



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 658

от 29 августа 2013г.

Кишинэу

О проекте закона о жилье

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Одобрить и представить Парламенту на рассмотрение проект закона о жилье.

Премьер-министр

ЮРИЕ ЛЯНКЭ

Контрасигнуют:

Зам. Премьер-министра,
министр экономики

Валериу ЛАЗЭР

Зам. Премьер-министра

Татьяна ПОТЫНГ

Министр строительства и
регионального развития

Марчел Рэдукан

Министр труда, социальной
защиты и семьи

Валентина Булига

Министр юстиции

Олег Ефрим

ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**ЗАКОН****о жилье**

Парламент принимает настоящий органический закон.

Право лиц на жилье обеспечено гарантированием права на пользование жильем, находящимся в собственности или переданным внаем, и гарантированием доступа к рынку жилья для продажи или сдачи в наём из публичной или частной собственности.

Государство обеспечивает право людей на социальное жилье, служебное, маневренное, со специальным статусом (протокольное), типа общежития, гостиницы-приюта, согласно критериям, установленным настоящим законом, в пределах имеющегося в наличии жилья.

**ГЛАВА I
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ*****Статья 1. Право на жилье***

Право на жилье представляет собой основное право, которое является составной частью права человека или семьи на достойную жизнь.

Право на жилье предусматривает:

- а) стабильность в отношениях найма, предоставление адекватных сопутствующих услуг, обеспечение необходимой инфраструктурой, доступа к финансовым источникам;
- б) недискриминацию в осуществлении права на жилье, в том числе на доступ к рынку жилья, управление и пользование жильем, а также право вступления во владение жильем;
- с) прозрачность исполнения органами власти функций и обязанностей, относящихся к осуществлению права на жилье.

Статья 2. Область регламентирования и основные цели закона

(1) Жилищное законодательство основывается на положениях Конституции Республики Молдова и состоит из настоящего закона, Гражданского кодекса Республики Молдова, других нормативных актов,

касающихся области жилья, и международных договоров, стороной которых Республика Молдова является.

(2) Основными целями закона о жилье являются:

- a) регулирование отношений в области жилья;
- b) обеспечение юридических гарантий по получению жилья гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий;
- c) обеспечение свободы граждан и организаций в реализации прав и интересов, относящихся к области жилья;
- d) обеспечение выполнения обязанностей, вытекающих из закона, других нормативных актов, статуса организации жильцов и/или договоров, заключенных собственниками жилья и экономическими агентами, осуществляющими деятельность в помещениях (включая встроенные или пристроенные) жилого дома по сохранению, содержанию и эксплуатации имущества, находящегося в общей собственности в многоквартирном жилом доме.

(3) Если международный договор, стороной которого Республика Молдова является, содержит иные положения, кроме предусмотренных законодательством о жилье Республики Молдова, применяются положения международного договора.

Статья 3. Отношения, регулируемые жилищным законодательством

Закон о жилье регулирует отношения по поводу:

- a) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жильем в публичном жилищном фонде;
- b) учета жилья, независимо от формы собственности;
- c) пользования жильем частного и общественного назначения на основании договора найма или на других законных основаниях;
- d) изменения назначения жилья и использования жилых помещений в других целях;
- e) переустройства жилья;
- f) организации управлением жильем, находящимся в публичной и частной собственности;
- g) обеспечения целостности, управления, технического обслуживания и ремонта жилья;
- h) внесения платы за пользование жильем и предоставленные коммунальные и некоммунальные услуги;
- i) контроля со стороны центральных и местных органов публичного управления в целях обеспечения прав граждан на жилье, соблюдения правил и норм управления и технического обслуживания жилья;

ж) выселения граждан из других типов жилья публичной собственности в маневренное жилье.

Статья 4. Основные понятия

В настоящем законе определены следующие понятия:

жилье – строение или изолированное помещение, состоящее из одной или более жилых комнат, а также подсобных помещений (кухни, санитарного узла и др.), удовлетворяющее требованиям постоянного проживания одного или более лиц (семьи) и соответствующее минимальным требованиям для жилья, 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 публичной собственности – жилье, находящееся в собственности административно-территориальных единиц или государства, которое включает жилье: социальное, служебное, маневренное, гостиницы-приюты и жилье со специальным статусом (протокольное);

социальное жилье – жилье, предназначенное для лиц, нуждающихся в социальной защите, предоставляемое внаем на условиях настоящего закона;

служебное жилье – жилье, предоставленное внаем в соответствии с законодательством на период выполнения должностных обязанностей некоторыми категориями лиц;

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

маневренное жилье – жилье, предназначенное для временного проживания лиц, жилье которых находится в процессе капитального ремонта или переустройства, которые не могут быть выполнены без отселения жильцов из зданий, а также предназначенное для заселения лиц, пострадавших в результате стихийных бедствий, и для лиц, выселенных из социального жилья;

гостиницы-приюты – здания специального назначения для временного или постоянного заселения некоторых категорий лиц, находящихся в затруднительном положении;

общежития – здания, предназначенные для проживания лиц в период работы или учебы;

дачные дома – жилье, занимаемое временно, в качестве второстепенного жилья, предназначенного для отдыха и восстановления;

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

индивидуальный (частный) дом – жилье, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений, с одним или более этажами, предназначенное для постоянного проживания, как правило, одной семьи;

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

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

помещение другого назначения, отличного от жилья – изолированное помещение, являющееся частью многоквартирного жилого дома и имеющего другое, отличное от жилого, назначение;

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

общая площадь многоквартирного жилого дома - общая площадь всех помещений в доме, включая помещения другого, не жилого назначения;

имущество совместной собственности в здании – помещения и площади в многоквартирном жилом доме, не имеющие статуса изолированных помещений, включая помещения для назначения и использования инженерно-технического обеспечения квартир и жилого дома, места общего пользования, предназначенные и используемые для перехода в жилые помещения, конструктивные элементы здания, инженерное оборудование, предназначенное для совместного пользования, входящие в состав здания. Совместная собственность в здании принудительно и бессрочно принадлежит собственникам квартир и помещений, имеющих другое, не жилое назначение, в соответствии с положениями Гражданского кодекса и Закона о кондоминиуме в жилищном фонде;

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

семья – под семьей, в контексте настоящего закона, понимаются муж, жена, дети и другие лица, находящиеся на их содержании, совместно проживающие и ведущие хозяйство в том же жилье;

коммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях, помещениях другого назначения, отличного от жилья (в дальнейшем – коммунальные услуги) – услуги по поставке тепловой энергии для отопления жилья и мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, обеспечению горячей водой, питьевой водой, водоотведению, вывозу твердых и жидких бытовых отходов, обслуживанию лифта, управлению публичным жилищным фондом и частным жильем посредством деятельности по найму, техническому обслуживанию и ремонту многоквартирных жилых домов, общежитий с жилыми помещениями, техническому обслуживанию внутридомового оборудования, санитарные и обустройству придомовой территории, помещений и мест общего пользования в жилом доме, реабилитации жилья и освоению инвестиций в этой области;

некоммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях другого назначения, отличного от жилья - обеспечение электрической энергией, природным газом, радиотрансляционной сетью, системой антенного и кабельного телевидения, услугами телекоммуникаций, системой противопожарной безопасности, услугами охраны, услугами передачи данных через интернет;

переустройство жилья, помещений другого назначения, отличного от жилья в многоквартирных жилых домах или индивидуальных домах – выполнение работ по надстройке этажей, мансард, модернизации, переустройству, перепланировке, усилению и капитальному ремонту жилья или помещений другого назначения, отличного от жилья, включая техническое оборудование (в дальнейшем – работы по переустройству), в целях увеличения объема помещений и улучшения эксплуатационных качеств помещений с сохранением основных технико-экономических показателей переустраиваемого объекта и единого гармоничного аспекта всего здания;

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

управляющий недвижимостью жилого назначения (в дальнейшем – управляющий) – физическое или юридическое лицо, наделенное правами и полномочиями по эффективному осуществлению обязанностей по техническому управлению, содержанию и эксплуатации недвижимостью жилого назначения;

уполномоченный орган – орган, учрежденный посредством законодательных, нормативных или административных актов в целях управления собственностью;

минимальные требования к жилью означают – свободный индивидуальный доступ к жилью, без нарушения владения и

исключительного пользования жильем, принадлежащим другому лицу или семье; наличие помещения для отдыха, помещения для приготовления пищи, санузла, доступ к электрической энергии и питьевой воде, контролируемое отведение сточных вод и бытовых отходов, а также поддержание 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 закон, в соответствии с условиями договора и технических требований, предусмотренных Положением о пользовании, эксплуатации и управлении всеми типами жилья, утвержденным Правительством.

(3) Физические лица, которые владеют жильем, имеют право использовать его для личного проживания и проживания членов их семей. Они имеют право вселять в жилье другие физические лица.

(4) Жилье 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 соответствием жилья и предоставленных коммунальных и некоммунальных услуг техническим требованиям, осуществляется органами центрального и местного публичного управления, согласно нормам, утвержденным ими, посредством специально органа, созданного в соответствии с статьей 7, пунктом i) настоящего закона.

(6) Владелец жилья или лицо, обремененное соответствующим правом, обязан поддерживать жилье с усердием хорошего владельца, 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. То же относится к владельцам помещений другого, не жилого назначения в многоквартирных жилых домах.

(7) Ущерб, причиненный в результате ненадлежащего пользования помещениями или вопреки положениям законодательства и договора, возмещается жильцом и может служить основой для прекращения действия договора.

