondul public de locuințe servește rezilierea contractului de locațiune, demolarea imobilului pentru cauza de utilitate publică, avarierea imobilului sau schimbarea destinației locuințelor din imobilul respectiv.

(2) Evacuarea locatarului în cazurile demolării imobilelor pentru cauză de utilitate publică, în legătură cu avarierea acestora și cu schimbarea destinației locuințelor din imobilul respectiv se admite numai cu acordarea în locațiune a altei locuințe din fondul public de locuințe.

Articolul 46. Evacuarea cu acordarea în locațiune a altei locuințe

(1) Acordarea în locațiune a altei locuințe în urma evacuării se efectuează conform normelor stabilite de prezenta lege.

(2) Locuința acordată trebuie să fie amplasată în aceeași localitate și să corespundă exigențelor minime pentru locuințe.

(3) Acordarea în locațiune a altei locuințe în altă localitate se admite cu acordul în scris al locatarului și al membrilor familiei sale care au atins majoratul sau în baza unei hotărâri judecătorești definitive.

Articolul 47. Evacuarea fără acordarea în locațiune a altei locuințe

Evacuarea fără acordarea altei locuințe se face în baza hotărârii judecătorești definitive.

Capitolul IX

ADMINISTRAREA LOCUINȚELOR ȘI PLATA PENTRU SERVICIILE COMUNALE ȘI NECOMUNALE

Articolul 48. Administrarea locuințelor

(1) Administrarea locuințelor se efectuează de către administratorul imobilelor cu destinație de locuință, care poate fi:

a) asociație de coproprietari în condominiu instituită în modul stabilit de legislație;

b) întreprindere instituită sau contractată de autoritatea administrației publice locale pentru deservirea și întreținerea locuințelor din localitate;

c) persoană fizică sau juridică, inclusiv organizația de administrare contractată de proprietar pentru deservirea și întreținerea locuințelor;

d) proprietar/prorietari al/ai locuinței/locuințelor, în conformitate cu legislația cu privire la condominiu.

(2) Administrarea locuințelor prin intermediul administratorului se efectuează în temeiul contractului de administrare, încheiat între administrator și proprietarul locuinței sau blocului locativ, cu excepția cazului în care proprietarul exercită de sine stătător funcția de administrator.

(3) Administratorul asigură administrarea locuințelor prin prestarea serviciilor de deservire tehnică, exploatarea proprietății comune din blocul locativ, administrarea bunurilor și a mijloacelor bănești, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor comunale în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari și asigură executarea acestor contracte, respectarea regulilor de exploatare a spațiilor de uz comun, reprezentarea intereselor proprietarilor în raport cu autoritățile administrației publice, crearea condițiilor ecologice inofensive și confortabile de trai.

(4) Administratorul poartă răspundere pentru consecințele administrării proprietății comune în blocul locativ cu încălcarea normelor tehnice și a regulilor de exploatare sigură, în conformitate cu prevederile contractului de administrare încheiat.

(5) Proprietarii de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sînt obligați să participe cu cotă-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ prin finanțarea acestor lucrări, astfel încît această proprietate să fie întreținută conform normelor tehnice și regulilor de exploatare sigură stabilite.

(6) Cota-parte la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ și modalitatea de participare la cheltuieli se stabilesc în conformitate cu legislația cu privire la condominiu.

(7) În cazul în care proprietarii nu au stabilit modalitatea participării la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ, aceasta va fi stabilită de către administrator prin evaluarea cheltuielilor preconizate pentru un an, înaintate lunar spre plată proprietarilor, conform cotei de participare a lor la bunurile proprietate comună.

(8) Cota-parte de participare la cheltuielile de întreținere și reparație a proprietății comune din blocul locativ stabilită de administrator se aduce la cunoștința proprietarilor în scris, în timp de 3 zile de la stabilirea acestor cheltuieli.

Articolul 49. Desemnarea administratorului imobilelor cu destinație de locuință

Administratorul imobilelor cu destinație de locuință se desemnează:

- a) de către proprietarii locuințelor, în temeiul legislației cu privire la condominiu;
- b) prin concurs organizat de către autoritatea administrației publice locale, dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului;
- c) prin concurs organizat de autoritatea administrației publice centrale sau locale ori de alte autorități abilitate pentru locuințele proprietate publică.

Articolul 50. Plata pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ

(1) Plata pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se include în tarif și se efectuează conform prevederilor contractului de locațiune.

(2) Tarifele pentru deservirea tehnică și pentru reparația locuințelor din fondul public de locuințe, pentru deservirea tehnică și reparația echipamentelor din interiorul blocului locativ din fondul public de locuințe se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

(3) În cazul locuințelor proprietate privată, plata prevăzută la alin. (1) se efectuează conform contractului de administrare încheiat între administrator și proprietarii locuințelor sau între administrator și prestatorii de servicii.

(4) Tarifele pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor cu risc sporit (ascensoare) din interiorul blocurilor locative se elaborează conform metodologiei aprobate de către Guvern.

(5) Lipsa temporară a proprietarului sau a locatarului nu poate fi motiv de eschivare de la plățile pentru deservirea tehnică și pentru reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ și a terenului aferent.

(6) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință într-un bloc locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință achită obligatoriu cheltuielile ce țin de deservirea tehnică și de reparația echipamentelor tehnice din interiorul blocului locativ, în conformitate cu contractele încheiate cu administratorul sau cu prestatorii de servicii. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice sau juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ.

Articolul 51. Plata pentru serviciile comunale și necomunale

(1) Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între prestatorii de servicii și proprietari sau locatari. În cazul în care contractul, din motive tehnice, nu poate fi încheiat direct cu proprietarii/locatarii, acesta se încheie între prestatorii de servicii și administrator (asociația de proprietari în condominiu), care, la rîndul său, încheie contracte cu fiecare proprietar/locatar.

(2) În contractul de prestare a serviciului se stipulează obligatoriu obligațiile și drepturile părților, mărimea, modul de achitare a plății pentru serviciul prestat și alte condiții.

(3) Plata pentru serviciile prestate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate în locuință și/sau pe palier. Evidența consumului de apă, energie electrică, gaze naturale, energie termică se efectuează în baza indicatorilor contoarelor adecvate, legalizate, verificate metrologic în modul stabilit de legislația în vigoare și montate în conformitate cu condițiile tehnice elaborate de furnizor.

(4) Plata pentru serviciile prestate necontorizate în locuință se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc și se repartizează de către administrator pentru fiecare locuință necontorizată în funcție de suprafața ei totală. Plata pentru serviciile comunale și necomunale utilizate în locurile de uz comun și pentru funcționarea ascensoarelor se efectuează în baza unui regulament aprobat de către Guvern.

(5) Proprietarii sau locatarii, consumatori ai serviciilor comunale și necomunale, au dreptul la debranșarea locuințelor ce le aparțin sau le închiriază de la sistemele de asigurare cu servicii comunale și necomunale. Se interzice debranșarea de la serviciile comunale și necomunale care constituie exigențele minimale pentru locuințe stabilite în funcție de localitate.

(6) Neachitarea de către o parte din proprietari/locatari a serviciilor comunale prestate nu constituie temei pentru debranșarea totală a blocului locativ de la rețelele și instalațiile electrice (inclusiv a ascensoarelor), de la rețelele termice, gaz, alimentare cu apă și canalizare, dacă în contractul de prestare a serviciilor nu este prevăzut altfel.

(7) Persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință în blocul locativ încăperi cu altă destinație decât cea de locuință vor achita, obligatoriu, cheltuielile ce țin de prestarea serviciilor comunale și necomunale contractate cu prestatorul sau cu administratorul. Asemenea contracte vor încheia toate persoanele fizice și juridice care dețin în proprietate sau în folosință bunuri amplasate pe terenul aferent blocului locativ respectiv.

(8) Proprietarii caselor individuale sînt obligați să efectueze plata pentru serviciile comunale și necomunale prestate conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii, precum și pentru întreținerea, deservirea și reparația proprietății comune, în situația cînd casele individuale sînt amplasate pe terenurile aferente, transmise în administrarea asociației de coproprietari în condominiu, în cazul beneficierii de aceste servicii, indiferent dacă proprietarii acestor case sînt sau nu membri ai asociației menționate.

(9) În contractele încheiate direct de prestatorii de servicii comunale și necomunale cu consumatorii finali, prestatorii vor prevedea și prestarea serviciilor pentru necesitățile comune ale blocului locativ.

Articolul 52. Accesul în locuință

(1) Cu un preaviz de 3 zile, întocmit în scris, proprietarul sau locatarul locuinței este obligat să asigure accesul reprezentantului administratorului în locuință sau încăperea cu altă destinație decât cea de locuință, la rețelele ingineresti de uz comun din locuința sa și la elementele constructive ale proprietății comune în cazul în care este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască unele elemente din proprietatea comună la care se poate avea acces numai din locuința respectivă, precum și în cazul inspectărilor planificate a stării tehnice a clădirii, al verificării corectitudinii montării, sigilării și funcționării contoarelor, conform documentelor normative în vigoare. În cazurile de urgență, pentru a preveni o avarie ori a lichida imediat consecințele ei, preavizul nu este necesar. Furnizorul,

operatorul de servicii au acces la echipamentele de măsurare și la rețelele ingineresti prin care se prestează serviciile comunale și necomunale, în conformitate cu prevederile contractului și cu actele normative în vigoare.

(2) Pentru evitarea pericolului care amenință viața locatarilor și proprietarilor de locuințe sau de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință sau integritatea fizică a încăperii ori a distrugerii bunurilor lor (în caz de spargere a caloriferelor, rețelelor ingineresti etc.), care se produce în lipsa proprietarului/locatarului de locuință (încăpere cu altă destinație decât cea de locuință), administratorul intervine imediat, din momentul informării lui, și ia măsuri operative pentru localizarea avariei (accidentului) fără pătrunderea în locuință.

(3) În cazul unui pericol iminent ce nu poate fi evitat fără pătrunderea în locuință, în care accesul în aceasta cu acordul persoanei cu drept de acces în locuință nu poate fi realizat, administratorul intervine și asigură pătrunderea forțată în locuință. Pentru aceasta, administratorul invită reprezentantul organului de asigurare a ordinii publice, reprezentantul administrației publice locale și 2 martori dintre vecini și asigură întocmirea procesului-verbal privind pătrunderea forțată. În procesul-verbal respectiv se indică data, ora, circumstanțele în care a fost efectuată pătrunderea forțată, acțiunile care au fost întreprinse și daunele cauzate. Persoanele care sînt prezente la pătrunderea forțată supraveghează întreaga acțiune pînă la închiderea locuinței, excluzîndu-se astfel pătrunderea liberă în locuință.

(4) Pagubele pricinuite de pătrunderea forțată se acoperă de partea care va fi stabilită, de instanța judecătorească, ca fiind vinovată pentru apariția situației respective.

Capitolul X

RECONSTRUCȚIA ÎNCĂPERILOR ÎN BLOCURILE LOCATIVE

Articolul 53. Dreptul persoanelor fizice și juridice la reconstrucția locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile locative

(1) Dreptul la reconstrucția locuințelor și încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile locative (în continuare – *încăperi*) îl au proprietarul blocului sau proprietarii locuințelor, dacă prin aceasta se mărește numărul de locuințe, se îmbunătățesc condițiile de exploatare a încăperilor și nu se încalcă drepturile și interesele altor persoane.

(2) Decizia privind reconstrucția blocului locativ, exprimată prin supraetajare, prin construcția de mansarde, prin replanificarea mai multor încăperi din blocul locativ, este luată de către:

a) proprietarul blocului locativ, de sine stătător în cazul în care blocul aparține fondului public de locuințe;

b) proprietarii de locuințe, precum și de către proprietarii de încăperi cu altă destinație decât cea de locuință în blocul locativ, la adunarea generală a proprietarilor, cu votul a cel puțin două treimi din proprietarii de locuințe și ai încăperilor cu altă destinație decât cea de locuință, prin semnarea procesului-verbal al adunării și prin acordul autentificat notarial al tuturor proprietarilor.