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

Статья 6. Изменение назначения жилья

(1) Изменение назначения жилья путем его перевода из публичного жилищного фонда в категорию других, не жилых помещений запрещается, за исключением случаев, изложенных в части (2) настоящей статьи.

(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 из жилищного публичного фонда непригодным для проживания;

б) декларирования общественной полезности некоторых работ, осуществляемых на земельном участке, занятым под жилье.

(3) Перевод частного жилья в категорию помещений другого назначения, отличного от жилья, осуществляется по решению собственника (в случае одного собственника) или, в зависимости от случая, с согласия собственников жилья (в случае большего количества собственников в многоквартирном жилом доме), в соответствии с частью (4) настоящей статьи.

(4) Перевод жилья в категорию другого назначения, отличного от жилья, в многоквартирных жилых домах, квартиры которых находятся в частной собственности, осуществляется с нотариально заверенного согласия всех собственников квартир и помещений другого, не жилого назначения.

(5) Перевод жилья в категорию другого назначения, отличного от жилья, осуществляется в соответствии с положениями настоящего закона и законодательства о принципах градостроительства и обустройства территории.

(6) Порядок проведения обследования технико-санитарного состояния жилья для признания его непригодным для проживания, а также порядок его использования, переоборудования или сноса 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 и эксплуатации и обслуживания жилья;

с) установления порядка учета граждан, имеющих право на получение жилья из публичного жилищного фонда;

d) в пределах своих полномочий оказывает финансовую помощь (единовременные пособия) в случае строительства, переустройства или приобретения жилья для категорий населения, пользующихся этим правом, а также в случае стихийных бедствий;

e) установления порядка и условий переустройства жилья;

f) установления порядка строительства и пользования дачными домами;

g) установления порядка проведения обследования технико-санитарного состояния жилья для признания и перевода его в категорию непригодного для проживания;

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

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

і) установления категорий лиц, порядка и критериев занятия социального жилья;

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

Статья 8. Компетенция органов местного публичного управления

Органы местного публичного управления осуществляют внедрение государственной жилищной политики в соответствующей административно-территориальной единице в части:

a) учета лиц, имеющих право на получение социального жилья, и выделения социального жилья;

b) строительства и покупки социального, маневренного и служебного жилья и гостиниц-приютов, обеспечивающих потребность в жилье лиц, имеющих право на его получение;

c) выделения из местного бюджета или других специальных фондов финансовых средств для поддержки граждан, нуждающихся в помощи для строительства, приобретения и содержания жилья, а также гражданам, пострадавшим в результате стихийных бедствий;

d) принятия решений о реконструкции или сносе жилья, признанного непригодным для проживания после технико-санитарного обследования, за исключением случаев, когда здания или жилые помещения признаны памятниками истории или архитектуры;

e) закрепления участков, прилегающих к жилым домам, за ассоциациями совладельцев в кондоминиуме, в пределах границ, установленных проектной документацией;

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

g) управления многоквартирными жилыми домами с жильем, находящимся в частной или смешанной собственности, до принятия его в управление ассоциацией собственников в кондоминиуме, путем назначения управляющего многоквартирного дома на срок не менее 1 года в случае, если собственники не определили способ управления домом;

h) оказания методологической поддержки, обучения и аттестации управляющих касательно обеспечения содержания, эксплуатации и поддержки целостности жилья, независимо от формы собственности;

i) осуществления контроля в области управления, эксплуатации, использования в соответствии с назначением и обеспечения целостности жилых зданий, независимо от формы собственности, посредством специально созданного органа в условиях свободной конкуренции. Механизмы и процедуры контроля устанавливаются в типовом положении, утвержденном Правительством;

і) организации коммунальных и некоммунальных услуг для потребителей в жилых помещениях;

j) содействия заключению прямых и других договоров между потребителями, управляющими и поставщиками (операторами) или услугодателями поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг в порядке, установленном законодательством, в условиях свободной конкуренции;

k) осуществления контроля за качеством услуг, предоставляемых управляющим, по управлению, эксплуатации и ремонту жилья и предоставлению коммунальных и некоммунальных услуг поставщиками данных услуг;

l) выдачи сертификатов о защите жилья, расположенного в зданиях, признанных архитектурными и историческими памятниками;

m) организация и контроль обеспечения доступа лиц с ограниченными возможностями посредством обустройства жилых зданий, в которых проживают эти лица, подъездными путями;

n) консультирования населения по проблемам, относящимся к эксплуатации и управлению жилья, и другим вопросам в области жилья, касающимся интересов собственников жилья/многоквартирных жилых домов;

o) оказания методологической и юридической помощи в формировании ассоциаций совладельцев в кондоминиуме;

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

ГЛАВА II СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

Статья 9. Общие положения о социальном жилье

(1) Социальное жильё предоставляется внаем некоторым лицам и семьям – гражданам Республики Молдова, иностранным гражданам и лицам без гражданства, экономическая ситуация которых не позволяет им приобретать жилье в собственность или внаем на рыночных условиях.

(2) Социальное жилье предоставляется за лицами или семьям, которые претендуют на такое жилье, в населенном пункте по месту жительства или месту нахождения, но оно им не принадлежит на праве собственности.

(3) Социальное жилье закрепляется за лицами или семьями, взятыми на учет, на основании решения местного совета, о чем лиц письменно информируют в течение 15 дней с даты принятия решения.

(4) Создание социального жилья осуществляется путем выполнения нового строительства, покупки и реабилитации существующих зданий.

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

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

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

(8) Пользование социальным жильем осуществляется на основании договора найма, на условиях положений, изложенных в главе VIII настоящего закона.

(9) Минимальные требования к социальному жилью утверждаются Правительством.

(10) Предоставленному социальному жилью 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 внаем лицам или семьям, взятым на учет месячный доход которых на каждого члена семьи не превышает прожиточный минимум, установленный по стране, и кумулятивно отвечающим следующим обязательным условиям:

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

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

в) не участвовали в приватизации жилья, в получении участка под строительство, садового участка земли, индивидуальных жилых домов, ранее полученных от государства,

и одному из дополнительных условий:

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

е) проживают в жилье публичного жилищного фонда, не соответствующем технико-санитарным требованиям, установленным для проживания, что подтверждается техническим отчетом, выданным уполномоченным публичным органом.

(2) Имеют право на получение социального жилья в приоритетном порядке согласно части (1) настоящей статьи:

а) лица с тяжелыми ограничениями возможностей не вовлеченные в трудовую деятельность, в связи с состоянием здоровья;

б) лица, ухаживающие за несовершеннолетними с тяжелыми ограничениями возможностей;

в) молодые семьи на основаниях положений Закона, № 279- XVI от 11 февраля 1999 года о молодежи и которые не владеют жильем;

г) семьи, в которых одновременно родились трое, четверо или больше младенцев;

д) дети-сироты, которые не достигли совершеннолетия и не получили государственного жилья.

Статья 11. Учет лиц, нуждающихся в социальном жилье

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

(2) В случае смерти лица, состоящего на учете вместе со своей семьей, ее члены сохраняют право нахождения на учете для улучшения жилищных условий, если не изменились основания, предусмотренные в статье 9 настоящего закона.

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

(1) Лица снимаются с учета по решению органа, поставившего их на учет, в случаях:

а) улучшения жилищных условий, если нет других оснований для нахождения на учете;

б) законной эмиграции за пределы страны или выезда на место жительства в населённый пункт другой административно-территориальной единицы;

в) предоставления лицом фальшивой информации, послужившей основанием для взятия на учет, или вследствие незаконных действий должностных лиц в решении проблемы о принятии на учет для обеспечения социальным жильем;

д) отказ в письменной форме лица, стоявшего на учете на получение социального жилья.

(2) Снятие с учета лиц осуществляется на основании решения местного совета.

(3) Решение местного совета должно содержать основания для снятия с учета для предоставления социального жилья. Принятие решения о снятии с учета осуществляется с приглашением заинтересованного лица и его письменного информирования за 15 дней до даты заседания местного совета. В случае отказа от участия в заседании, решение принимается в отсутствие заинтересованного лица, проинформировав его о принятом решении в срок до 15 дней со дня заседания местного совета.

Статья 13. Норма жилой площади для социального жилья

Норма жилой площади устанавливается в размере 9 м² на одного человека, при этом излишки жилой площади не должны превышать 12 м² для одной семьи в случае, когда жилье не было построено в соответствии со стандартами для социального жилья.

Статья 14. Учет интересов лиц при предоставлении внаем социального жилья

(1) При предоставлении жилья не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, 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

(1) Заселение лица и членов его семьи в жилое помещение осуществляется в течение 15 дней со дня заключения договора найма социального жилья, согласно условиям пункта б) части (3), статьи 33 настоящего закона.

Статья 16. Переустройство и перепланировка социального жилья

(1) Переустройство и перепланировка социального жилья производятся собственником жилищного фонда в целях повышения комфортности жилья, с соблюдением норм строительства.

(2) Наниматель, выполнивший самовольное переустройство или перепланировку жилья, обязан привести его в прежнее состояние за свой счет, в течение 6 месяцев под угрозой расторжения договора.

(3) Выделение нанимателю другого жилья в связи с капитальным ремонтом или переустройством многоквартирного дома с социальным жильем осуществляется на основании статьи 41 настоящего закона.