(3) După semnarea acordului menționat la alin. (2) lit. b), administratorul este obligat să informeze, în termen de 3 zile, printr-un anunț în scris, proprietarii și locatarii încăperilor adiacente celor preconizate spre reconstrucție despre reconstrucția planificată.

Articolul 54. Autorizația de construire (reconstruire) a încăperilor

Lucrările de reconstrucție se efectuează în conformitate cu legislația, în baza certificatului de urbanism și a autorizației de construire.

Articolul 55. Restricții la reconstrucția încăperilor și la executarea lucrărilor de reconstrucție

(1) La reconstrucția încăperilor sînt interzise:

a) intervenții care afectează structura de rezistență a blocului locativ (în interiorul încăperilor/apartamentelor);

b) extinderea încăperilor din contul balcoanelor și al logiilor în blocul locativ, precum și extinderea balcoanelor și logiilor existente;

c) extinderea și reamplasarea bucătăriilor și blocurilor sanitare din contul încăperilor locuibile în blocul locativ;

d) reamplasarea rețelelor de apă și canalizare (în interiorul încăperilor /apartamentelor);

e) intervenții la canalele de ventilare (în interiorul încăperilor /apartamentelor);

f) spargerea golurilor noi și lărgirea golurilor existente în pereții portanți ai blocurilor locative (în interiorul încăperilor/apartamentelor);

g) comasarea apartamentelor pe verticală cu spargerea sau demontarea planșelor;

h) modificarea sistemelor de încălzire cu instalarea agregatelor la balcoane și logii în blocuri locative (în interiorul încăperilor/apartamentelor);

i) acțiuni care afectează aspectul arhitectural al blocurilor locative (construcția anexelor, balcoanelor, copertinelor, bovindourilor, transformarea în bovindouri a logiilor și balcoanelor existente și altele), cu excepția aspectului acoperișurilor;

j) efectuarea lucrărilor de termoizolare și de schimbare coloristică a fațadei în lipsa autorizației de proiectare eliberate de autoritatea administrației publice locale.

(2) În blocurile locative, în perioada de executare a lucrărilor de reconstrucție a încăperilor, se interzice:

a) începerea lucrărilor legate de zgomot înainte de ora 8.00 și/sau încheierea lor mai târziu de ora 18.00;

b) folosirea ascensoarelor de pasageri pentru transportarea materialelor de construcție și a deșeurilor neambalate;

c) executarea lucrărilor de supraetajare și mansardare pe timp de iarnă.

(3) Inițiatorii sau executanții lucrărilor de reconstrucție autorizate sînt obligați să informeze despre începerea lucrărilor lor pe administratorul imobilului. Concomitent, se coordonează cu administratorul modul și condițiile de evacuare a deșeurilor de construcție.

Articolul 56. Controlul asupra reconstrucției încăperilor.

Finalizarea lucrărilor de reconstrucție

(1) Controlul respectării proiectului de reconstrucție și a condițiilor prevăzute în autorizația pentru executarea lucrărilor de reconstrucție este pus în sarcina proprietarilor și administratorului, precum și a autorităților administrației publice locale și a Inspecției de Stat în Construcții.

(2) Finalizarea lucrărilor de reconstrucție se confirmă prin procesul-verbal de recepție finală a lucrărilor efectuate. La recepția finală a lucrărilor, inițiatorul de lucrări de reconstrucție va invita, în mod obligatoriu, reprezentantul administratorului blocului locativ în care a fost efectuată reconstrucția încăperii.

(3) Procesul-verbal de recepție finală se prezintă la oficiul cadastral teritorial pentru efectuarea modificărilor respective în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 57. Consecințele reconstrucției neautorizate

(1) Reconstrucție neautorizată se consideră intervenția executată în lipsa autorizației de construire (reconstruire) sau cu încălcarea proiectului de construcție (reconstrucție).

(2) Administratorii sînt obligați să informeze autoritățile administrației publice locale și Inspekția de Stat în Construcții despre reconstrucțiile neautorizate ale încăperilor în blocul locativ sau despre necorespunderea încăperilor reconstruite cu documentația de proiect și cu autorizația de construire.

(3) Persoanele fizice și juridice care au cauzat prejudiciu locuințelor se sancționează conform legislației și sînt obligate să lichideze neconformitățile și să efectueze readucerea elementelor constructive afectate la starea inițială din cont propriu.

(4) În caz de nelichidare a încălcărilor depistate, la efectuarea reconstrucției încăperilor și la întocmirea proceselor-verbale, administratorii sînt obligați să se adreseze în instanțele de judecată competente pentru aplicarea măsurilor conform prevederilor legale.

(5) În cazul în care la reconstrucția încăperilor în blocul locativ a fost cauzat un prejudiciu încăperilor și/sau bunurilor persoanelor fizice și/sau juridice, persoana fizică și/sau juridică care a cauzat prejudiciu locuințelor poartă răspundere în conformitate cu legislația.

(6) Se interzice efectuarea expertizelor tehnice în privința intervențiilor neautorizate în structura clădirilor și legalizarea acestor intervenții.

Capitolul XI

RĂSPUNDEREA PENTRU ÎNCĂLCAREA PREZENTEI LEGI

Articolul 58. Răspunderea pentru încălcarea prezentei legi

(1) Încălcarea prevederilor prezentei legi atrage răspundere civilă, contravențională sau penală, în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Persoanele fizice și juridice care au cauzat prejudiciu locuințelor, obiectelor de amenajare și înverzire de pe terenul aferent blocului locativ, echipamentelor tehnice din interiorul blocului sau al casei au obligația de a repara prejudiciul cauzat.

(3) Compensarea prejudiciului cauzat se efectuează conform prevederilor Codului civil al Republicii Moldova.

Capitolul XII

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 59. Dispoziții finale și tranzitorii

(1) Prezenta lege intră în vigoare după 6 luni de la data publicării.

(2) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi:

- a) va prezenta Parlamentului propuneri privind aducerea legislației în vigoare în concordanță cu prezenta lege;
- b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;
- c) va asigura elaborarea actelor normative necesare pentru aplicarea prezentei legi.

(3) În termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate pasibile pentru privatizare în conformitate cu Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10 martie 1993 trec în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora sînt amplasate. Autoritățile administrației publice locale se obligă să acorde acestor locuințe statut de locuințe sociale și să înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. Cu persoanele care locuiesc în locuințele trecute în proprietatea unităților administrativ-teritoriale se vor încheia contracte de locațiune pe un termen de 5 ani, fără a se ține cont de norma prevăzută în art. 13 din prezenta lege.

(4) Persoanele asigurate cu locuințe din fondul public de locuințe pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi, în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, urmează să reîncheie contractul de locațiune cu proprietarul locuinței sau cu autoritatea abilitată.

(5) Autoritățile administrației publice locale vor aduce la cunoștință persoanelor care locuiesc în locuințe pasibile de privatizare, dar nu au dispus de acest drept, despre faptul că, în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi, locuințele neprivatizate vor trece în proprietatea unităților administrativ-teritoriale și acestor locuințe li se va atribui statutul de locuințe sociale.

(6) Persoanele care, la data de intrare în vigoare a prezentei legi, au fost luate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative conform prevederilor Codului cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr. 2718-X din 3 iunie 1983, au dreptul prioritar la examinarea

cererilor depuse privind acordarea locuinței conform modului prevăzut de către Guvern.

(7) La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești, aprobat prin Legea R.S.S. Moldovenești nr. 2718-X din 3 iunie 1983 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1983, nr. 6, art. 40);

punctul 2 din Legea nr. 391-XII din 5 decembrie 1990 cu privire la modificarea și completarea unor acte legislative ale Republicii Moldova în problemele ocrotirii femeii, familiei și a copilului (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1990, nr. 12, art. 299);

Legea nr. 567-XIII din 22 iulie 1995 pentru completarea Codului cu privire la locuințe al Republicii Moldova (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1995, nr. 50, art. 583);

Legea nr. 982-XIII din 19 septembrie 1996 cu privire la fondul locativ cu statut special (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 31–32, art. 286);

Legea nr. 224-XIV din 16 decembrie 1998 pentru modificarea articolului 63 din Codul cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1999, nr. 1–2, art. 2);

Legea nr. 1225-XV din 12 iulie 2002 pentru modificarea Codului de procedură civilă și a Codului cu privire la locuințe (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 110–112, art. 841);

Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova nr. 3780-XI din 7 martie 1990 cu privire la introducerea unei completări în Codul cu privire la locuințe al R.S.S. Moldovenești (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1990, nr. 3, art. 64);

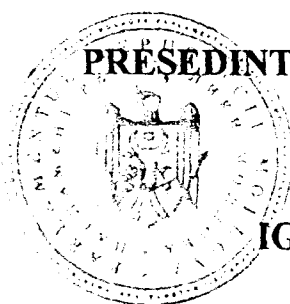
Ucazul Prezidiului Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești nr. 3845-X din 1 noiembrie 1984 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1984, nr. 11, art. 89);

Ucazul Prezidiului Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești nr. 1275-XI din 4 septembrie 1986 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1986, nr. 9, art. 86);

Ucazul Prezidiului Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești nr. 2120-XI din 3 septembrie 1987 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1987, nr. 9, art. 121);

Ucazul Prezidiului Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești nr. 3023-XI din 6 octombrie 1988 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1988, nr. 10, art. 163);

Ucazul Prezidiului Sovietului Suprem al R.S.S. Moldovenești nr. 3187-XI din 2 februarie 1989 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului R.S.S. Moldovenești, 1989, nr. 2, art. 40).



PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

IGOR CORMAN

Chișinău, 17 iulie 2014.
Nr. 149.

ЗАКОН

о жилье

Парламент принимает настоящий органический закон.

Настоящий закон регулирует правовые отношения в части недвижимого имущества со статусом жилья независимо от вида собственности и назначения такового.

Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Право на жилье

(1) Право на жилье – это основное право, являющееся составной частью права человека или семьи на достойную жизнь. Право на жилье предусматривает:

- а) стабильность в части отношений имущественного найма, предоставления надлежащих сопутствующих услуг, обеспечения необходимой инфраструктурой, доступности финансовых источников;
- б) недискриминацию в осуществлении права на жилье, включая доступ к рынку жилья, управление и пользование жильем, а также вступление во владение жильем;
- с) прозрачность исполнения органами власти функций и обязанностей, относящихся к осуществлению права на жилье.

(2) Государство обеспечивает право людей на социальное, служебное, маневренное жилье, жилье типа общежития, гостиницы-приюта, жилье со специальным статусом (протокольное) в соответствии с критериями, установленными настоящим законом, в пределах имеющегося в наличии жилья.

Статья 2. Правовая основа и основные цели

(1) Жилищное законодательство основывается на положениях Конституции Республики Молдова и состоит из настоящего закона, Гражданского кодекса Республики Молдова, других нормативных актов, относящихся к области жилья, и международных договоров, стороной которых является Республика Молдова.

(2) Основными целями настоящего закона являются:

- a) регулирование правовых отношений в области жилья;
- b) обеспечение свободы лиц и организаций в реализации прав и интересов, относящихся к области жилья;
- c) обеспечение выполнения обязанностей, вытекающих из настоящего закона, других нормативных актов, организационного устава нанимателей жилья и/или договоров, заключенных собственниками жилья с хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность в помещениях многоквартирного жилого дома (включая встроенные или пристроенные), по сохранению, содержанию и эксплуатации имущества, находящегося в общей собственности в многоквартирном жилом доме.

(3) Если международный договор, стороной которого является Республика Молдова, содержит иные положения, чем предусмотренные национальным законодательством о жилье, применяются положения международного договора.

Статья 3. Отношения, регулируемые настоящим законом

Настоящий закон регулирует отношения, связанные с:

- a) возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жильем, относящимся к публичному жилищному фонду;
- b) учетом жилья независимо от его формы собственности;
- c) использованием жилья, находящимся в частной и публичной собственности, на основании договора имущественного найма или на других законных основаниях;
- d) изменением назначения жилья и использованием жилых помещений в других целях;
- e) реконструкцией жилья;
- f) организацией управления жильем, находящимся в публичной и частной собственности;
- g) обеспечением целостности жилья, управления им, его технического обслуживания и ремонта;

h) внесением платы за пользование жильем и за предоставляемые коммунальные и некоммунальные услуги;

i) осуществлением контроля со стороны центральных и местных органов публичного управления в целях обеспечения прав лиц на жилье, соблюдения правил и норм управления жильем и его технического обслуживания;

j) отселением лиц из других типов жилья, находящегося в публичной собственности, в маневренное жилье.

Статья 4. Основные понятия

В целях настоящего закона определяются следующие основные понятия:

жилье – строение или изолированное помещение, состоящее из одной или более жилых комнат, а также из подсобных помещений (кухня, санузел и др.), удовлетворяющее требованиям для проживания одного или более лиц (семьи) и соответствующее минимальным требованиям к жилью, установленным нормативными актами; в качестве жилья признаются индивидуальные жилые дома, квартиры в жилых домах, жилые помещения в общежитиях и зданиях иного назначения;

публичный жилищный фонд – совокупность жилья, находящегося в публичной собственности;

жилье, находящееся в публичной собственности – жилье, находящееся в собственности административно-территориальных единиц или государства, которое включает совокупность жилья, а именно: социальное, служебное, маневренное жилье, гостиницы-приюты, общежития и жилье со специальным статусом (протокольное);

социальное жилье – жилье, предназначенное для лиц, нуждающихся в социальной защите, предоставляемое в имущественный наем в соответствии с положениями настоящего закона;

служебное жилье – жилье, предоставляемое в имущественный наем в соответствии с законом на период выполнения должностных обязанностей некоторыми категориями лиц;

маневренное жилье – жилье, предназначенное для временного размещения лиц, жилье которых находится в процессе капитального ремонта или реконструкции, которые не могут быть выполнены без отселения нанимателей, жилье, предназначенное для размещения лиц, пострадавших в результа-

те стихийных бедствий, а также жилье, предназначенное для лиц, отселенных из социального жилья;

гостиница-приют – здание специального назначения для временного размещения некоторых категорий лиц, находящихся в затруднительном положении;

общежитие – здание, предназначенное для проживания лиц в период работы или учебы;

жилье со специальным статусом (протокольное) – жилье, предназначенное для пользования лицами, избранными или назначенными на ответственные государственные должности, исключительно на период исполнения должности;

дачный дом – жилье, занимаемое временно, служащее в качестве второстепенного жилья, предназначенного для отдыха и восстановления;

многоквартирный жилой дом – здание с двумя или более квартирами (жилыми помещениями), предназначенное для проживания, в состав которого кроме квартир входят: помещения иного, чем жилое, назначения и места общего пользования, инженерно-техническое оборудование, основные конструктивные элементы здания (фундамент, стены, перекрытия, кровля и другие элементы);

индивидуальный (частный) дом – отдельное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, одноэтажное или с несколькими этажами, предназначенное для постоянного проживания, как правило, одной семьи;

квартира – жилье, состоящее из одной или более жилых комнат и вспомогательных помещений, удовлетворяющее требованиям для проживания одного лица или семьи и являющееся частью жилого дома;

жилое помещение в общежитии – жилье, состоящее, как правило, из одной жилой комнаты без удобств (кухни, туалета, ванной (душа) и др.) или с частичными удобствами;

помещение иного, чем жилое, назначения в многоквартирном жилом доме – изолированное помещение, являющееся частью многоквартирного жилого дома и имеющее иное, чем жилое, назначение;

жилая площадь – площадь жилых комнат (спален и зала) квартиры;

общая площадь многоквартирного жилого дома – общая площадь всех помещений в доме, включая помещения иного, чем жилое, назначения;

имущество, являющееся общей собственностью в многоквартирном жилом доме – помещения и площади в многоквартирном жилом доме, не имеющие статуса изолированных помещений, включая помещения, предназначенные и используемые для инженерно-технического обеспечения квартир и всего дома, места общего пользования, предназначенные и используемые для прохода в жилые помещения, конструктивные элементы дома, инженерное оборудование, предназначенное для общего пользования, являющиеся составной частью дома. Общая собственность в доме принадлежит по праву принудительной и бессрочной собственности собственникам квартир и помещений, имеющих иное, чем жилое, назначение, в соответствии с положениями Гражданского кодекса и законодательства о кондоминиуме;

наниматель – физическое или юридическое лицо, которому жилье предоставляется в пользование на основании договора имущественного найма, заключенного с собственником этого жилья на ограниченный срок, или на других законных основаниях в соответствии с законодательством;

наймодатель – собственник или представитель собственника – физическое или юридическое лицо, передающее жилье нанимателю в пользование на основании договора имущественного найма, заключенного на ограниченный срок, или на других законных основаниях в соответствии с законодательством;

семья – супруги, дети, родители и их законные представители, а также другие лица, находящиеся на их содержании, которые совместно проживают и ведут общее хозяйство;

коммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях, помещениях иного, чем жилое, назначения (далее – коммунальные услуги) – услуги по поставке тепловой энергии для отопления жилья и мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, обеспечению горячей водой для хозяйственных нужд, питьевой водой, услуги по отведению сточных вод, услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, по обслуживанию лифта, управлению публичным жилищным фондом и жильем, находящимся в частной собственности, предоставляемые посредством деятельности по найму, техническому обслуживанию и ремонту многоквартирных жилых домов, общежитий, техническому обслуживанию внутридомового оборудования, санитарной очистке и обустройству придомовой территории, помещений и мест общего пользования многоквартирного жилого дома, реабилитации жилья и освоению инвестиций в этой области;

некоммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях иного, чем жилое, назначения (далее – *некоммунальные услуги*) – услуги по обеспечению электрической энергией, природным газом, радиотрансляционной сетью, системой эфирного и кабельного телевидения, услуги связи, системы пожарной безопасности, охраны, Интернета;

реконструкция жилья, помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах или индивидуальных домах – выполнение работ по надстройке этажей, мансард, по модернизации, изменению, перепланировке, усилению и капитальному ремонту жилья или помещений иного, чем жилое, назначения, в том числе технического оборудования (далее – *работы по реконструкции*), в целях увеличения объема помещений и улучшения их эксплуатационных качеств с сохранением основных технико-экономических показателей реконструируемого объекта и единого гармоничного облика всего здания;

реабилитация многоквартирных жилых домов – выполнение в многоквартирных жилых домах работ по устранению серьезных разрушений их несущей структуры и больших дефектов систем тепло- и гидроизоляции;

управляющий недвижимым имуществом жилого назначения (далее – *управляющий*) – физическое или юридическое лицо, наделенное полномочиями для эффективного осуществления обязанностей по управлению, содержанию и эксплуатации недвижимого имущества жилого назначения;

уполномоченный орган – орган, учрежденный посредством законодательного или другого нормативного акта либо посредством административного акта в целях управления публичной собственностью;

минимальные требования к жилью – индивидуальный свободный доступ к жилому помещению без нарушения права владения и исключительного пользования помещением, принадлежащим другому лицу или семье, наличие помещения для отдыха, помещения для приготовления пищи, санузла, доступа к электрической энергии и питьевой воде, контролируемого отведения сточных вод и контролируемой эвакуации бытовых отходов, а также наличие возможности поддержания температуры в жилье согласно санитарным нормам.

Статья 5. Жилье и пользование им

(1) Жилье предназначено для проживания лиц.

(2) Пользование жилыми помещениями осуществляется в порядке, установленном настоящим законом, в соответствии с условиями договора и техническими предписаниями, предусмотренными Положением о пользовании, эксплуатации и управлении всеми типами жилья, утвержденным Правительством.

(3) Физические лица, имеющие в собственности жилье, вправе использовать его для личного проживания и проживания членов их семей. Они также имеют право вселять в свое жилье других физических лиц.

(4) Жилье, находящееся в публичной и частной собственности, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством.

(5) Контроль за использованием и содержанием жилья независимо от его формы собственности, а также за соответствием жилья и предоставляемых коммунальных услуг техническим требованиям осуществляется органами центрального и местного публичного управления.

(6) Собственник жилья или лицо, обремененное соответствующим правом, обязаны содержать жилье с усердием хорошего собственника, не допускать его повреждения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жильем и правила содержания имущества, находящегося в общей собственности в многоквартирном жилом доме, утвержденные Правительством. Такие же обязанности должны соблюдаться и собственником помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах.

(7) Ущерб, причиненный в результате ненадлежащего пользования помещениями либо в результате нарушения положений законодательства или договора имущественного найма, возмещается нанимателем и может служить основанием для расторжения договора.

(8) Минимальные требования к жилью устанавливаются и утверждаются Правительством.

Статья 6. Изменение назначения жилья

(1) Изменение назначения жилья путем перевода его из публичного жилищного фонда в категорию помещений иного, чем жилое, назначения запрещается, за исключением случаев, предусмотренных в части (2).

(2) Исключение жилья из публичного жилищного фонда осуществляется только на основании решения компетентного органа публичного управления по заявлению управляющего в случае:

- а) признания в установленном порядке жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, непригодным для проживания;
- б) декларирования общественной полезности некоторых работ, которые будут осуществляться на земельном участке, занятом под жилье.

(3) Перевод жилья, находящегося в частной собственности, в категорию помещений иного, чем жилое, назначения осуществляется по решению собственника (в случае одного собственника) или, по обстоятельствам, с согласия собственников жилья (в случае большего количества собственников в многоквартирном жилом доме) в соответствии с частью (4).

(4) Перевод жилья в категорию помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах, в которых квартиры находятся в частной собственности, осуществляется с нотариально заверенного согласия всех собственников квартир и помещений иного, чем жилое, назначения.

(5) Перевод жилья в категорию помещений иного, чем жилое, назначения осуществляется в соответствии с положениями настоящего закона и законодательства о принципах градостроительства и обустройства территории.

(6) Порядок проведения обследования санитарно-технического состояния жилья для признания его непригодным для проживания и перевода в категорию жилья, непригодного для проживания, а также порядок использования, переоборудования или сноса такого жилья устанавливается Правительством.

Статья 7. Компетенция Правительства в области регулирования жилищных отношений

Правительство разрабатывает и утверждает государственную жилищную политику в отношении:

- а) установления единого порядка государственной регистрации, оценки и учета жилья;
- б) установления основных правил управления, эксплуатации и обслуживания жилья;
- в) выделения из государственного бюджета финансовых средств на строительство и приобретение органами местного публичного управления социального, служебного и маневренного жилья;
- г) предоставления, в пределах своих полномочий, финансовой помощи (единовременных пособий) в случае строительства, реконструкции или при-

обретения жилья для лиц, пользующихся этим правом, а также в случае каких-либо бедствий;

е) установления порядка и условий реконструкции жилья;

ф) установления порядка строительства дачных домов и пользования ими;

г) установления порядка проведения обследования санитарно-технического состояния жилья для признания его непригодным для проживания и перевода в категорию жилья, непригодного для проживания;

h) регулирования установления минимальных требований к жилью в зависимости от населенного пункта;

i) регулирования механизма регистрации лиц по месту жительства и/или месту нахождения;

j) установления категорий лиц, имеющих право на социальное жилье, порядка и критериев получения социального жилья;

k) информирования населения о политике, постановлениях, планах и мерах, принятых в данной области.