Статья 17. Взимание с нанимателя платы за пользование социальным жильем и коммунальными и некоммунальными услугами

(1) Наниматель социального жилья обязан вносить плату за его наем и коммунальные и некоммунальные услуги в период, установленный договором найма или в соответствии с датой, указанной в выданной квитанции, но не позднее 30 числа месяца получения квитанции.

(2) Плата за наём жилья взимается на условиях, изложенных в статье 37 настоящего закона.

(3) Владелец договора найма социального жилья обязан сообщить примэрии в течение 30 дней о любом изменении, произошедшем в ежемесячном доходе его семьи, под угрозой расторжения договора найма. В случаях, когда вышеуказанный месячный доход семьи изменился, орган местного публичного управления в течение 30 дней должен внести изменения в плату за наём и выделяемую субсидию.

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

(5) Наниматели, имеющие долги или уклоняющиеся в течение 6 месяцев от внесения платы за пользование жильем, выселяются из данного социального жилья на основании судебного решения, в соответствии с положениями статьи 20 настоящего закона.

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

Если жилой дом, в котором находится социальное жилье, подлежит сносу, в связи с экспроприацией земельного участка для общественно полезных целей, либо жилье в многоквартирном доме не пригодно для проживания и подлежит переоборудованию в нежилое помещение, организации, которым отводится земельный участок либо подлежащий переоборудованию жилой дом, обеспечивают лиц, выселяемых из этого дома, жильем тех же размеров и удобств, на условиях найма.

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

Если жилой дом с социальным жильем находится в аварийном состоянии или под угрозой обвала, нанимателям, выселяемым из этого жилья, по решению местного совета, предоставляется внаем другое жилье в пределах имеющегося в наличии жилья.

Статья 20. Выселение в случае расторжения договора найма социального жилья

В случае расторжения договора найма социального жилья судебной инстанцией вследствие незаконных действий и 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 только лицам и членам их семей, если они не владеют собственным жильем на момент заключения договора

найма. Получение другого жилья является основанием для расторжения договора найма.

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

(3) Пользование служебным жильем осуществляется на основании договора найма, в соответствии с условиями, изложенными в главе VIII настоящего закона.

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

(5) Жилые помещения, финансируемые из других источников, кроме государственного или местных бюджетов, включаются в категорию/исключаются из категории служебного жилья по решению соответствующего органа местного или центрального публичного управления, по предложению собственника жилья.

(6) Служебное жилье для лиц, несущих службу по национальной обороне, находится в управлении компетентных органов центрального публичного управления, а специальные нормы предоставления жилья утверждаются Правительством.

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

(8) Норма жилой площади для каждого члена семьи в служебном жилье равна норме, установленной для социального жилья.

Статья 22. Выселение из служебного жилья

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

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

а) лица, с тяжелыми, выраженными и средними ограничениями возможностей вследствие выполненных служебных обязанностей;

б) одинокие лица, достигшие пенсионного возраста, проживающие в служебном жилье;

с) члены семьи работника умершего, в связи с выполнением служебных обязанностей, которому было предоставлено служебное жилье;

д) одинокие лица, проживающие совместно с несовершеннолетними детьми.

(3) Лица, продолжающие проживать в служебном жилье после истечения срока договора найма служебного жилья, в соответствии с частью (2) настоящей статьи, заключают с собственником жилья новый договор найма.

ГЛАВА IV МАНЕВРЕННОЕ ЖИЛЬЕ

Статья 23. Пользование маневренным жильем

(1) Выделенное маневренное жилье должно иметь жилую площадь не менее 6 м² на одного человека.

(2) В период проживания нанимателей в маневренном жилье в связи с капитальным ремонтом или переустройством жилья они вносят плату за наем жилья и коммунальные и некоммунальные услуги, в соответствии с договором найма, заключенным на этот период на условиях положений, изложенных в главе VIII настоящего закона.

(3) По окончании капитального ремонта или переустройства жилья жильцы из маневренного жилья возвращаются в ранее занимаемое ими жилье.

(4) Расходы по переезду возмещаются собственником отремонтированного (переустроенного) жилья.

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

(6) В период стихийных бедствий, таких как оползни, наводнения, ураганы различной силы, землетрясения, обвал зданий, установок, пожары, взрывы и другие ситуации, квалифицированные как чрезвычайные, маневренное жилье, по решению собственника может быть использовано под размещение лиц, оставшихся без жилья.

(7) Маневренное жилье по решению собственника, может быть использовано 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 базе существующих гостиниц, общежитий, баз отдыха, пансионатов и других помещений, которые могут

быть использованы для временного проживания в случае возникновения чрезвычайных ситуаций, таких как оползни или обрушения земельных участков, наводнения, ураганы различной интенсивности, торнадо, лавины, землетрясения, обрушения зданий, установок или других устройств, пожары, взрывы или других, классифицированные как чрезвычайные ситуации.

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

(3) После ликвидации последствий, послуживших законным основанием для определения статуса приюта гостиничного типа, им восстанавливается прежний статус.

(4) В случае, когда размещение в приютах гостиничного типа превышает 6 месяцев и последствия чрезвычайной ситуации не ликвидированы, лица перемещаются в маневренное жилье.

ГЛАВА VI ОБЩЕЖИТИЯ

Статья 25. Пользование общежитиями

(1) В период учебы и работы, лица имеют право на получение жилой площади в общежитии, в пределах имеющихся в наличии помещений, на основании договора найма в соответствии с условиями, изложенными в положениях главы VIII настоящего закона.

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

(3) Общежития принадлежат юридическим лицам на правах публичной и частной собственности и не могут быть отчуждены в случае, если были построены или приобретены за средства государственного и местного бюджетов, а собственник или орган в управлении которого находятся эти общежития, принимает решение о категории лиц, имеющих право на проживание в них.

(4) Учет лиц, нуждающихся в предоставлении жилья в общежитиях, а также порядок пользования и управления общежитиями устанавливается Положением, утвержденным Правительством.

Статья 26. Норма жилой площади в общежитиях

В общежитиях, независимо от их категории, норма жилой площади устанавливается в размере 6 квадратных метров на человека, в то же время 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) является жильем, предназначенным для пользования лицами, избранными или назначенными на какие-либо публичные должности, исключительно на период их исполнения.

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

(3) Жилье со специальным статусом (протокольным) 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 30 настоящего закона, на срок исполнения этих должностей.

(2) Жилье со специальным статусом (протокольное) предоставляется согласно решению органа, в управлении которого находится этот жилищный фонд, 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 заявления, поданного заявителем на жилье, и решения об его предоставлении, заявитель заключает договор найма жилья в соответствии с положениями, изложенными в главе VIII настоящего закона.

(2) Члены семьи заявителя не вправе заключать указанный договор найма.

(3) За пользование жильем со специальным статусом (протокольным) взимается плата за наём и другие платежи за представленные коммунальные и некоммунальные услуги.

(4) Пользование жильем со специальным статусом (протокольным) осуществляется на основании договора 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 назначенной должности.

(2) В случае, когда исполнение выборной или назначенной должности прекращается досрочно, или в случае смерти нанимателя, жилье специального статуса (протокольное) освобождается в срок, предусмотренный в части (1) настоящей статьи.

(3) В случае, когда наниматель отказывается освободить жилье со специальным статусом (протокольное), выселение осуществляется на основании постановления судебной инстанции.

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

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

Президенту Республики Молдова;
Председателю Парламента;
Премьер-министру.

**ГЛАВА VIII
ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЬЕМ НА ОСНОВАНИИ
ДОГОВОРА НАЙМА**

Статья 32. Предмет договора найма

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

(2) Не может быть предметом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой и общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридор, прихожая и др.), за исключением комнат, используемых совместно жильцами в общежитии.

Статья 33. Форма и срок заключения договора найма

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

(2) Договор найма, заключенный в соответствии с положениями закона, регистрируется в соответствии с порядком, установленным в Законе № 1543 от 25 февраля 1998 года о кадастре недвижимого имущества.

(3) Договор найма жилья частной собственности, заключенной с соблюдением требований законодательства, регистрируется в компетентных территориальных налоговых органах.

(4) В зависимости от статуса жилья, договор найма заключается следующими способами:

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

б) договор найма социального жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем в течение 30 дней после принятия решения органа местного публичного управления, на срок до 5 лет, за исключением договоров, заключенных с лицами, обеспеченными жильем из публичного жилищного фонда до вступления в силу настоящего закона, которые перезаключаются на условиях настоящего закона. Срок договора может продлеваться на последующие 5 лет в случае, когда условия для получения социального жилья остаются прежними и подтверждены соответствующими документами. Перечень документов, которые должны быть представлены для продления договора найма, устанавливается Правительством, по согласованию с социальными партнерами, и подлежит представлению в компетентный орган не менее чем за шесть месяцев до истечения срока действия договора;

с) договор найма служебного жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем на период действия индивидуального трудового договора или на время исполнения назначенной должности. Действие договора найма служебного жилья прекращается с момента прекращения трудового договора;

д) договор найма маневренного жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем на период работ по капитальному ремонту или переустройству жилья/многоквартирного жилого дома занимаемого ранее, или на период пребывания, согласно решению собственника, лиц, эвакуированных из других типов жилья, находящихся в публичной собственности;

е) договор найма жилья социальных учреждений и приютов гостиничного типа заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем на период исключительных обстоятельств, после прекращения которых прекращается и действие договора найма;

ф) договор найма для проживания в общежитии заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем в случае учебы - на один год и в случае трудовой деятельности - на период выполнения обязанностей, если не появились иные обстоятельства;

г) договор найма жилья со специальным статусом (протокольное) заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и

нанимателем на период исполнения должностных обязанностей лиц, избранных или назначенных на ответственные публичные должности, исключительно на период их исполнения.

(5) С иностранцами, беженцами и лицами, находящимися под гуманитарной защитой с правом проживания или пребывания на территории страны, договор найма заключается на срок, не превышающий действия вида на жительство в Республике Молдова или удостоверения. В случае иностранцев, прибывших в Республику Молдова на срок до 90 дней, договор найма не должен превышать согласованного срока пребывания.

Статья 34. Положения договора найма

(1) Договор найма в обязательном порядке должен включать, но не ограничивается этим:

a) фамилию, имя наймодателя, адрес проживания или юридический адрес, а также, по необходимости, адрес уполномоченного органа;

b) фамилию, имя, номер удостоверения личности и, по необходимости, идентификационный номер нанимателя, в том числе зарегистрированный адрес места жительства или места нахождения, указанный в удостоверении личности;

c) адрес жилья, являющегося объектом найма;

d) жилую площадь, минимальные санитарно-гигиенические условия, в соответствии с минимальными требованиями, установленными для соответствующего населенного пункта, наименование помещений и бытового оборудования, которыми пользуется исключительно наниматель и, при необходимости, перечень сторон и оборудования общего пользования в здании;

e) сумму ежемесячной оплаты найма, правила ее изменения и порядок оплаты;

f) сумму предоплаты в счет оплаты найма или, если это предусмотрено, сумму залога;

g) дату вступления в силу и срок действия договора;

h) лиц, которые будут проживать совместно с основным нанимателем в течение срока действия договора;

i) условия расторжения договора и освобождения жилья;

j) другие условия, согласованные сторонами.

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

(3) К договору прилагается акт технического состояния жилья на момент передачи его в пользование, а также технические инструкции по

использованию жилья с указанием условий эксплуатации, содержания и периодической проверки внутренних конструктивных элементов и технического оборудования.

(4) Информация и соглашение о порядке заключения договора и получения услуг связи аудио-видео-телевидения, телефонии и интернет в здании устанавливаются совместно наймодателем и нанимателем и прилагаются к заключенному договору найма.

(5) В случае, когда жилье находится в многоквартирном доме, наймодатель обязан предоставить нанимателю информацию о назначении здания, преимуществе и использовании отдельных и общих частей, о доле, которая относится к нанимаемому жилью.

(6) Наниматель, с письменного согласия наймодателя, может принимать участие в собраниях ассоциации совладельцев в кондоминиуме и высказываться, имея право голоса только с разрешения наймодателя-владельца по вопросам, связанным с управлением и содержанием недвижимости.

7) Если стороны договорились, в одном из положений договора, об улучшении жилищных условий, которые будет выполнять наймодатель, договор найма или пункт этого договора устанавливает повышение платы с последующим выполнением этих работ, размер увеличения и дату вступления его в силу.

(8) Являются недействительными любые положения договора найма, противоречащие настоящему закону и которые:

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

б) предусматривают коллективную ответственность жильцов в случае ухудшения строительных элементов и установок, объектов и оборудования мест общего пользования жилья, взятого в наем;

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

д) освобождают наймодателя от обязательств в соответствии с положениями закона;

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

Статья 35. Права и обязанности наймодателя

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

а) проверять переданное внаем имущество;

- b) производить работы на переданном внаем имуществе;
- c) требовать от нанимателя немедленного восстановления нанятых помещений и оборудования в первоначальное состояние за его счет, когда изменения, выполненные в нанятых помещениях или оборудовании, угрожают надлежащему функционированию оборудования или безопасности здания.

(2) Наймодатель имеет следующие обязательства:

- a) предоставлять внаем жилье, удовлетворяющее минимальным требованиям к жилью;
- b) предоставлять нанимателю жилье в состоянии, годном для пользования, обеспеченное оборудованием, указанным в договоре найма, и надлежащим образом функционирующим;
- c) принимать меры по ремонту и поддержанию в безопасном состоянии в эксплуатации и функционировании жилья на протяжении всего периода найма;
- d) содержать в хорошем состоянии элементы несущей структуры здания, внешние строительные элементы здания (кровлю, фасады, ограждения, тротуары), дворы и палисадники, а также места общего пользования внутри здания (лестничные марши, шахты лифтов, холлы, коридоры, подвалы, наружные лестницы);
- e) содержать в хорошем состоянии общее оборудование здания (лифты, оборудование водоснабжения, канализации, центрального отопления, электрические установки и установки природного газа, центральные пункты теплоснабжения, установки по сбору отходов, оборудование коллективной антенны, телефонии и т.д.).

Статья 36. Права и обязанности нанимателя

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

- a) вселять в переданное ему внаем жилье членов своей семьи. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с нанимателем, имеют те же права и обязанности, вытекающие из договора найма. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из соответствующего договора. В случае развода, бывшие члены семьи нанимателя имеют право проживать в том же жилье до истечения срока действия договора найма;
- b) получать на протяжении срока проживания в наёмном 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 обязательства:

а) оплачивать в установленные сроки наём и нести расходы, предусмотренные договором найма;

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

с) выполнять текущие работы по содержанию, ремонту или замене составляющих элементов оборудования, находящегося в помещениях индивидуального пользования;

д) нести ответственность за ущерб и убытки, нанесенные в период действия договора помещениям, которые находятся в его эксклюзивном пользовании;

е) ремонтировать или заменять конструктивные элементы или оборудование, испорченные в результате их неправильного использования, независимо от того, где они находятся, внутри или вне здания, за исключением случаев, когда порча произошла из-за обветшания, дефектов, недоработки, непредвиденных случайностей или форс-мажора; если лица, осуществившие разрушения, не могут быть идентифицированы, расходы по ремонту несут лица, имеющие доступ или совместно использующие строительные элементы, установки, объекты и сопутствующее оборудование;

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

г) обеспечивать текущее содержание оборудования, указанного в договоре;

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

i) не переустраивать нанятые помещения и оборудование, без письменного разрешения наймодателя, последний может востребовать от нанимателя по выбытию из жилья, привести помещения в первоначальное состояние или сохранить выполненное переустройство без того, чтобы данный наниматель мог потребовать возмещения понесенных расходов;

j) передать наймодателю при выселении жилье в состоянии, пригодном к использованию;

к) нести необходимые расходы в случае выселения из нанятого жилья.

Статья 37. Плата за найм жилья и другие услуги

(1) Плата за найм частного жилья рассчитывается на один квадратный метр общей площади.

(2) Плата за найм жилья публичного фонда взимается исходя из общей площади жилья и на основании тарифа на найм жилья, утвержденного собственником или уполномоченным органом.

(3) Кроме платы за найм жилья, как из публичного жилищного фонда, так и частного, жилец обязан осуществлять, плату за питьевую воду и отвод сточных вод, отопление, обеспечение электрической энергией, природным газом, вывоз твердых и жидких бытовых отходов и лифты, другие услуги, предоставленные наймодателем или поставщиком коммунальных и некоммунальных услуг, в соответствии с предоставленными счетами. По просьбе жильца, наймодатель обязан предоставить квитанцию на оплату, подтверждающую соответствующие расходы.

(4) На момент заключения договора найма устанавливается сумма платежа, которая включает все дополнительные затраты, такие как затраты на текущее содержание, сбор на капитальный ремонт, затраты на текущее содержание помещений общего пользования. После заключения договора наймодатель не вправе требовать от нанимателя другие дополнительные платежи, которые не были предусмотрены на момент заключения договора.

(5) Размер платы за найм может быть изменен по согласованию сторон или по требованию одной из сторон, но не чаще одного раза в год. Пересмотр размера платы за найм в период действия договора может быть осуществлен только на основании индексированных цен, установленных Национальным бюро статистики.

(6) В случае жилья из публичного фонда, размер платы за найм может быть изменен только тогда, когда изменяются какие-то постоянные величины из методологии расчета платы за найм, но не чаще одного раза в год.

(7) Плата за найм жилья осуществляется согласно срокам, установленным в договоре найма. По просьбе нанимателя плата за предоставленные услуги может вноситься досрочно за период, оговоренный сторонами, согласно условиям, установленным в договоре.

(8) Оплата платежей осуществляется в порядке, установленном в договоре.

(9) В случае, когда наймодатель является физическим лицом и не является субъектом предпринимательства, он должен провести оплату и выдать документ, подтверждающий осуществление оплаты.

(10) В случае, когда наймодатель является юридическим лицом, платежи осуществляются, как правило, в банках и почтовых отделениях, если в заключенных договорах не предусмотрено иное. В случае, когда плата вносится непосредственно наймодателю, последний должен произвести оплату и выдать нанимателю документ, подтверждающий осуществление оплаты.

(11) При найме жилья из публичного фонда, в случае задержки оплаты, наниматель уплачивает пеню в размере 0,01% неоплаченной суммы, начиная с первого дня месяца, превышающего срок оплаты.

(12) Наймодатель может заключить договор с другими организациями (в том числе поставщиками услуг) для расчета платы за коммунальные и некоммунальные услуги с предоставлением ими счетов напрямую нанимателю.

Статья 38. Поднайм жилья

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

(2) Договор поднайма должен включать все положения договора найма, в том числе размер платы за найм.

(3) В случае, когда наймодатель дал согласие на передачу жилья во временное пользование или поднайм, наниматель обязан возместить все издержки по возможным долгам третьих лиц, образованные от пользования или поднайма жилья.