Статья 8. Компетенция органов местного публичного управления первого уровня

Органы местного публичного управления первого уровня имеют следующие полномочия:

a) реализуют жилищную политику государства в соответствующей административно-территориальной единице;

b) ведут учет лиц, имеющих право на получение социального жилья, и распределяют социальное жилье;

c) обеспечивают строительство и покупку социального, маневренного и служебного жилья для обеспечения потребностей в жилье лиц, имеющих право на получение такого жилья, в пределах средств, выделенных на эти цели из государственного бюджета;

d) предоставляют из местного бюджета или других специальных фондов финансовые средства для поддержки лиц, нуждающихся в оказании помощи для строительства или приобретения жилья, в соответствии с критериями, установленными местным советом;

e) принимают решения о реконструкции или сносе жилья, признанного непригодным для проживания, после проведения обследования его санитарно-технического состояния, за исключением случаев, когда здания или жилые помещения признаны памятниками истории или архитектуры;

f) передают земли, прилегающие к многоквартирным жилым домам, ассоциациям совладельцев в кондоминиуме в пределах границ, установленных проектной документацией;

г) управляют публичным жилищным фондом посредством назначения на конкурсной и контрактной основе управляющего на срок не менее 1 года;

h) осуществляют контроль в области управления, эксплуатации, использования по назначению и обеспечения целостности недвижимого имущества, предназначенного для жилья, независимо от его формы собственности. Механизмы и процедуры контроля устанавливаются в типовом положении, утвержденном Правительством;

i) организуют предоставление коммунальных услуг для пользователей жилых помещений;

j) выдают свидетельства об охране жилья, расположенного в зданиях, признанных памятниками архитектуры и истории;

k) информируют население о постановлениях, планах и мерах, принятых в данной области.

Глава II СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

Статья 9. Общие положения о социальном жилье

(1) Социальное жилье предоставляется в имущественный наем лицу или семье, которые претендуют на такое жилье, в населенном пункте по месту жительства или месту нахождения.

(2) Социальное жилье предоставляется в имущественный наем лицам или семьям, взятым на учет, на основании решения местного совета, о чем лица письменно информируются в течение 15 дней со дня принятия решения.

(3) Социальное жилье создается путем осуществления нового строительства, а также путем приобретения и реабилитации существующих зданий.

(4) Строительство, приобретение или реабилитация социального жилья осуществляются в соответствии с инвестиционными проектами в пределах финансовых средств, ежегодно утверждаемых в государственном бюджете, а также за счет финансовых средств в виде кредитов и/или грантов, предоставляемых внешними партнерами по развитию.

(5) Социальное жилье относится к публичной собственности административно-территориальных единиц и не может быть отчуждено или переведено в другой тип жилья.

(6) Социальное жилье может размещаться на земельных участках, принадлежащих административно-территориальным единицам, и на участках, находящихся в публичной собственности государства.

(7) Пользование социальным жильем осуществляется на основании договора имущественного найма, заключенного в соответствии с положениями главы VIII.

(8) Минимальные требования к социальному жилью утверждаются Правительством.

(9) Предоставление социального жилья осуществляется в соответствии с Положением об учете, порядке предоставления и использования социального жилья, утвержденным Правительством и согласованным с социальными партнерами.

Статья 10. Условия получения социального жилья

(1) Социальное жилье предоставляется в имущественный наем взятым на учет лицам или семьям, месячный доход которых на каждого члена семьи не превышает прожиточный минимум, установленный по стране, и которые отвечают в совокупности следующим обязательным условиям:

а) не имеют в собственности жилья в Республике Молдова и за ее пределами, не имеют земельного участка для строительства жилья, участка другого назначения или дома, построенного в садово-огородническом товариществе, а также не совершали акт отчуждения жилья в последние 5 лет в Республике Молдова;

б) не получали от государства и органов местного публичного управления льготных кредитов и поддержки, выраженной в строительных материалах или финансовой помощи;

с) не участвовали в приватизации жилья, земельных участков под строительство, садовых земельных участков, индивидуальных жилых домов, полученных ранее от государства,

и одному из следующих дополнительных условий:

а) располагают в публичном жилищном фонде на каждого члена семьи общей жилой площадью, составляющей менее минимальной нормы, установленной для общей жилой площади социального жилья;

б) проживают в жилье, относящемся к публичному жилищному фонду, не соответствующем санитарным и техническим требованиям, установленным к жилью, что подтверждается техническим отчетом, выданным уполномоченным публичным органом.

(2) Право на получение социального жилья в соответствии с частью (1) в приоритетном порядке имеют:

а) лица с тяжелой степенью ограничения возможностей, не вовлеченные в трудовую деятельность в связи с состоянием здоровья;

- b) лица, ухаживающие за несовершеннолетними лицами с тяжелой степенью ограничения возможностей;
- c) молодые семьи на основании Закона о молодежи № 279-XIV от 11 февраля 1999 года, которые не имеют жилья;
- d) семьи, в которых одновременно родились трое, четверо или более младенцев;
- e) дети-сироты, которые достигли совершеннолетия и не получили от государства жилье.

Статья 11. Учет лиц, нуждающихся в социальном жилье

(1) Учет лиц, нуждающихся в социальном жилье, осуществляется органами местного публичного управления в порядке, предусмотренном Правительством.

(2) В случае смерти лица, состоявшего на учете вместе со своей семьей, ее члены сохраняют право нахождения на учете для улучшения жилищных условий, если не изменились основания, предусмотренные статьей 10.

Статья 12. Снятие с учета лиц, нуждающихся в социальном жилье

(1) Лица снимаются с учета лиц, нуждающихся в социальном жилье, по решению органа, поставившего их на учет, в случае:

- a) улучшения ими жилищных условий, если отсутствуют другие основания для нахождения на учете;
- b) эмиграции их в соответствии с законом за пределы страны или выезда их на место жительства в населенный пункт другой административно-территориальной единицы;
- c) предоставления ими недостоверной информации, послужившей основанием для взятия их на учет, или осуществления незаконных действий ответственными должностными лицами при решении проблемы о взятии их на учет;
- d) отказа в письменной форме лица, стоявшего на учете на получение социального жилья.

(2) Снятие с учета лиц, нуждающихся в социальном жилье, осуществляется на основании решения местного совета.

(3) Решение местного совета должно содержать основания для снятия с учета лица, нуждающегося в социальном жилье. Принятие решения о снятии с учета осуществляется в присутствии на заседании местного совета заинтересованного лица, приглашенного в письменной форме за 15 дней до дня проведения заседания. В случае отказа от участия в заседании решение при-

нимается в отсутствие заинтересованного лица с информированием его о принятом решении в 15-дневный срок со дня заседания местного совета.

Статья 13. Норма жилой площади для социального жилья

Норма жилой площади для социального жилья устанавливается в размере 9 кв.м на одного человека, при этом излишки жилой площади не должны превышать 12 кв.м на одну семью в случае, если жилье построено не в соответствии со стандартами социального жилья.

Статья 14. Учет интересов лиц при предоставлении в имущественный наем социального жилья

(1) При предоставлении в имущественный наем социального жилья не допускается заселение в одну комнату лиц разного пола в возрасте старше 9 лет, кроме супругов.

(2) Престарелым лицам и лицам с ограниченными возможностями по их просьбе предоставляется жилье на нижних этажах.

Статья 15. Заселение лиц в социальное жилье

Заселение лиц и членов их семей в социальное жилье осуществляется в течение 15 дней со дня заключения в соответствии с частью (4) статьи 33 договора имущественного найма социального жилья.

Статья 16. Реконструкция и перепланировка социального жилья

(1) Реконструкция и перепланировка социального жилья осуществляются собственником недвижимого имущества с соблюдением строительных норм.

(2) Наниматель, осуществивший самовольную реконструкцию или перепланировку жилья, обязан привести его в первоначальное состояние за свой счет в шестимесячный срок под угрозой расторжения договора имущественного найма.

(3) Выделение нанимателю другого жилья в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома, в котором имеется социальное жилье, осуществляется в соответствии со статей 41.

Статья 17. Взимание с нанимателя платы за пользование социальным жильем и за коммунальные и некоммунальные услуги

(1) Наниматель социального жилья обязан вносить плату за пользование таковым и за коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии со сроком, установленным в договоре имущественного найма, или в соответствии с датой, указанной в выданном счете-фактуре, но не позднее 30-го числа месяца, в котором был получен счет-фактура.

(2) Плата за наем жилья взимается в соответствии с положениями статьи 37.

(3) Владелец договора имущественного найма социального жилья обязан сообщить примэрии в 30-дневный срок о любом изменении в месячном доходе его семьи под угрозой расторжения договора. В случае изменения месячного дохода семьи орган местного публичного управления должен в 30-дневный срок внести изменения в плату за наем и в выделяемую субсидию.

(4) Плата за коммунальные и некоммунальные услуги взимается исходя из фактического потребления этих услуг в соответствии с положениями статьи 51.

(5) Наниматели, имеющие долги по внесению платы за наем социального жилья или уклоняющиеся в течение 6 месяцев от внесения этой платы, выселяются из социального жилья на основании судебного решения в соответствии с положениями статьи 20.

Статья 18. Предоставление жилья в связи со сносом или изменением назначения социального жилья

Если многоквартирный жилой дом, в котором имеется социальное жилье, подлежит сносу в связи с экспроприацией земельного участка для общественно полезных целей либо если жилье в многоквартирном жилом доме непригодно для проживания и подлежит реконструкции в нежилое помещение, предприятия, учреждения или организации, которым отводится земельный участок либо подлежащий реконструкции многоквартирный жилой дом, обеспечивают лиц, выселяемых из этого дома, жильем тех же размеров и с наличием таких же удобств на условиях найма.

Статья 19. Предоставление другого жилья при выселении из социального жилья, находящегося в аварийном состоянии или под угрозой обвала

Если многоквартирный жилой дом, в котором имеется социальное жилье, находится в аварийном состоянии или под угрозой обвала, нанимателям, выселяемым из этого жилья, на основании решения местного совета предоставляется в имущественный наем другое жилье в пределах имеющегося в наличии жилья.

Статья 20. Выселение в случае расторжения договора имущественного найма социального жилья

В случае расторжения договора имущественного найма социального жилья в судебном порядке вследствие незаконных действий и/или нарушения договорных обязательств нанимателем, членами его семьи и другими совместно проживающими с ним лицами они подлежат выселению без предоставления другого жилья.

Глава III
СЛУЖЕБНОЕ ЖИЛЬЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМ

Статья 21. Служебное жилье

(1) Служебное жилье предоставляется лицам и членам их семей, если они не владеют жильем на правах собственности в той же административно-территориальной единице на момент заключения договора имущественного найма. Получение лицом другого жилья является основанием для расторжения с ним договора имущественного найма.

(2) Перечень должностей и профессий, которые дают право на получение служебного жилья, устанавливается Правительством, если законодательством не предусмотрено иное.

(3) Пользование служебным жильем осуществляется на основании договора имущественного найма, заключенного в соответствии с положениями главы VIII.

(4) Если по истечении срока действия трудового договора трудовые отношения между работодателем и нанимателем были продлены посредством другого трудового договора, за нанимателем служебного жилья сохраняется право на продление срока действия договора имущественного найма на срок нового трудового договора.

(5) Жилые помещения, финансируемые из иных источников, чем государственный или местный бюджет, включаются в служебное жилье/исключаются из служебного жилья по решению соответствующего органа местного или центрального публичного управления на основании предложения собственника жилья.

(6) Служебное жилье для лиц национальной системы обороны находится в управлении компетентных органов центрального публичного управления, а специальные нормы предоставления служебного жилья утверждаются Правительством.

(7) Служебное жилье, построенное или приобретенное за счет средств государственного или местных бюджетов, не может быть отчуждено или переvedено в другой тип жилья.

(8) Норма жилой площади на каждое лицо в служебном жилье равна норме, установленной для социального жилья.

Статья 22. Выселение из служебного жилья

(1) По истечении срока действия договора имущественного найма служебного жилья наниматель и члены его семьи, а также бывшие члены семьи должны освободить занимаемое жилье в срок не более 3 месяцев, в противном случае они подлежат выселению в судебном порядке.

(2) Не могут быть выселены в течение 3 лет из служебного жилья без предоставления другого жилья лица, которые не имеют другого жилья на территории Республики Молдова и:

a) стали лицами с тяжелым, выраженным или средним ограничением возможностей в связи с выполнением служебных обязанностей;

b) достигли пенсионного возраста и проживают одни в служебном жилье;

c) являются членами семьи работника, которому было предоставлено служебное жилье и который погиб в связи с выполнением служебных обязанностей;

d) являются одинокими лицами, проживающими совместно с несовершеннолетними детьми.

(3) Лица, продолжающие проживать в служебном жилье после истечения срока действия договора имущественного найма служебного жилья на основании части (2), заключают с собственником жилья новый договор имущественного найма.

Глава IV МАНЕВРЕННОЕ ЖИЛЬЕ

Статья 23. Пользование маневренным жильем

(1) Жилая площадь в предоставляемом маневренном жилье должна составлять не менее 6 кв.м на одного человека.

(2) В период проживания в маневренном жилье в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией их жилья наниматели вносят плату за наем этого жилья, а также за коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии с договором имущественного найма, заключенным на данный период согласно положениям главы VIII.

(3) По окончании капитального ремонта или реконструкции маневренного жилья наниматели такового возвращаются в ранее занимаемое ими жилье.

(4) Расходы по переезду возмещаются собственником отремонтированного/подвергнувшегося реконструкции жилья.

(5) Порядок создания, распределения маневренного жилья и условия пользования им устанавливаются органами местного публичного управления.

(6) В период стихийных бедствий, таких как оползни, наводнения, ураганы различной силы, торнадо, землетрясения, а также в случаях обвалов зданий, установок или оборудования, пожаров, взрывов и в других ситуациях, классифицированных как чрезвычайные, маневренное жилье по решению собственника может использоваться для размещения лиц, оставшихся без жилья.

(7) Маневренное жилье по решению его собственника может использоваться для временного проживания лиц или семей, эвакуированных из других типов жилья, находящегося в публичной собственности.

Глава V ГОСТИНИЦЫ-ПРИЮТЫ

Статья 24. Гостиницы-приюты и пользование ими

(1) Гостиницы-приюты создаются на основе существующих гостиниц, общежитий, баз отдыха, пансионатов и других помещений, находящихся в публичной собственности, которые могут использоваться для временного

проживания в случае оползней или обрушений земельных участков, наводнений, ураганов различной интенсивности, торнадо, лавин, землетрясений, обрушений зданий, установок или оборудования, пожаров, взрывов или в других случаях, классифицированных как чрезвычайные ситуации.

(2) Решение о создании гостиниц-приютов, порядке и периоде пользования ими принимается органами местного публичного управления.

(3) После ликвидации последствий, послуживших основанием для установления указанным в части (1) типам жилья статуса гостиницы-приюта, им восстанавливается прежний статус.

(4) В случае, если период размещения в гостиницах-приютах превышает 6 месяцев, а последствия чрезвычайной ситуации не ликвидированы, размещенные в нем лица переселяются в маневренное жилье.

Глава VI ОБЩЕЖИТИЯ

Статья 25. Пользование общежитиями

(1) В период учебы и трудовой деятельности лица имеют право на получение жилой площади в общежитии, в пределах имеющихся в наличии помещений, на основании договора имущественного найма, заключенного в соответствии с положениями главы VIII.

(2) Общежития могут быть оснащены мебелью и другими предметами, необходимыми для проживания и отдыха, за счет наймодателей/нанимателей.

(3) Общежития принадлежат юридическим лицам публичного и частного права и не могут быть отчуждены в случае, если они были построены или приобретены за счет средств государственного или местного бюджета. Собственник общежития или орган, в управлении которого оно находится, принимает решение о категориях лиц, имеющих право проживать в нем.

(4) Порядок ведения учета лиц, нуждающихся в предоставлении жилья в общежитиях, а также порядок пользования и управления общежитиями устанавливается положением, утверждаемым Правительством.

Статья 26. Норма жилой площади в общежитиях

В общежитиях, независимо от их категории, норма жилой площади устанавливается в размере 6 кв.м на одного человека, вместе с тем не допускается проживание в одной комнате лиц разного пола в возрасте старше 9 лет, за исключением супругов.

Глава VII**ЖИЛЬЕ СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СТАТУСОМ (ПРОТОКОЛЬНОЕ)****Статья 27. Жилье со специальным статусом (протокольное)**

(1) Жилье со специальным статусом (протокольное) состоит из квартир или отдельных жилых домов.

(2) Жилье со специальным статусом (протокольное) не может быть отчуждено.

Статья 28. Порядок предоставления жилья со специальным статусом (протокольного)

(1) Жилье со специальным статусом (протокольное) предоставляется по заявлению лиц, указанных в статье 31, на срок исполнения ими должности.

(2) Жилье со специальным статусом (протокольное) предоставляется по решению органа, в управлении которого это жилье находится, на основании постановления об утверждении или назначении на должность и других документов, предусмотренных законодательством.

Статья 29. Порядок пользования жильем со специальным статусом (протокольным)

(1) На основании поданного заявления и решения о предоставлении жилья со специальным статусом (протокольного) заявитель заключает договор имущественного найма указанного жилья в соответствии с положениями главы VIII.

(2) Члены семьи заявителя не вправе заключать указанный в части (1) договор.

(3) За пользование жильем со специальным статусом (протокольным) взимаются плата за наем и платежи за представляемые коммунальные и некоммунальные услуги.

(4) Пользование жильем со специальным статусом (протокольным) осуществляется на основании договора имущественного найма.

Статья 30. Порядок освобождения жилья со специальным статусом (протокольного)

(1) Наниматель и члены его семьи освобождают жилье со специальным статусом (протокольное) в течение 15 дней со дня прекращения исполнения выборной или назначаемой должности.

(2) В случае досрочного прекращения исполнения выборной или назначаемой должности или в случае смерти нанимателя жилье со специальным статусом (протокольное) освобождается в срок, предусмотренный в части (1).

(3) В случае отказа нанимателя освободить жилье со специальным статусом (протокольное) выселение осуществляется на основании решения судебной инстанции.

Статья 31. Категории лиц, которым предоставляется жилье со специальным статусом (протокольное)

Жилье со специальным статусом (протокольное) предоставляется следующим категориям лиц:

- а) Президенту Республики Молдова;
- б) Председателю Парламента;
- в) Премьер-министру.

Глава VIII
ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЬЕМ НА ОСНОВАНИИ
ДОГОВОРА ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА

Статья 32. Предмет договора имущественного найма

(1) Предметом договора имущественного найма является изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат.

(2) Не могут быть предметом договора имущественного найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежные

комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридор, прихожая и др.), за исключением комнат, используемых совместно нанимателями в общежитии.

Статья 33. Форма и срок договора имущественного найма

(1) Форма и срок договора имущественного найма устанавливаются в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова.

(2) Договор имущественного найма, заключенный с соблюдением положений законодательства, регистрируется в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года.

(3) Договор имущественного найма жилья, находящегося в частной собственности, заключенный с соблюдением положений законодательства, регистрируется в соответствующих территориальных налоговых органах.

(4) В зависимости от статуса жилья договор имущественного найма заключается в следующем порядке:

а) договор имущественного найма жилья, находящегося в частной собственности, заключается между собственником или представителем собственника жилья (наймодателем) и нанимателем на срок, установленный сторонами;

б) договор имущественного найма социального жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем в 30-дневный срок со дня принятия соответствующего решения органом местного публичного управления на срок до 5 лет. Срок договора может продлеваться на последующие 5 лет в случае сохранения условий для получения социального жилья и подтверждения этого факта соответствующими документами. Перечень документов, представляемых для продления договора имущественного найма, устанавливается Правительством по согласованию с социальными партнерами. Документы подлежат представлению в компетентный орган не позднее чем за 6 месяцев до истечения срока действия договора;

с) договор имущественного найма служебного жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем на срок действия индивидуального трудового договора или на срок исполнения должности. Действие договора имущественного найма служебного жилья прекращается одновременно с прекращением трудовых отношений;

д) договор имущественного найма маневренного жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем

на период проведения работ по капитальному ремонту или реконструкции жилья/многоквартирного жилого дома, занимаемого ранее, либо по решению собственника жилья на необходимый период пребывания в нем лиц, отселенных из других типов жилья, относящегося к публичному жилищному фонду;

е) договор имущественного найма гостиниц-приютов заключается между собственником гостиницы-приюта или уполномоченным органом и нанимателем на период существования чрезвычайной ситуации, после устранения которой прекращается и действие договора имущественного найма;

ф) договор имущественного найма для проживания в общежитии заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем в случае учебы на один год, а в случае осуществления трудовой деятельности на период осуществления деятельности, если не возникли иные обстоятельства;

г) договор имущественного найма жилья со специальным статусом (протокольного) заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем – лицом, избранным или назначенным на ответственную государственную должность, исключительно на период исполнения им должности.

(5) С иностранцами, беженцами и лицами, получившими гуманитарную защиту с правом пребывания на территории страны, договор имущественного найма заключается на срок, не превышающий срока действия вида на жительство в Республике Молдова или удостоверения личности. В случае иностранцев, прибывших в Республику Молдова на срок до 90 дней, договор имущественного найма не должен превышать предоставленного срока пребывания.

Статья 34. Положения договора имущественного найма

(1) Договор имущественного найма должен включать, но не ограничиваясь этим:

а) фамилию, имя, место жительства или юридический адрес наймодателя, а также, по обстоятельствам, место нахождения его уполномоченного органа;

б) фамилию, имя, номер документа, удостоверяющего личность, и, по обстоятельствам, государственный идентификационный номер нанимателя, а также его адрес прописки или места нахождения, указанный в документе, удостоверяющем личность;

с) адрес жилого помещения, являющегося предметом имущественного найма;

д) жилую площадь, минимальные санитарно-гигиенические условия в соответствии с минимальными требованиями к жилью, установленными для соответствующего населенного пункта, наименование помещений и бытово-

го оборудования, которые будут находиться в исключительном пользовании нанимателя, и, по обстоятельствам, перечень имеющегося в здании вспомогательного оборудования общего пользования;

е) размер месячной платы за наем, правила его изменения и порядок оплаты;

ф) размер суммы, уплачиваемой авансом в счет платы за наем, или, если это предусматривается, размер гарантийной суммы;

г) дату вступления в силу и срок действия договора;

h) лиц, которые будут проживать совместно с обладателем договора в течение срока действия такового;

i) условия расторжения договора и освобождения жилья;

j) другие условия, согласованные сторонами.

(2) К договору прилагается выписка из Реестра недвижимого имущества, подтверждающая право собственности наймодателя на сдаваемое внаем жилье.

(3) К договору прилагаются акт технического состояния жилья на момент передачи его в пользование, а также технические инструкции по пользованию жильем с указанием условий эксплуатации, содержания и периодической проверки внутренних конструктивных элементов и технического оборудования.

(4) Соглашение о порядке заключения договора и получения услуг аудио-, видеосвязи (телевидение, телефон, Интернет) в здании устанавливается совместно наймодателем и нанимателем и прилагается к договору имущественного найма.

(5) Если жилье находится в многоквартирном жилом доме, наймодатель обязан предоставить нанимателю информацию о назначении здания, о преимуществах и использовании его отдельных и общих частей, о доле, относящейся к нанимаемому жилью.

(6) Наниматель, с письменного согласия наймодателя, может принимать участие в собраниях ассоциации совладельцев в кондоминиуме и высказываться на них, имея право голоса только при уполномочивании его собственником-наймодателем по вопросам, связанным с управлением и содержанием недвижимого имущества.

(7) В случае, если стороны в одном из условий договора предусмотрели осуществление наймодателем работ по улучшению жилищных условий, в договоре устанавливается условие повышения платы за наем после осуществления указанных работ, размер повышения и дата вступления его в силу.