(4) Обязанности нанимателя по содержанию и ремонту нанятых площадей сохраняются и в случае поднайма жилья.

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

(6) Заказчик жилья публичного фонда не имеет права передавать в поднайм или менять назначение нанятой площади, под угрозой расторжения договора найма и возмещения возможного ущерба, причиненного жилью и зданию.

Статья 39. Временное отсутствие нанимателя

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

Статья 40. Содержание и ремонт жилья, помещений другого назначения, отличного от жилья и жилых домов

(1) Содержание жилья, помещений другого назначения, отличного от жилья, и жилых домов, включает работы по содержанию и ремонту жилья, помещений другого назначения, отличного от жилья, мест общего

пользования и конструктивных элементов, прилегающих территорий для поддержания их в техническом состоянии согласно параметрам, установленных техническими нормами, и для обеспечения использования помещений согласно их назначению.

(2) Жилье и помещения другого назначения, отличного от жилья, содержатся и ремонтируются собственниками или нанимателями на условиях договора найма. Элементы общего использования ремонтируются и содержатся управляющим многоквартирным жилым домом за счет средств, собранных с нанимателей и собственников жилья, а также собственников помещений другого назначения, отличного от жилья, что отдельно предусматривается в договоре.

(3) В случае невыполнения управляющим жилым домом обязанностей по выполнению в срок ремонта конструктивных элементов, общего технического оборудования, собственник или наниматель жилья, помещений другого назначения, отличного от жилья, вправе производить работы по срочному ремонту за собственный счет, составив предварительно с управляющим акт, в котором указываются объем и стоимость работ по ремонту. Порядок компенсации стоимости этих работ вносится в счет платежей за содержание и ремонт общей собственности. В случае отказа от составления совместного акта, собственник или наниматель имеет право начать срочные работы с уведомлением управляющего о начале этих работ, имея право требовать от управляющего возмещения стоимости работ на основании подтверждающих расходы актов (платежные чеки, налоговые накладные, трудовые договора, договора подряда и т.д.).

(4) Наниматель, который занимает жилье, помещения другого назначения, отличного от жилья, на основании договора найма имеет право производить работы по переустройству помещений только с согласия собственника.

Статья 41. Капитальный ремонт или переустройство жилья с выселением нанимателя

(1) В случае, когда ремонт или переустройство жилья не может быть выполнено без отселения нанимателя, собственник жилья публичного фонда обязан предоставить ему на период ремонтных работ другое жилое помещение без расторжения договора найма. В случае отказа нанимателя и членов его семьи переселяться в предложенное жилье собственник дома может требовать их переселения в судебном порядке. В отношении жилья частной собственности, собственник не обязан предоставлять другое жилье, если в договоре не предусмотрено иное.

(2) Жилье, предоставленное на период капитального ремонта или переустройства многоквартирного жилого дома, должно отвечать минимальным требованиям проживания и находиться в данном населенном пункте.

(3) Срок проведения ремонта или переустройства жилья устанавливается при обоюдном согласии наймодателя и нанимателя, изложенном в дополнительном соглашении к договору найма.

(4) В дополнительном соглашении устанавливаются условия и расходы на переезд в другое жилье, плата за найм другого жилья, которая не должна превышать установленной ранее предельной платы, обязанности и ответственность сторон после осуществления ремонта жилья. В случае социального жилья переход нанимателя и членов его семьи из занимаемого в другое жилье и их возвращение в отремонтированное/переустроенное помещение осуществляется за счет средств собственника публичного жилищного фонда.

(5) После выполнения ремонта или переустройства собственник обязан предоставить это жилье нанимателю, который занимал его ранее и с которым был заключен договор найма.

(6) В случае, когда в процессе капитального ремонта или переустройства жилье было перепланировано, а его площадь существенно увеличена или уменьшена, собственник обязан предоставить нанимателю другое жилье таких же потребительских качеств как и жилье занимаемое, до осуществления капитального ремонта, на условиях договора найма жилья, заключенного ранее.

(7) С согласия нанимателя, собственник может предоставить ему другое жилье с заключением нового договора найма.

Статья 42. Изменение договора найма жилья

Изменение договора найма жилья, в случае необходимости, осуществляется:

- a) с согласия обеих сторон;
- b) на основании решения судебной инстанции.

Статья 43. Расторжение договора найма жилья

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

(2) Договор найма расторгается по инициативе наймодателя с выдачей уведомления за 3 месяца.

(3) Специальными условиями расторжения договора найма без соблюдения 3-месячного срока уведомления со стороны наймодателя являются:

а) использование жилья в других целях, кроме предусмотренных в договоре;

б) неоплата найма в полном объеме или менее его половины за период не менее 3 месяцев подряд;

с) наниматель нанес значительный ущерб жилью, зданию, в котором оно находится, оборудованию, а также любой другой собственности, относящейся к ним;

д) наниматель ведет себя таким образом, что делает невозможным совместное проживание или препятствует нормальному использованию жилья;

е) по требованию ассоциации совладельцев в кондоминиуме тогда, когда наниматель не оплатил свою долю обязательства, из общих затрат за 3-месячный период, если они были установлены для нанимателя, в договоре найма;

ф) отказ нанимателя разрешить выполнение работ по реабилитации недвижимости и/или замене или ремонту общих инженерных сетей здания.

(4) Наниматель требует расторжения договора найма с предоставлением уведомления за 3 месяца в адрес наймодателя.

(5) Наниматель требует расторжения договора найма без соблюдения за 3 месяца уведомления, если он утратил платежеспособность или/и недоволен содержанием здания управляющим, или когда состояние здания создает реальную угрозу для здоровья нанимателя.

(6) Предложение о расторжении договора найма жилья вносится в письменном виде.

(7) Несоблюдение требований, предусмотренных в настоящей статье, ведет к недействительности предложения (уведомления) о расторжении договора найма.

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

(9) Если сторона, которой было адресовано обращение о расторжении, не ответила письменно в срок, установленный договором, договор считается расторгнутым по умолчанию.

(10) В случае отказа расторгнуть договор найма, заинтересованная сторона может потребовать его расторжения на основании судебного решения.

Статья 44. Освобождение и выселение как следствие расторжения договора найма жилья

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

(2) В случае когда наниматель отказывается освободить жилье, наймодатель требует принудительного выселения нанимателя на основании судебного решения в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом.

Статья 45. Основания для выселения из жилья, используемого на основании договора найма для жилья из публичного фонда

(1) В качестве основания для выселения из жилья служит расторжение договора найма, снос недвижимости для общественно полезных нужд, аварийное состояние недвижимости или изменение назначения жилья в данном здании.

2) Выселение нанимателя в случаях сноса недвижимости для общественно полезных нужд, в связи с ее аварийностью и изменением назначения жилья допускается только при предоставлении внаем другого жилья из публичного фонда.

Статья 46. Выселение с предоставлением другого жилья

(1) Предоставление внаем другого жилья в результате выселения осуществляется согласно нормам, установленным настоящим законом.

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

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

Статья 47. Выселение без предоставления другого жилья

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

**ГЛАВА IX
УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЕМ И ПЛАТА ЗА
КОММУНАЛЬНЫЕ И НЕКОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

Статья 48. Управление жильем

(1) Управление жильем может осуществляться управляющим зданиями жилого назначения, который представлен:

а) ассоциацией совладельцев в кондоминиуме в порядке, установленном законодательством;

б) предприятием, созданным или с которым органом местного публичного управления заключен договор обслуживания и содержание жилья в населенном пункте;

в) физическим или юридическим лицом, другой организацией по управлению, созданной или с которой собственником заключен договор на обслуживание и содержание жилья;

г) собственником/собственниками жилого помещения/помещений, в соответствии с Законом о кондоминиуме в жилищном фонде.

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

(3) Управляющий обеспечивает техническое управление жильем посредством предоставления услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации общей собственности многоквартирного жилого дома, технического управления недвижимостью и денежными средствами, заключения договоров с поставщиками коммунальных услуг в случае, если с ними не могут быть заключены прямые договора; обеспечивает выполнение этих договоров, соблюдение правил по эксплуатации мест общего пользования, представление интересов собственников в отношениях с органами публичного управления, создание экологически безвредных и комфортных условий для проживания.

(4) Ответственность за последствия управления общей собственностью в многоквартирном жилом доме с нарушением технических норм и правил по надежной эксплуатации несет управляющий, в соответствии с положениями заключенного договора на управление.

(5) Собственники жилья или помещений другого назначения, отличного от жилья, обязаны участвовать в доле по расходам на содержание и ремонт общей собственности в доме путем финансирования этих работ таким образом, чтобы эта собственность содержалась согласно техническим нормам и установленным правилам безопасности эксплуатации.

(6) Доля и порядок участия в соответствующих расходах устанавливаются в соответствии с положениями Закона о кондоминиуме в жилищном фонде.

(7) В случае когда собственниками не установлен порядок участия в расходах по содержанию и ремонту общей собственности в многоквартирном доме, тогда он устанавливается управляющим с оценкой предстоящих

расходов на один фискальный год, выставляемых ежемесячно к оплате собственникам, соответственно доли участия.

(8) Доля участия в финансировании расходов, установленная управляющим доводится до сведения собственников в письменном виде в течение 3 дней после ее установления.

Статья 49. Назначение управляющего зданиями жилого недвижимостью

Управляющий назначается:

- а) собственниками жилья на основании Закона о кондоминиуме в жилищном фонде;
- б) по конкурсу, организованному органами местного публичного управления, если собственники не приняли решение по порядку управления в течение 3 месяцев от даты создания кондоминиума;
- в) по конкурсу, организованному органами местного или центрального публичного управления или другими уполномоченными органами для жилья публичной собственности.

Статья 50. Плата за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования

(1) Плата за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования жилья публичного фонда включается в тариф и производится согласно положениям договора найма.

(2) Тарифы на техническое обслуживание и ремонт жилья публичного фонда, техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в многоквартирном жилом доме, находящемся в публичной собственности, разрабатываются согласно методологии, утвержденной Правительством.

(3) В случае жилья частной собственности плата производится согласно договору на управление, заключенному между управляющим и собственником жилья или между управляющим и поставщиком услуг.

(4) Тарифы на техническое обслуживание и ремонт оборудования с повышенным риском (лифты) разрабатываются согласно методологии, утвержденной Правительством.

(5) Временное отсутствие собственника или нанимателя не может быть основанием для освобождения от платы, необходимой для технического обслуживания и ремонта внутридомового технического оборудования и прилегающей к дому территории.

(6) Физические и юридические лица, которые имеют в собственности или в управлении в жилом доме помещения другого назначения, отличного от

жилья, оплачивают в обязательном порядке затраты 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, которые имеют в собственности или в управлении имущество, размещенное на территории, прилегающей соответствующему многоквартирному жилому дому.

Статья 51. Плата за предоставленные коммунальные и некоммунальные услуги

(1) Предоставление и оплата коммунальных и некоммунальных услуг для собственников или нанимателей осуществляются на основании прямых договоров, заключенных между собственниками или нанимателями и поставщиками услуг. В случае, когда договор не может быть заключен напрямую с нанимателями по причине включения оплаты коммунальных и некоммунальных услуг в оплату за найм, он заключается между управляющим собственником и поставщиком.

(2) В договоре на предоставление услуги указываются в обязательном порядке обязанности и права сторон, размер платы за предоставленные услуги и порядок ее внесения, другие необходимые условия.

(3) Плата за услуги при наличии счетчика осуществляется согласно показаниям счетчика, установленного в жилье и/или на лестничной площадке. Учет потребления воды, электрической энергии, природного газа, тепловой энергии производится на основании показаний адекватных счетчиков, сертифицированных, метрологически поверенных в порядке, установленном действующим законодательством, и смонтированных в соответствии с техническими условиями, разработанными поставщиком.

(4) Плата за услуги, для которых в жилье не обеспечен счетчик, производится согласно показаниям счетчиков, установленных в многоквартирном жилом доме, и распределяется управляющим для каждой квартиры без счетчика, в зависимости от ее площади. Плата за потребленные коммунальные и некоммунальные услуги в местах общего пользования и за функционирование лифтов 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, представляющих минимальные требования к жилью, расположенному в зависимости от населенного пункта.

(6) Невнесение частью собственников (нанимателей) платежей за полученные коммунальные услуги не может быть основанием для отключения многоквартирного жилого дома в целом от сетей и оборудования (в том числе лифтов), сетей теплоснабжения, газа, водоснабжения и канализации, если договором на предоставление услуг не предусмотрено иное.

(7) Физические и юридические лица, которые имеют в собственности или в пользовании в жилом доме помещения другого назначения, отличного от жилья, должны оплачивать в обязательном порядке затраты на предоставление коммунальных и некоммунальных услуг по договору с поставщиком или управляющим. Такие же договора заключают все физические и юридические лица, имеющие в собственности или пользовании имущество, расположенное на территории, прилегающей к соответствующему многоквартирному жилому дому.

(8) Собственники индивидуальных домов обязаны вносить плату за предоставленные коммунальные и некоммунальные услуги согласно прямым договорам, заключенным с поставщиками услуг, а также за содержание, обслуживание и ремонт общей собственности, если индивидуальные дома расположены на территории, прилегающей к переданной в управление ассоциации совладельцев в кондоминиуме, независимо от того, что собственники этих домов не являются членами указанной ассоциации.

(9) В прямых договорах, заключенных между поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг и конечными потребителями, поставщики предусматривают и предоставляют услуги для общих потребностей дома.

Статья 52. Доступ в жилое помещение

(1) При письменном уведомлении за 3 дня, собственник или наниматель жилья, обязан обеспечить доступ в жилье или помещение другого назначения, отличного от жилья, представителю управляющего, поставщику услуг к инженерным сетям общего пользования из своего жилья и к конструктивным элементам общей собственности в случае, когда необходимо проинспектировать, отремонтировать или заменить некоторые элементы общего имущества, доступ к которым возможен только из соответствующего жилого помещения, а также в случае плановых инспекций технического состояния зданий, проверки правильности монтажа, опломбирования и функционирования счетчика согласно действующим нормативным документам. В экстренных случаях, для предотвращения аварийной ситуации или срочной ликвидации ее последствий предварительное уведомление не требуется. Поставщику, оператору услуги доступ к приборам учета и

инженерным сетям, по которым предоставляются 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 другого назначения, отличного от жилья, или физической целостности помещения, или уничтожения их имущества (в случае прорыва радиаторов, инженерных сетей и др.), происходящих в отсутствие собственника (нанимателя) жилья (помещения другого назначения, отличного от жилья), управляющий принимает безотлагательные меры с момента его информирования и принимает оперативные меры по локализации аварии (происшествия) без проникновения в квартиру.

(3) В случае неизбежной опасности, которую невозможно устранить другими средствами, при котором доступ в квартиру с согласия лиц, имеющих право доступа в квартиру, не может быть реализован, управляющий должен обеспечить принудительный доступ в жилье. Для этого управляющий приглашает представителей органа, обеспечивающего общественный порядок, представителей органа местного публичного управления и двух соседей, которые составляют протокол о принудительном проникновении. В данном акте указывается дата и время, обстоятельства, при которых произошло принудительное проникновение, действия, которые были предприняты, причиненный ущерб. Лица, присутствующие при принудительном проникновении, контролируют все действия до закрытия квартиры и исключения свободного проникновения в квартиру.

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

ГЛАВА X ПЕРЕУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ЖИЛОМ ДОМЕ

Статья 53. Право физических и юридических лиц на переустройство жилья и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах

(1) Право переустраивать жилье и помещений другого назначения, отличного от жилья в многоквартирном жилом доме (в дальнейшем – помещения), имеют собственники многоквартирного жилого дома или собственники жилья, если при этом расширяется размер жилья, улучшаются условия эксплуатации помещений и не нарушаются права и интересы других лиц.

(2) Решение о переустройстве жилого дома, выраженном в надстройке этажей, строительстве мансард, пристроек, перепланировке большого числа помещений, принимается:

а) собственником многоквартирного жилого дома самостоятельно в случае, когда дом принадлежит публичному фонду;

б) собственниками жилья, а также собственниками помещений другого назначения, отличного от жилья в многоквартирном жилом доме, на общем собрании собственников, при голосовании всех собственников жилья и помещений другого назначения, отличного от жилья, путем подписания протокола собрания и нотариально заверенного согласия всех собственников.

(3) Управляющий в течение 3 дней после подписания соглашения обязан проинформировать в письменном виде собственников и нанимателей помещений, прилегающих к помещениям, намеченным к реконструкции, о планируемом переустройстве.

Статья 54. Разрешение на строительство (реконструкцию) помещений

Работы по переустройству выполняются в соответствии с законодательством, на основании разрешений на проектирование и строительство.

Статья 55. Ограничения в переустройстве помещений и выполнении работ по переустройству

(1) При переустройстве помещений запрещаются:

а) вмешательства, нарушающие несущую структуру многоквартирного жилого дома;

б) расширение помещений за счет балконов и лоджий многоквартирного жилого дома, а также расширение существующих балконов и лоджий;

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

д) изменение расположения сетей водоснабжения и канализации;

е) вмешательство в вентиляционные каналы;

ф) пробивка новых проемов и расширение существующих проемов в несущих стенах жилых домов;

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

h) изменение систем отопления с установкой агрегатов на балконах и лоджиях жилых домов;

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

j) выполнение работ по термоизоляции и цветовому решению в отсутствие разрешения на проектирование, выданного органом местного публичного управления.

(2) В жилых домах в период осуществления работ по переустройству помещений запрещается:

a) начинать работы, сопряженные с шумом, ранее 8.00 часов и (или) заканчивать их позднее 18.00 часов;

b) использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки.

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

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

Статья 56. Контроль за переустройством помещений. Окончание работ по переустройству

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

(2) Окончание работ по переустройству подтверждается актом окончательной приемки выполненных работ. При окончательной приемке выполненных работ инициатор работ по переустройству обязан пригласить представителя управляющего жилым домом, в котором производилось переустройство помещений.

(3) Акт окончательной приемки представляется территориальному кадастровому органу для внесения соответствующих изменений в реестр недвижимого имущества.

Статья 57. Последствия самовольного переустройства

(1) Самовольным является переустройство помещения, выполненное 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 самовольного переустройства в жилищном фонде и несоответствии переустроенных помещений с проектной документацией 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 прежнее состояние за собственный счет.

(4) В случае неустранения нарушений выявленных при составлении актов и переустройстве помещений, управляющие обязаны обратиться в компетентные судебные инстанции для применения мер согласно положениям законодательства.

(5) В случае, когда при переустройстве помещений в жилом доме нанесен ущерб помещениям и (или) имуществу физических и юридических лиц, виновные несут ответственность в соответствии с законодательством Республики Молдова.