(8) Являются недействительными любые условия договора имущественного найма, которые противоречат настоящему закону и:

а) обязывают нанимателя признать или уплатить наймодателю авансом любую сумму в качестве компенсации;

б) предусматривают коллективную ответственность нанимателей в случае повреждения конструктивных элементов, установок, объектов, оборудования, относящихся к местам общего пользования в нанимаемом жилье;

с) обязывают нанимателя возместить авансом затраты на ремонт жилья на основании оценки, проведенной в одностороннем порядке наймодателем;

д) освобождают наймодателя от обязанностей, возлагаемых на него в соответствии с законом;

е) дают наймодателю право получать доход при невыполнении положений договора имущественного найма.

Статья 35. Права и обязанности наймодателя

(1) Наймодатель имеет следующие права, если договором имущественного найма не предусмотрено иное:

а) проверять сданное внаем имущество;

б) проводить работы в сданном внаем недвижимом имуществе;

с) требовать от нанимателя немедленного приведения нанятых помещений и оборудования в первоначальное состояние за свой счет, если произведенные в нанятых помещениях или оборудовании изменения представляют угрозу для безопасности здания или надлежащего функционирования оборудования.

(2) Наймодатель имеет следующие обязанности:

а) предоставлять внаем жилье, удовлетворяющее минимальным требованиям к жилью;

б) предоставлять нанимателю жилье в пригодном для пользования состоянии, обеспеченное надлежащим образом функционирующим оборудованием, указанным в договоре имущественного найма;

с) принимать меры по ремонту жилья и поддержанию его в надежном состоянии в том, что касается эксплуатации и функциональности, на протяжении всего срока найма;

д) содержать в хорошем состоянии элементы несущей структуры здания, внешние конструктивные элементы здания (кровля, фасад, ограждение, тротуары), дворы и палисадники, а также места общего пользования внутри здания (лестничные марши, шахты лифтов, холлы, коридоры, подвалы, наружные лестницы);

е) содержать в хорошем состоянии общее оборудование здания (лифты, установки водоснабжения, канализации, центрального отопления, электро-

установки и установки природного газа, котельные, установки для сбора отходов, оборудование коллективной антенны, телефонной связи и т.д.).

Статья 36. Права и обязанности нанимателя

(1) Наниматель имеет следующие права, если договором имущественного найма не предусмотрено иное:

а) вселять в сданное ему внаем жилье членов своей семьи. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи имеют те же, что и наниматель, права и обязанности, вытекающие из договора имущественного найма. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора. В случае развода бывшие члены семьи нанимателя имеют право совместного проживания в том же жилье до истечения срока действия договора имущественного найма;

б) получать на протяжении срока проживания в наемном жилье качественные коммунальные и некоммунальные услуги, предоставляемые в данном населенном пункте;

с) вселяться в жилье, соответствующее минимальным требованиям к жилью, установленным для данного населенного пункта.

(2) Наниматель имеет следующие обязанности:

а) вносить в установленные сроки плату за наем и нести расходы, предусмотренные договором имущественного найма;

б) использовать нанятые помещения в соответствии с их назначением, установленным в договоре имущественного найма;

с) выполнять работы по содержанию, ремонту или замене составных элементов оборудования текущего пользования, расположенного в помещениях, находящихся исключительно в индивидуальном пользовании;

д) нести ответственность за повреждения и убытки, нанесенные в период действия договора имущественного найма помещениям, находящимся в его исключительном пользовании;

е) ремонтировать или заменять конструктивные элементы, установки, объекты или сопутствующее оборудование, приведенные в негодность в результате их ненадлежащего использования, независимо от того, находятся они внутри или вне здания, за исключением случаев, когда таковые пришли в негодность из-за обветшания, дефектов, изъятий в исполнении, непредвиденных случайностей или форс-мажорных обстоятельств. Если лица, приведшие в негодность конструктивные элементы, установки, объекты или сопутствующее оборудование, не могут быть установлены, расходы по ремонту несут лица, имеющие доступ к ним или совместно использующие их;

ф) обеспечивать чистоту и гигиену жилья на протяжении всего срока действия договора имущественного найма;

g) обеспечивать текущее содержание оборудования, указанного в договоре имущественного найма;

h) разрешать выполнение в нанятых помещениях работ по улучшению мест общего пользования здания, а также необходимых работ по текущему содержанию нанятых помещений;

i) не переустраивать нанятые помещения и оборудование без письменного разрешения наймодателя. В противном случае наймодатель может потребовать от нанимателя при выселении такового из жилья привести помещения в первоначальное состояние или может сохранить выполненное переустройство без возмещения нанимателю понесенных расходов;

j) передать при выселении наймодателю жилье в пригодном для пользования состоянии;

k) нести необходимые расходы в случае выселения его из нанимаемого жилья.

Статья 37. Плата за наем жилья и за предоставляемые услуги

(1) Плата за наем жилья, находящегося в частной собственности, рассчитывается исходя из платы за один квадратный метр общей площади.

(2) Плата за наем жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, взимается исходя из общей площади жилья и на базе тарифа за наем жилья, утвержденного собственником или уполномоченным органом на основании методологии, утвержденной Правительством.

(3) Наряду с платой за наем жилья, как относящегося к публичному жилищному фонду, так и находящегося в частной собственности, наниматель обязан вносить плату за снабжение питьевой водой и отвод сточных вод, за отопление, обеспечение электроэнергией, природным газом, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за лифт и за другие услуги, предоставляемые наймодателем или поставщиком коммунальных и некоммунальных услуг, в соответствии с предоставленными счетами-фактурами. По просьбе нанимателя наймодатель обязан предоставить квитанцию на оплату, подтверждающую соответствующие расходы.

(4) На момент заключения договора имущественного найма стороны устанавливают размер платы за наем, который включает все дополнительные затраты, такие как затраты на текущее содержание нанимаемого помещения, взнос на капитальный ремонт здания, затраты на текущее содержание помещений общего пользования. После заключения договора наймодатель не вправе требовать от нанимателя какие-либо дополнительные платежи, которые не были предусмотрены на момент заключения договора.

(5) Размер платы за наем может быть изменен по соглашению сторон или по требованию одной из сторон.

(6) В случае найма жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, размер платы за наем может быть изменен только при изменении каких-либо постоянных величин в методологии расчета платы за наем, но не чаще одного раза в год.

(7) Плата за наем жилья осуществляется в соответствии со сроками, установленными в договоре имущественного найма. По просьбе нанимателя плата за предоставляемые услуги может вноситься авансом за согласованный сторонами период в соответствии с условиями, установленными в договоре.

(8) Внесение платы за наем осуществляется в порядке, установленном в договоре имущественного найма.

(9) В случае, если наймодатель—физическое лицо не является субъектом предпринимательской деятельности, он обязан при взимании платежа выдать нанимателю расписку, подтверждающую осуществление платежа.

(10) В случае, если наймодатель является юридическим лицом, платежи осуществляются, как правило, через банки и почтовые отделения, если в заключенных договорах имущественного найма не предусмотрено иное. В случае, если плата за наем вносится непосредственно наймодателю, таковой обязан при взимании платежа выдать нанимателю расписку, подтверждающую осуществление платежа.

(11) При найме жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, наниматель в случае задержки платежа уплачивает пеню в размере 0,01 процента не оплаченной в срок суммы начиная с первого дня задержки платежа.

(12) Наймодатель может заключить договор с какими-либо организациями (в том числе с поставщиками услуг) для расчета ими платы за коммунальные и некоммунальные услуги с представлением счетов-фактур непосредственно нанимателю.

Статья 38. Поднаем жилья

(1) Наниматель может передать жилье, находящееся в частной собственности, во временное пользование или в поднаем третьим лицам только с предварительного письменного согласия наймодателя и на установленных им условиях, если это не запрещено договором имущественного найма.

(2) Договор поднайма должен включать все положения договора имущественного найма, включая положения о размере платы за наем жилья.

(3) В случае согласия наймодателя на передачу жилья в поднаем наниматель берет на себя все возможные задолженности третьих лиц, образовавшиеся при поднаеме жилья.

(4) Обязанности нанимателя по содержанию и ремонту нанятого помещения сохраняются и в случае поднаема жилья.

(5) Договор поднайма, заключенный с соблюдением положений законодательства, регистрируется в соответствующих территориальных налоговых органах.

(6) Наниматели жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, не имеют права передавать его в поднаем или менять назначение нанятого жилья под угрозой расторжения договора имущественного найма и возмещения возможного ущерба, причиненного жилому помещению и/или зданию.

Статья 39. Временное отсутствие нанимателя

В случае временного отсутствия нанимателя или членов его семьи жилье сохраняется за ними на период, установленный в договоре имущественного найма, при условии полной оплаты пользования жильем и коммунальными и некоммунальными услугами, указанными в договоре.

Статья 40. Содержание и ремонт жилья, помещений иного, чем жилое, назначения и многоквартирных жилых домов

(1) Содержание жилья, помещений иного, чем жилое, назначения и многоквартирных жилых домов включает работы по содержанию и ремонту таковых, включая их места общего пользования, конструктивные элементы, прилегающие к ним территории, для поддержания таковых в техническом состоянии, соответствующем параметрам, установленным техническими нормами, и для обеспечения использования помещений согласно их назначению.

(2) Жилье и помещения иного, чем жилое, назначения содержатся и ремонтируются собственниками или нанимателями в соответствии с условиями, установленными в договоре имущественного найма. Элементы общего пользования ремонтируются и содержатся управляющим многоквартирного жилого дома за счет средств нанимателей и собственников жилья, а также

собственников помещений иного, чем жилое, назначения, что отдельно предусматривается в договоре.

(3) В случае невыполнения управляющим многоквартирного жилого дома обязанностей по выполнению в срок ремонта конструктивных элементов, общего технического оборудования собственник или наниматель жилья, помещений иного, чем жилое, назначения вправе осуществить работы по срочному ремонту за свой счет, составив предварительно с управляющим акт, в котором указываются объем и стоимость работ по ремонту. Компенсация стоимости этих работ производится за счет платежей на содержание и ремонт общей собственности. В случае отказа от составления совместного акта собственник или наниматель может начать срочные работы с уведомлением об этом управляющего, при этом он вправе требовать от управляющего возмещения стоимости работ на основании подтверждающих расходы актов (платежные чеки, налоговые накладные, трудовые договоры, договоры подряда и т.д.).

(4) Наниматель, владеющий жильем, помещениями иного, чем жилое, назначения на основании договора имущественного найма, имеет право осуществлять работы по реконструкции таковых только с согласия собственника.

Статья 41. Капитальный ремонт или реконструкция жилья собственником с отселением нанимателя

(1) В случае, если капитальный ремонт или реконструкция жилья не могут быть выполнены без отселения нанимателя, собственник жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, обязан предоставить нанимателю на период ремонтных работ другое жилое помещение без расторжения договора имущественного найма. При отказе нанимателя и членов его семьи переселиться в предложенное жилье собственник жилья может требовать их переселения в судебном порядке. В случае жилья, находящегося в частной собственности, собственник такового не обязан предоставлять нанимателю другое жилье, если в договоре не предусмотрено иное.

(2) Жилье, предоставленное на период капитального ремонта или реконструкции многоквартирного жилого дома, должно соответствовать минимальным требованиям к жилью и находиться в соответствующем населенном пункте.

(3) Срок проведения капитального ремонта или реконструкции жилья устанавливается по обоюдному согласию наймодателя и нанимателя в дополнительном соглашении к договору имущественного найма.

(4) В дополнительном соглашении устанавливаются условия переезда и расходы на переезд в другое жилье, плата за наем другого жилья, которая не должна превышать установленной ранее предел, обязанности и ответственность сторон после осуществления капитального ремонта жилья. В случае социального жилья переезд нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилья в другое и вселение их в отремонтированное/подвергшееся реконструкции жилье осуществляются за счет средств собственника жилья, относящегося к публичному жилищному фонду.

(5) После выполнения капитального ремонта или реконструкции собственник жилья обязан предоставить его нанимателю, который занимал такое ранее и с которым был заключен договор имущественного найма.

(6) В случае, если в процессе капитального ремонта или реконструкции жилье было перепланировано, а его площадь была существенно увеличена или уменьшена, собственник обязан предоставить нанимателю другое жилье таких же потребительских качеств, как и жилье, занимаемое до осуществления капитального ремонта или реконструкции, в соответствии с условиями, установленными в договоре имущественного найма, заключенном ранее. С согласия нанимателя собственник может предоставить ему другое жилье с заключением нового договора имущественного найма.

Статья 42. Внесение изменений в договор имущественного найма

Внесение в случае необходимости изменений в договор имущественного найма, осуществляется:

- а) с общего согласия сторон;
- б) на основании решения судебной инстанции.

Статья 43. Расторжение договора имущественного найма

(1) Расторжение договора имущественного найма осуществляется в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова по общему согласию сторон либо по инициативе нанимателя или наймодателя.

(2) По инициативе наймодателя договор имущественного найма расторгается с осуществлением предварительного уведомления нанимателя за 3 месяца.

(3) Специальными условиями расторжения договора имущественного найма без осуществления наймодателем предварительного уведомления нанимателя за 3 месяца являются:

- а) использование жилья в иных, чем предусмотренные в договоре, целях;
- б) невнесение платы за наем в полном объеме или оплата менее половины ее размера за период, составляющий не менее 3 месяцев подряд;
- с) нанесение нанимателем значительного ущерба жилью, зданию, в котором располагается жилье, оборудованию, а также любому другому имуществу, относящемуся к жилью или зданию;
- д) поведение нанимателя, делающее невозможным совместное проживание или препятствующее нормальному использованию жилья;
- е) требование ассоциации совладельцев в кондоминиуме в случае неоплаты нанимателем своей доли обязательств по общим расходам за трехмесячный период, если такие обязательства были установлены в отношении нанимателя в договоре имущественного найма;
- ф) отказ нанимателя разрешить выполнение работ по реабилитации недвижимого имущества и/или замене либо ремонту его общих инженерных сетей.

(4) По инициативе нанимателя договор имущественного найма расторгается с осуществлением предварительного уведомления наймодателя за 3 месяца.

(5) Наниматель требует расторжения договора имущественного найма без осуществления предварительного уведомления наймодателя за 3 месяца, если он утратил платежеспособность или/и недоволен содержанием управляющим недвижимого имущества либо если состояние недвижимого имущества создает реальную угрозу для здоровья нанимателя.

(6) Предложение о расторжении договора имущественного найма оформляется в письменной форме.

(7) Несоблюдение требований, предусмотренных в настоящей статье, влечет недействительность предложения (предварительного уведомления) о расторжении договора имущественного найма.

(8) Письменное уведомление о расторжении договора имущественного найма рассматривается стороной, которой оно было адресовано, в установленный срок, но не более чем в течение одного месяца со дня его официального осуществления.

(9) Если сторона, которой было адресовано уведомление о расторжении договора, не ответила в письменной форме в установленный срок, договор считается расторгнутым по умолчанию.

(10) В случае отказа расторгнуть договор имущественного найма заинтересованная сторона может потребовать его расторжения в судебном порядке.

Статья 44. Освобождение жилья и выселение из него как последствие расторжения договора имущественного найма

(1) Наниматель обязан освободить жилье на дату прекращения или расторжения договора имущественного найма.

(2) В случае отказа нанимателя освободить жилье наймодатель требует его принудительного выселения на основании судебного решения в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом Республики Молдова.

Статья 45. Основания для выселения из жилья, пользование которым осуществлялось на основании договора имущественного найма жилья, относящегося к публичному жилищному фонду

(1) В качестве оснований для выселения из жилья, пользование которым осуществлялось на основании договора имущественного найма жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, служат расторжение договора имущественного найма, снос недвижимого имущества для общественно полезных нужд, аварийное состояние этого имущества или изменение назначения жилья из состава соответствующего недвижимого имущества.

(2) Выселение нанимателя в случаях сноса недвижимого имущества для общественно полезных нужд, в связи с его аварийным состоянием или в связи с изменением назначения жилья из состава соответствующего недвижимого имущества допускается только при предоставлении внаем другого жилья из публичного жилищного фонда.

Статья 46. Выселение с предоставлением в имущественный наем другого жилья

(1) Предоставление в имущественный наем другого жилья в результате выселения осуществляется в соответствии с нормами, установленными настоящим законом.

(2) Предоставленное жилье должно находиться в том же населенном пункте и соответствовать минимальным требованиям к жилью.

(3) Предоставление в имущественный наем другого жилья в другом населенном пункте допускается с письменного согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи или на основании окончательного судебного решения.

Статья 47. Выселение без предоставления другого жилья

Выселение без предоставления другого жилья производится на основании окончательного судебного решения.

Глава IX УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЕМ И ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ И НЕКОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 48. Управление жильем

(1) Управление жильем может осуществляться управляющим недвижимого имущества жилого назначения, в качестве которого может выступать:

- а) ассоциация совладельцев в кондоминиуме, созданная в порядке, установленном законодательством;
- б) предприятие, созданное органом местного публичного управления или с которым этот орган заключил договор на обслуживание и содержание жилья в населенном пункте;
- в) физическое лицо или юридическое лицо, включая организацию по управлению, с которым собственник заключил договор на обслуживание и содержание жилья;
- г) собственник/собственники жилого помещения/жилых помещений в соответствии с законодательством о кондоминиуме.

(2) Управление жильем посредством управляющего осуществляется на основании договора на управление, заключенного между управляющим и собственником жилья или многоквартирного жилого дома, за исключением случаев, когда собственник самостоятельно осуществляет функции управляющего.

(3) Управляющий обеспечивает управление жильем посредством предоставления услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации общей собственности многоквартирного жилого дома, управлению имуществом и денежными средствами, а также посредством заключения договоров с поставщиками коммунальных услуг в случае, если эти договоры не могут быть заключены непосредственно собственниками, и обеспечивает выполнение указанных договоров, соблюдение правил по эксплуатации мест общего

пользования, представление интересов собственников в отношениях с органами публичного управления, создание безвредных с экологической точки зрения и комфортных для проживания условий.

(4) Управляющий несет ответственность за последствия управления общей собственностью в многоквартирном жилом доме с нарушением технических норм и правил надежной эксплуатации согласно положениям заключенного договора на управление.

(5) Собственники жилья или помещений иного, чем жилое, назначения обязаны участвовать в долевых расходах на содержание и ремонт общей собственности в многоквартирном жилом доме путем финансирования соответствующих работ таким образом, чтобы эта собственность содержалась согласно установленным техническим нормам и правилам безопасной эксплуатации.

(6) Долевые расходы на содержание и ремонт общей собственности в многоквартирном жилом доме и порядок участия в них устанавливаются в соответствии с законодательством о кондоминиуме.

(7) В случае неустановления собственниками порядка участия в расходах по содержанию и ремонту общей собственности в многоквартирном жилом доме этот порядок устанавливается управляющим путем оценки предстоящих расходов на один год и ежемесячного представления их собственникам к оплате соответственно доле участия в имуществе общей собственности.

(8) Доля участия в расходах по содержанию и ремонту общей собственности в многоквартирном жилом доме, установленная управляющим, доводится до сведения собственников в письменном виде в течение 3 дней со дня ее установления.

Статья 49. Назначение управляющего недвижимым имуществом жилого назначения

Управляющий недвижимым имуществом жилого назначения назначается:

- а) собственниками жилья на основании законодательства о кондоминиуме;
- б) на основании конкурса, организованного органами местного публичного управления, если собственники не приняли решение о порядке управления в течение 3 месяцев со дня создания кондоминиума;

с) на основании конкурса, организованного органами центрального или местного публичного управления либо другими уполномоченными органами в отношении жилья, находящегося в публичной собственности.

Статья 50. Плата за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в многоквартирном жилом доме

(1) Плата за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в многоквартирном жилом доме, относящемся к публичному жилищному фонду, включается в тариф и осуществляется в соответствии с положениями договора имущественного найма.

(2) Тарифы на техническое обслуживание и ремонт жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, на техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в многоквартирном жилом доме, относящемся к публичному жилищному фонду, разрабатываются в соответствии с методологией, утвержденной Правительством.

(3) В случае жилья, находящегося в частной собственности, плата, предусмотренная частью (1), осуществляется в соответствии с договором на управление, заключенным между управляющим и собственником жилья или между управляющим и поставщиком услуг.

(4) Тарифы на техническое обслуживание и ремонт внутридомового оборудования с повышенным риском (лифты) в многоквартирном жилом доме разрабатываются в соответствии с методологией, утвержденной Правительством.

(5) Временное отсутствие собственника или нанимателя не может служить основанием для уклонения от платы за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования и технического оборудования, расположенного на прилегающей территории многоквартирного жилого дома.

(6) Физические и юридические лица, имеющие в собственности или в пользовании в многоквартирном жилом доме помещения иного, чем жилое, назначения, оплачивают в обязательном порядке расходы на техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в соответствии с договорами, заключенными с управляющим или с поставщиком услуг. Такие же договоры заключают все физические и юридические лица, имеющие в собственности или в пользовании имущество, расположенное на прилегающей территории многоквартирного жилого дома.

Статья 51. Плата за коммунальные и некоммунальные услуги

(1) Предоставление коммунальных и некоммунальных услуг собственникам или нанимателям и оплата ими этих услуг осуществляются на основании договоров, заключенных поставщиками услуг непосредственно с собственниками или нанимателями. В случае, если договор по техническим причинам не может быть заключен непосредственно с собственником/нанимателем, он заключается между поставщиком услуги и управляющим/ассоциацией совладельцев в кондоминиуме, который в свою очередь заключает договоры с каждым собственником/нанимателем.

(2) В договоре на предоставление услуги указываются в обязательном порядке обязанности и права сторон, размер платы за предоставленную услугу, порядок осуществления платежа и другие условия.

(3) Плата за предоставляемые услуги осуществляется в соответствии с показаниями счетчиков, установленных в жилье и/или на лестничной площадке. Учет потребления воды, электроэнергии, природного газа, тепловой энергии производится на основании показаний надлежащих счетчиков, законных, поверенных в порядке, установленном действующим законодательством, и смонтированных в соответствии с техническими условиями, разработанными поставщиком.

(4) При отсутствии счетчиков в жилье плата за предоставляемые услуги осуществляется в соответствии с показаниями счетчиков, установленных в многоквартирном жилом доме, и распределяется управляющим по квартирам, в которых отсутствуют счетчики, в зависимости от их общей площади. Плата за потребленные коммунальные и некоммунальные услуги в местах общего пользования, а также за пользование лифтом осуществляется на основании положения, утвержденного Правительством.

(5) Собственники или наниматели – потребители коммунальных и некоммунальных услуг имеют право на отключение принадлежащего им или нанятого жилья от систем обеспечения коммунальными и некоммунальными услугами. Запрещается отключение от коммунальных и некоммунальных услуг, составляющих минимальные требования к жилью, установленные в зависимости от населенного пункта.

(6) Неоплата частью собственников/нанимателей предоставленных коммунальных услуг не может быть основанием для отключения всего многоквартирного жилого дома от электросетей и электрооборудования (вклю-

чая лифты), сетей тепло-, газо-, водоснабжения и канализации, если договором на предоставление услуг не предусмотрено иное.

(7) Физические и юридические лица, имеющие в собственности или в пользовании в многоквартирном жилом доме помещения иного, чем жилое, назначения, должны в обязательном порядке осуществлять платежи за предоставленные коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии с договором, заключенным с поставщиком или управляющим. Такие же договоры заключают все физические и юридические лица, имеющие в собственности или пользовании имущество, расположение на территории, прилегающей к соответствующему многоквартирному жилому дому.

(8) Собственники индивидуальных домов обязаны осуществлять платежи за предоставленные коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными непосредственно с поставщиками услуг, а также платежи за содержание, обслуживание и ремонт общей собственности, если индивидуальные дома расположены на прилегающей территории, переданной в управление ассоциации совладельцев в кондоминиуме, независимо от того, являются собственники этих домов членами указанной ассоциации или нет.