(6) Запрещаются выполнение технических экспертиз и легализация самовольного вмешательства в структуру здания.

ГЛАВА XI ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Статья 58. Ответственность за нарушение жилищного законодательства

(1) Нарушение положений настоящего закона влечет за собой гражданскую, административную и уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

(2) Физические и юридические лица, нанесшие ущерб жилью, объектам благоустройства и озеленения на территории, прилегающей к многоквартирному жилому дому, внутридомовому техническому оборудованию или дому, обязаны возместить нанесенный ущерб.

(3) Возмещение нанесенного ущерба производится 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 через 6 месяцев после дня опубликования.

(2) Правительству в 6-месячный срок со дня опубликования настоящего закона:

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

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

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

(3) В 6-месячный срок от дня вступления в силу настоящего закона неприватизированное жилье, подлежащее приватизации в соответствии с Законом о приватизации жилищного фонда, переходит в собственность административно-территориальных единиц, на территории которых находится. Органы местного публичного управления обязаны придать данному жилью статус социального жилья и зарегистрировать право собственности в порядке, установленном Законом № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года о кадастре недвижимого имущества.

(4) Лицам, обеспеченным жильем из публичного жилищного фонда до вступления в силу настоящего закона, в течение 1 года перезаключить договора найма с собственниками жилья или уполномоченным органом, на условиях настоящего закона.

(5) Органам местного публичного управления информировать лиц, проживающих в жилье, подлежащем приватизации, но не воспользовавшихся этим правом, о факте, что в течение 6 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона неприватизированное жилье перейдет в собственность административно-территориальных единиц и ему будет придан статус социального жилья.

(6) Лица, которые на момент вступления в силу настоящего закона, были приняты на учет для улучшения жилищных условий в соответствии с положениями Жилищного кодекса Молдавской ССР, № 2718-X от 3 июня 1983 года, пользуются приоритетным правом при рассмотрении заявлений, поданных для обеспечения жильем, согласно порядку, предусмотренному Правительством.

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

1. Жилищный кодекс Молдавской ССР, введенный в действие Законом Молдавской ССР № 2718 от 3 июня 1983г. (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1983г., № 6, ст.40);

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

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

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

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

6. Постановление Парламента Республики Молдова № 3780-ХІ от 7 марта 1990 года о внесении применения в Жилищный кодекс Молдавской ССЗ (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР 1990г., № 3, ст.64);.

7. Указ Президиума Верховного Совета МССР № 3845-Х от 1 ноября 1984 г. (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР 1984, №11, ст.89).

8. Указ Президиума Верховного Совета МССР № 1275-ХІ от 4 сентября 1986 г. (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР 1986, №9, ст.86).

9. Указ Президиума Верховного Совета МССР № 2120-ХІ от 3 сентября 1987 г. (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1987, №9, ст.121).

10.Указ Президиума Верховного Совета МССР № 3023-ХІ от 6 октября 1988 г. (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1988, №10, ст.163).

11.Указ Президиума Верховного Совета МССР, № 3187-ХІ от 2 февраля 1989 г. (Ведомости Верховного Совета и Правительства МССР, 1989, №2, ст.40).

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

Председатель Парламента

Пояснительная записка к проекту Закона о жилье

Настоящий проект закона был разработан Рабочей группой, сформированной Приказом Министерства регионального развития и строительства № 127 от 19 декабря 2011 г., в состав которой были включены представители Министерства регионального развития и строительства, экономики, молодежи и спорта, внутренних дел, Примэрий мун. Кишинэу и Бэлць, Федерации профсоюзов строительства и промышленности строительных материалов «SINDICONS», Профсоюза «SINDICOMSERVICE», Патрональной федерации «CONDRUMAT», Патрональной ассоциации публичных услуг Республики Молдова и Строительной компании «GLORINAL».

1. Главной целью и условиями, повлекшими необходимость разработки проекта закона, является то, что действующий Жилищный кодекс, утвержденный ещё 3 июня 1983 г. № 2718-X отражает и регламентирует социально-экономические отношения соответствующего предшествующего периода. В связи с переходом на новые социально-экономические отношения, принятием Конституции Республики Молдова, многочисленных новых законодательных актов, регулирующих переход на рыночные отношения, Жилищный кодекс, утвержденный в 1983 году, потерял свою актуальность, а положения, содержащиеся в нем, в подавляющем большинстве случаев устарели.

История разработки проекта. Проект нового закона о жилье был разработан в 1996 году и был представлен на рассмотрение Парламенту (Постановление Правительства Республики Молдова № 653 от 27.11.1996 г.), который впоследствии Парламент вернул Правительству, сформировав рабочую группу по разработке нового Жилищного кодекса, который в свою очередь, был представлен Парламенту в 2000 году. Первый вариант документа был рассмотрен Парламентом в первом чтении в 2001 году. Поскольку предложенный проект содержал много неточностей, его необходимо было усовершенствовать, и в результате этот проект также был возвращен Правительству. Второй вариант проекта Жилищного кодекса был представлен Правительству на рассмотрение в 2005 году. В июле 2005 года, после его рассмотрения на специальном заседании у Премьер-министра, было принято решение о получении мнения по нему от Национальной конфедерации патронатов Республики Молдова, Конфедерации свободных профсоюзов Республики Молдова «Solidaritate», Экономического совета при Премьер-министре Республики Молдова и Ассоциации примаров и местных сообществ. Согласования от вышеуказанных организаций были получены, за исключением Ассоциации примаров и местных сообществ, а проект документа был отредактирован в соответствии с полученными замечаниями и комментариями. Необходимо специально отметить, что в своих согласованиях Национальная конфедерация патронатов Республики Молдова (письмо № 13/1-113 от 25.07.05 г.) и Министерство юстиции (письмо № 03/6174 от 25.07.05 г.) отметили, что проект Жилищного кодекса **«должен быть изложен в форме органического закона, а не в форме кодекса»**. Таким образом, проект закона был изложен в форме органического закона.

Исходя из изложенного выше и необходимости привнесения новых отношений в область жилья в соответствии с международными требованиями и стандартами, особенно после утверждения 26 апреля 2006 г. Интергруппой

Европейского Парламента по градостроительству и жилью Европейской жилищной хартии (*European Charter on Housing*) появилась необходимость в разработке нового закона о жилье в соответствии с новыми требованиями. Несмотря на то, что жилье не находится в прямой ответственности Европейского союза, политики, развиваемые и поддерживаемые Европейским союзом по настоящему влияют на него. Европейская жилищная хартия указывает на важность внедрения фундаментальных социальных прав на достойное, адекватное и доступное жилье. Хартия обращается к Европейскому союзу и его членам с призывом об обеспечении поддержки в создании и реабилитации социального жилья или маневренного жилья, предназначенного для лиц с очень низкими доходами и о принятии мер по созданию возможностей для лиц со средними доходами по найму жилья, а также для облегчения лицам с низкими доходами доступа к долгосрочным кредитам. Содержание Хартии указывает на то, что доступ к жилью представляет собой решающий шаг в борьбе с бедностью, особенно в городах, а также в преследовании целей по социальному вовлечению лиц, лишенных достойного жилья.

2. Место проекта закона в системе законодательства, основные положения, выявление новых элементов, социальный и экономический эффект акта.

Проект закона разработан в форме органического закона, основываясь на положениях Конституции Республики Молдова, ст. 72, абзац (1), лит. j) и рекомендациях по этому поводу Министерства юстиции, указанных выше.

В предложенной редакции проекта Закона о жилье были учтены положения пакета законов, которые были приняты в 1993-2012 годах, которые прямо или косвенно относятся к области жилья (Закон о приватизации жилищного фонда с последующими дополнениями и изменениями, закон о жилищном фонде со специальным статусом, закон о кондоминиуме в жилищном фонде, закон об основах градостроительства и обустройстве территории, закон о залоге, закон о кадастре недвижимого имущества, закон о защите прав потребителей, закон о публичных услугах коммунального хозяйства, закон об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении, закон о местном публичном управлении, закон о социальном пособии, Гражданский кодекс, Гражданский процессуальный кодекс, закон о публичных услугах коммунального хозяйства, закон о неправомерных условиях в договорах, заключенных с потребителями, закон об особой социальной защите некоторых категорий населения, закон о разрешении выполнения строительных работ и др.), а также нормативных актов, утвержденных Правительством.

В основу проекта заложена идея отслеживания процессов, происходящих в жилищном секторе, а также забота государства о социально незащищенных категориях населения и обеспечения их жильем. В соответствии с имеющейся информацией, в 2009 году количество социально незащищенных семей, нуждающихся в социальном жилье, составляло порядка 15 тысяч. К неимущим категориям были отнесены инвалиды 1 группы; лица, страдающие тяжелыми формами заболеваний; семьи, имеющие 3 и более детей, проживающих вместе с родителями; семьи, имеющие ребенка – инвалида при рождении в возрасте до 16 лет или инвалида при рождении 1 и 2 группы; семьи лиц, погибших при

исполнении общественного долга; лица, жилье которых стало непригодным для жилья в результате стихийных бедствий. Основываясь на этом, проект закона содержит отдельные главы о социальном жилье, маневренном жилье, социальных учреждениях, приютах и общежитиях, которые содержат положения по условиям получения данных видов жилья.

3. Основными принципами проекта закона являются:

конституционные гарантии в области жилья;

разнообразие и равенство перед законом всех форм собственности жилья;

право граждан на выбор удовлетворения потребностей в жилье и на пользование жильем свободно и в соответствии с действующим законодательством;

ясное разграничение функций, относящихся к компетенции органов публичного центрального и местного управления, физических и юридических лиц в жилищном секторе страны.