(9) В договорах, заключенных поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг непосредственно с конечными потребителями, поставщики предусматривают и предоставление услуг, связанных с общими потребностями многоквартирного жилого дома.

Статья 52. Доступ в жилье

(1) Собственник или наниматель жилья с предварительного письменного уведомления его за 3 дня обязан обеспечить представителю управляющего доступ в жилье или помещение иного, чем жилое, назначения, доступ к инженерным сетям общего пользования, находящимся в его жилье, и к конструктивным элементам, находящимся в общей собственности, в случае необходимости проверки, ремонта или замены некоторых элементов, находящихся в общей собственности, доступ к которым возможен только из соответствующего жилого помещения, а также в случае плановых инспекций технического состояния здания, проверки правильности монтажа, опломбирования и функционирования счетчиков согласно действующим нормативным документам. В экстренных случаях, связанных с предотвращением аварийной ситуации или незамедлительной ликвидацией ее последствий, предварительное уведомление не требуется. Поставщику, оператору услуг доступ к приборам учета и инженерным сетям, посредством которых предоставля-

ются коммунальные и некоммунальные услуги, обеспечивается в соответствии с положениями договора и действующими нормативными актами.

(2) Во избежание опасности, угрожающей жизни нанимателей и собственников жилых помещений или помещений иного, чем жилое, назначения или физической целостности их помещения, либо опасности повреждения их имущества (в случае прорыва радиаторов, инженерных сетей и др.), возникшей в отсутствие собственника/нанимателя жилья (помещения иного, чем жилое, назначения), управляющий безотлагательно вмешивается в ситуацию с момента его информирования и принимает оперативные меры по локализации аварии (происшествия) без проникновения в жилье.

(3) В случае неизбежной опасности, которую невозможно устранить без проникновения в жилье, и при этом доступ в него с согласия лиц, имеющих право доступа, не может быть осуществлен, управляющий вмешивается в ситуацию и обеспечивает принудительное проникновение в жилье. С этой целью он приглашает представителя органа охраны общественного порядка, представителя органа местного публичного управления и двух свидетелей из числа соседей и обеспечивает составление протокола о принудительном проникновении. В данном протоколе указываются дата, время, обстоятельства, при которых произошло принудительное проникновение, действия, которые были предприняты, и причиненный ущерб. Лица, присутствующие при принудительном проникновении, наблюдают за всеми действиями до закрытия жилья с исключением свободного проникновения в него.

(4) Ущерб, причиненный принудительным проникновением, покрывается стороной, признанной виновной в возникновении соответствующей ситуации.

Глава X

РЕКОНСТРУКЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

Статья 53. Право физических и юридических лиц на реконструкцию жилья и помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах

(1) Право на реконструкцию жилья и помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах (далее – *помещения*) имеют собственник дома или собственники жилья, если при этом увеличивается число жилых помещений, улучшаются условия их эксплуатации и не нарушаются права и интересы других лиц.

(2) Решение о реконструкции многоквартирного жилого дома, выражающейся в надстройке этажей, строительстве мансард, перепланировке большого числа помещений, принимается:

а) собственником многоквартирного жилого дома самостоятельно в случае, если дом относится к публичному жилищному фонду;

б) собственниками жилья, а также собственниками помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирном жилом доме на общем собрании собственников голосами не менее двух третей собственников жилья и помещений иного, чем жилое, назначения путем подписания протокола собрания и нотариально заверенного соглашения всех собственников.

(3) Управляющий в течение 3 дней после подписания предусмотренного в пункте б) части (2) соглашения обязан проинформировать в письменном виде собственников и нанимателей помещений, прилегающих к помещениям, намеченным для реконструкции, о планируемой реконструкции.

Статья 54. Разрешение на строительство (реконструкцию) помещений

Работы по реконструкции выполняются в соответствии с законодательством на основании градостроительного сертификата для проектирования и разрешения на строительство.

Статья 55. Ограничения при реконструкции помещений и выполнении работ по реконструкции

(1) При реконструкции помещений запрещаются:

а) вмешательства, нарушающие несущую структуру многоквартирного жилого дома (внутри помещений/квартир);

б) расширение помещений за счет балконов и лоджий в многоквартирных жилых домах, а также расширение существующих балконов и лоджий;

с) расширение и изменение места расположения кухонь и санузлов за счет жилых помещений в многоквартирном жилом доме;

д) изменение места расположения сетей водоснабжения и канализации (внутри помещений/квартир);

е) вмешательство в вентиляционные каналы (внутри помещений/квартир);

ф) пробивка новых проемов и расширение существующих проемов в несущих стенах многоквартирных жилых домов (внутри помещений/квартир);

г) объединение квартир по вертикали с пробивкой или демонтажем перекрытий;

h) изменение систем отопления с установкой агрегатов на балконах и лоджиях в многоквартирных жилых домах (внутри помещений/квартир);

i) действия, нарушающие архитектурный облик многоквартирных жилых домов (строительство пристроек, балконов, козырьков, эркеров, трансформирование в эркеры существующих лоджий и балконов и др.), за исключением облика кровель;

j) выполнение работ по теплоизоляции и изменение цветового решения фасада в отсутствие разрешения на проектирование, выданного органом местного публичного управления.

(2) В многоквартирных жилых домах при выполнении работ по реконструкции помещений запрещается:

а) начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 8.00 и/или заканчивать их позднее 18.00;

б) использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;

с) выполнять работы по надстройке этажей и строительству мансард в зимний период.

(3) Инициаторы или исполнители работ по реконструкции, имеющие разрешение на их выполнение, обязаны сообщить о начале выполнения таких управлению. Одновременно с управляющим согласовываются порядок и условия вывоза строительного мусора.

Статья 56. Контроль за реконструкцией помещений. Окончание работ по реконструкции

(1) Контроль за соблюдением проекта реконструкции и условий, установленных в разрешении на выполнение работ по реконструкции, возлагается на собственников и управляющего, а также на органы местного публичного управления и Государственную инспекцию в строительстве.

(2) Окончание работ по реконструкции подтверждается актом окончательной приемки выполненных работ. При окончательной приемке выполненных работ инициатор работ по реконструкции обязан пригласить представителя управляющего многоквартирного жилого дома, в котором осуществлялась реконструкция помещения.

(3) Акт окончательной приемки представляется в территориальный кадастровый орган для внесения соответствующих изменений в Реестр недвижимого имущества.

Статья 57. Последствия самовольной реконструкции

(1) Самовольной является реконструкция, выполненная в отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) или с нарушением проекта на строительство (реконструкцию).

(2) Управляющие обязаны информировать органы местного публичного управления и Государственную инспекцию в строительстве о фактах самовольных реконструкций помещений в многоквартирных жилых домах и о несоответствии подвергшихся реконструкции помещений проектной документации и разрешению на строительство.

(3) Физические и юридические лица, причинившие ущерб жилью, наказываются в соответствии с законодательством и обязаны ликвидировать несоответствие и привести нарушенные конструктивные элементы в первоначальное состояние за свой счет.

(4) В случае неустранения нарушений, выявленных при реконструкции помещений и составлении протоколов, управляющие обязаны обратиться в компетентные судебные инстанции для применения мер в соответствии с законодательством.

(5) Физическое и/или юридическое лицо, которое при реконструкции помещений в многоквартирном жилом доме нанесло ущерб помещениям и/или имуществу других физических и/или юридических лиц, несет ответственность согласно законодательству.

(6) Запрещаются выполнение технических экспертиз в отношении самовольных вмешательств в структуру здания и узаконивание таких вмешательств.

Глава XI ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Статья 58. Ответственность за нарушение настоящего закона

(1) Нарушение положений настоящего закона влечет гражданскую, правонарушительную или уголовную ответственность согласно действующему законодательству.

(2) Физические и юридические лица, нанесшие ущерб жилью, объектам благоустройства и озеленения, расположенным на прилегающей территории

многоквартирного жилого дома, внутридомовому техническому оборудованию или дому, обязаны возместить нанесенный ущерб.

(3) Возмещение нанесенного ущерба осуществляется в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова.

Глава XII

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 59. Заключительные и переходные положения

(1) Настоящий закон вступает в силу по истечении 6 месяцев со дня его опубликования.

(2) Правительству в шестимесячный срок со дня опубликования настоящего закона:

а) представить Парламенту предложения по приведению действующего законодательства в соответствие с настоящим законом;

б) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

с) обеспечить разработку нормативных актов, необходимых для применения настоящего закона.

(3) По истечении одного года со дня вступления в силу настоящего закона неприватизированное жилье, подлежащее приватизации в соответствии с Законом о приватизации жилищного фонда № 1324-XII от 10 марта 1993 года, переходит в собственность административно-территориальных единиц, на территории которых оно находится. Органы местного публичного управления обязаны присвоить этому жилью статус социального жилья и зарегистрировать право собственности на него в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года. С лицами, проживающими в жилье, переданном в собственность административно-территориальных единиц, заключаются договоры имущественного найма сроком на 5 лет без учета нормы, предусмотренной в статье 13 настоящего закона.

(4) Лица, которые были обеспечены жильем из публичного жилищного фонда до вступления в силу настоящего закона, в течение одного года со дня вступления в силу настоящего закона должны перезаключить договор имущественного найма с собственником жилья или уполномоченным органом.

(5) Органы местного публичного управления должны проинформировать лиц, проживающих в жилье, подлежащем приватизации, но не восполь-

зовавшихся этим правом, о том, что по истечении одного года со дня вступления в силу настоящего закона неприватизированное жилье перейдет в собственность административно-территориальных единиц и ему будет присвоен статус социального жилья.

(6) Лица, которые на день вступления в силу настоящего закона, уже были взяты на учет для улучшения жилищных условий в соответствии с положениями Жилищного кодекса Молдавской ССР, утвержденного Законом Молдавской ССР № 2718-X от 3 июня 1983 года, обладают преимущественным правом на рассмотрение поданных заявлений о предоставлении жилья в соответствии с порядком, предусмотренным Правительством.

(7) Со дня вступления в силу настоящего закона признать утратившими силу:

Жилищный кодекс Молдавской ССР, утвержденный Законом Молдавской ССР № 2718-X от 3 июня 1983 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1983 г., № 6, ст.40);

пункт 2 Закона о внесении изменений и дополнений в некоторые законодательные акты ССР Молдова по вопросам, касающимся женщин, семьи и детства № 391-XII от 5 декабря 1990 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1990 г., № 12, ст. 299);

Закон № 567-XIII от 22 июля 1995 года о внесении дополнения в Жилищный кодекс Республики Молдова (Официальный монитор Республики Молдова, 1995 г., № 50, ст.583);

Закон о жилищном фонде со специальным статусом № 982-XIII от 19 сентября 1996 года (Официальный монитор Республики Молдова, 1997 г., № 31–32, ст. 286);

Закон № 224-XIV от 16 декабря 1998 года о внесении изменения в статью 63 Жилищного кодекса (Официальный монитор Республики Молдова, 1999 г., № 1–2, ст.2);

Закон № 1225-XV от 12 июля 2002 года о внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс и Жилищный кодекс (Официальный монитор Республики Молдова, 2002 г., № 110–112, ст. 841);

Постановление Парламента Республики Молдова № 3780-XI от 7 марта 1990 года о внесении дополнения в Жилищный кодекс Молдавской ССР (Ве-

домости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1990 г., № 3, ст.64);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 3845-X от 1 ноября 1984 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1984 г., № 11, ст.89);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 1275-XI от 4 сентября 1986 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1986 г., № 9, ст.86);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 2120-XI от 3 сентября 1987 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1987 г., № 9, ст.121);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 3023-XI от 6 октября 1988 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1988 г., № 10, ст.163);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 3187-XI от 2 февраля 1989 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1989 г., № 2, ст.40).



**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА
ИГОРЬ КОРМАН**

Кишинэу, 17 июля 2014 г.
№ 149.