Проект нового закона в отличие от Жилищного кодекса 1983 года содержит:

основные понятия в жилищной сфере;

компетенции Правительства и органов местного публичного управления в области жилья в соответствии с положениями Закона о местном публичном управлении, в том числе осуществление контроля над предоставлением жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг потребителям жилищного фонда;

четкие положения, относящиеся к публичному жилищному фонду и пользованию жильем данного жилищного фонда;

отдельную специальную главу о жилищном фонде социального назначения и его использования;

две очень важных главы, отражающих управление жильем и оплату коммунальных и некоммунальных услуг, а также переустройство жилых и помещений другого назначения, отличного от жилья в многоквартирном жилом доме;

главу о порядке пользования жилыми помещениями на основании договора найма, в которой предусмотрены права и обязанности нанимателя и наймодателя.

Отмечаем, что в соответствии с положениями настоящего проекта закона, обязанность по осуществлению контроля над обеспечением законных прав и интересов граждан и государства в области жилья, в том числе по предоставлению населению жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг, отвечающих стандартам качества, а также пользованию и содержанию жилья, независимо от формы собственности, отводится органам местного публичного управления. Также органам местного публичного управления отводится функция по оказанию методологической помощи, обучению и аттестации управляющих по части обеспечения содержания, эксплуатации и поддержанию целостности фонда, независимо от его формы собственности.

Проект Закона впервые ясно устанавливает процесс переустройства и перепланировки жилья в многоквартирных жилых домах. По фактам, обнаруженным на протяжении многих лет Государственной Инспекцией в строительстве в жилых домах серии 102 интервенции включали разрушение наружных стен в подоконной зоне с выходом на лоджии. В серии 143 и МС в

большинстве случаев имели место разрушение стен между кухнями и лоджиями, разрушение санитарных блоков, трансформация окон в дверные проходы во встроенные помещения социального назначения и т.д. В последние годы этот процесс остановлен, но проблема все еще остается, и в проекте установлены нормы, которые позволяют организовать процесс переустройства в цивилизованном порядке.

Еще одной особенностью проекта закона является глава о порядке пользования жильем на основании договора найма, которая включает в себя четкие нормы, относящиеся к предмету договора найма, форме и срокам его заключения, обязательные положения, которые он должен включать, плату за наём жилья, обязательства договаривающихся сторон, порядок пользования, обслуживания и ремонта жилья, а также нормы касающиеся изменения, расторжения договора и последствия его расторжения. Договор найма может быть использован любым собственником для предоставления имеющегося у него жилья в наём. В этой же главе предусмотрена и норма поднайма жилья. Положения главы были изложены в соответствии с положениями Гражданского кодекса для этой сферы.

Проект Закона предусматривает разработку и утверждение Правительством новых документов, каковыми являются:

Положение о пользовании, эксплуатации и управлении жильем всех видов собственности;

Правила пользования жильем и правила содержания общей собственности в жилом доме;

Положение об учете, порядке закрепления и пользования социальным жильем;

Положение об учете лиц, нуждающихся в помещениях в общежитиях и порядок пользования и управления общежитиями;

Минимальные требования к жилью;

Стандарты социального жилья;

Положение и список функций и профессий, предоставляющих право на получение служебного жилья из публичного жилищного фонда;

Порядок проведения обследования санитарно-технического состояния жилых помещений в жилых домах или в зданиях другого назначения для признания их непригодными для проживания, а так же порядок их использования, переоборудования или сноса;

Типовое положение и нормативные стандарты для гостиниц-приютов;

Методология разработки тарифов на техническое обслуживание и ремонт жилья из публичного жилищного фонда, техническое обслуживание и ремонт внутридомового оборудования, находящегося в публичной собственности;

Методология разработки тарифов на техническое обслуживание и ремонт оборудования повышенного риска (лифтов) внутри многоквартирных жилых домов;

Список документов, необходимых к представлению для продления договора найма социального жилья.

Также будут осуществлены изменения и дополнения существующих нормативных актов, в том числе:

Закона о приватизации жилищного фонда;

Закона о кондоминиуме в жилищном фонде;

Кодекс Республики Молдова о правонарушениях;

Уголовный кодекс Республики Молдова;

Положение об общежитиях;

Временные правила эксплуатации квартир, содержания жилых домов и прилегающих к домам территорий в Республике Молдова;

Положение о порядке предоставления и оплаты жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг для жилищного фонда, установки счетчиков учета расхода воды в квартирах и условиях отключения их от систем отопления и водоснабжения и подключения к этим системам, и т.д.

4. Финансово-экономическое обоснование

Для развития института социального жилья необходимы следующие финансовые вложения:

в соответствии с оценочным обзором, выполненным Министерством, на основании статистических данных и в сотрудничестве с органами местного публичного управления потребность в жилье, на условиях, указанных в проекте закона достигнет 10626 единиц, из которых 8 тысяч молодых семей, 2476 – инвалиды I группы и дети-инвалиды I группы, 50 семей, имеющих трех и более младенцев, родившихся одновременно. Стоимость программы строительства и приобретения жилья составит порядка **8 миллиарда леев**, принимая во внимание текущую стоимость одного квадратного метра жилой площади. По мнению Министерства такая программа по строительству и приобретению социального жилья должна быть разработана после принятия проекта закона, с уточнением данных для каждого населенного пункта в отдельности и внедрена в более длительный период (порядка 10 лет). Финансовое покрытие проекта будет предложено в зависимости от утверждения проекта Парламентом, в соответствии с программой для данной области.

По данным, представленным Министерством обороны потребность в служебном жилье составляет 1100 единиц для лиц, взятых на учет в министерстве (**порядка 1 миллиарда леев**).

Расходы, относящиеся к разработке нормативных документов будут покрыты за счет специальных средств, предусмотренных на разработку нормативной базы в строительстве, в соответствии с Планом, утвержденным в установленном порядке, а проекты законов и постановлений Правительства будут разработаны Министерством регионального развития и строительства.

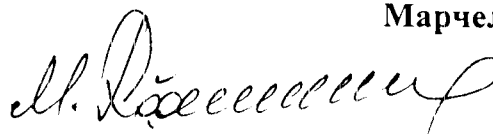
Отмечаем, что в процессе разработки и корректировки проекта были изучены Жилищный кодекс Российской Федерации (принятый 29 декабря 2004 г.), Жилищный кодекс Республики Беларусь (принятый 1 июля 1999 г. с изменениями и дополнениями), Жилищный закон Румынии (принятый 11 октября 1996 г. с изменениями и дополнениями), закон Румынии о найме жилья и регламентировании отношений между наймодателем и нанимателем, Закон Румынии о создании, организации и функционировании ассоциаций собственников и управлении кондоминиумами, Концепция политики в области жилья и Закон Чехии о праве собственности в кондоминиуме, Жилищный закон Эстонской Республики и Минимальные стандарты на жилье и здравоохранение Канады. Особенно были изучены материалы международных организаций (Европейской экономической комиссии ООН (ECE UN), Европейского комитета по социальному жилью (CECODHAS), касающиеся развития института социального жилья и опыта других стран в этой области.

Считаем, что проект Закона о жилье позволит установление и регулирование новых эффективных отношений в области жилья, послужит основанием для реорганизации системы законодательных актов в области жилья и установит совершенно определенно место каждого акта в этой системе. С принятием закона будут приняты меры по установлению порядка в области регистрации необходимости жилья (особенно социального и служебного), а с наделением функциями контроля органы местного публичного управления по предоставлению жилищных, коммунальных и некоммунальных услуг, а также предоставлению методологической помощи, обучению и аттестации управляющих, будет осуществляться контроль за существующим жилищным фондом и созданием условий для повышения качества предоставляемых коммунальных и некоммунальных услуг и управления жилищным фондом.

Министерство отправило на согласование указанный проект в Министерства экономики, финансов, внутренних дел, международных отношений и европейской интеграции, обороны, сельского хозяйства и пищевой промышленности, транспорта и дорожной инфраструктуры, окружающей среды, труда, социальной защиты и семьи, здравоохранения, информационных технологий и связи, молодежи и спорта, примэрии мун. Кишинэу и Бэлць, Патрональную федерацию «CONDRUMAT», Федерацию профсоюзов строительства и промышленности строительных материалов «SINDICONS», Республиканский комитет профсоюза работников сферы социального обслуживания и производства товаров «SINDICONSERVICE», Национальную Конфедерацию профсоюзов, Национальную конфедерацию патронатов, Агентство земельных отношений и кадастра, Агентство публичной собственности, Агентство по защите прав потребителей, Национальное Агентство по защите конкуренции, Общественную ассоциацию «Республиканское объединение ассоциаций совладельцев в кондоминиуме «Gestionarul»», Лицензионную палату, всем районным советам и Исполнительному комитету АТЕ GĂGĂUZ-ERI. Проект был рассмотрен Национальным центром антикоррупции, Министерство юстиции и Государственной канцелярией. Необходимо отметить, что Министерство обратилось к Банку развития Совета Европы, провести анализ проекта закона и высказать мнение независимого международного эксперта по данному проекту. В октябре 2012 такое мнение было направлено в адрес министерства.

подавляющее большинство высказанных замечаний и предложений были приняты, что позволило усовершенствовать текст проекта закона.

Марчел РЭДУКАН



МИНИСТР