

ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ЗАКОН

о внесении дополнений в некоторые законодательные акты

Парламент принимает настоящий органический закон.

Ст. I. - Закон о приватизации жилищного фонда № 1324-XII от 10 марта 1993 года (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, специальный выпуск от 27 июня 2006 г.), с последующими изменениями, дополнить статьей 12¹ следующего содержания:

«Ст. 12¹ – (1) Многоквартирные жилые дома, не являющиеся многоэтажными, все квартиры в которых приватизированы, передаются в долевую собственность собственников квартир.

(2) Доли в жилом доме, не являющемся многоэтажным, собственников приватизированных квартир, в том числе собственников, право собственности, на которые перешло к ним в установленном законодательством порядке, определяют территориальные кадастровые офисы по заявлениям всех собственников квартир.

(3) Размер доли в жилом доме, не являющемся многоэтажным, определяется пропорционально приватизированной площади квартир, находящихся в собственности каждого собственника, на основании документов технического и кадастрового дела и акта обследования дома, который содержит детальное описание ситуации, установленной на месте, размер определенной доли в жилом доме.

(4) Компетентный орган по приватизации жилищного фонда на основании акта обследования дома и документов о приватизации квартир выдает свидетельство о праве частной собственности на долю в жилом доме.

(5) Свидетельство о праве частной собственности на долю в жилом доме является основанием для погашения записи о праве собственности государства или административно-территориальной единицы на жилой дом и внесения дополнения о размере доли в жилом доме в записи о праве собственности на помещение.»

Ст. II. - Закон об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении №121-XVI от 04 мая 2007 (Официальный монитор

Республики Молдова, 2007 г., № 90-93 ст. 401) с последующими изменениями дополнить статьей 50¹ следующего содержания:

«Статья 50¹. Приватизация нежилых строений, помещения в которых приватизированы

(1) Находящиеся в публичной собственности нежилые строения, помещения в которых приватизированы, передаются в долевую собственность собственников помещений.

(2) Доли в нежилом строении собственников приватизированных изолированных нежилых помещений, в том числе собственников, право собственности, на которые перешло к ним в установленном законодательном порядке определяют территориальные кадастровые офисы по заявлениям всех собственников нежилых помещений.

(3) Размер доли в нежилом строении определяется пропорционально приватизированной площади помещений, находящихся в собственности каждого собственника на основании документов технического и кадастрового дела и акта обследования нежилого строения, который содержит детальное описание ситуации, установленной на месте, размер определенной доли в строении.

(4) Агентство публичной собственности, в случае продажи недвижимого имущества публичной собственности государства, органы местного публичного управления, в случае продажи недвижимого имущества публичной собственности административно-территориальных единиц, на основании акта обследования нежилого строения и документов о приватизации нежилых строений выдают свидетельство о праве частной собственности на долю в нежилом строении.

(5) Свидетельство о праве частной собственности на долю в нежилом строении является основанием для погашения записи о праве собственности государства или административно-территориальной единицы на нежилое строение и внесения дополнения о размере доли в нежилом строении в записи о праве собственности на помещение.»

Информационная записка

к проекту Закона о внесении дополнений в некоторые законодательные акты

Условия, которые требуют разработки проекта

Предлагаемые изменения и дополнения в Закон о приватизации жилищного фонда и Закон об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении разработаны с целью улучшения законодательной базы регламентирования некоторых ситуаций неурегулированных правовыми нормами, а также в целях обеспечения эффективного управления общей собственностью, защиты законных интересов сосособственников и надлежащего учета публичной собственности.

Основные положения проекта

В процессе приватизации жилищного фонда в частную собственность физических лиц были переданы занимаемые ими квартиры, в том числе и в тех случаях, когда они находились в многоквартирных домах или в домах с двумя и более квартирами, не являющихся многоэтажными. Собственником указанных домов согласно данным кадастра недвижимого имущества зарегистрировано государство в соответствии с положениями ст.ст. 5,6 Жилищного кодекса и находятся они в ведении местных советов. Однако ни государство, ни органы местного публичного управления не владеют этими строениями, да и не являются достаточно хорошими собственниками жилищного фонда, поскольку общеизвестно, что частный собственник действует эффективнее в отношении своей собственности, чем публичные власти.

Кроме того, в органы центрального и местного публичного управления поступают обращения от собственников приватизированных квартир в домах, не являющихся многоэтажными, по поводу передачи им в собственность зданий. Некоторые местные советы уже принимают решения о передаче жилых домов в собственность собственников квартир в домах, не являющихся многоэтажными, но все-таки для решения этой проблемы необходима норма закона.

Следующая проблема связана со зданиями, находившимися в хозяйственном ведении государственных предприятий, которые в соответствии с Программами приватизации, утвержденными Парламентом, перешли в частную собственность физических и юридических лиц.

Так, в случаях, когда государство продало все помещения, принадлежавшие государственным предприятиям, но осталось собственником нежилых строений, искажаются данные учета недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности государства, как и в случаях с жилыми домами, не являющимися многоэтажными. Ведь,

фактически, государство не владеет этим недвижимым имуществом (стенами, крышами, лестничными пролетами и т.д.), а согласно данным кадастра недвижимого имущества является его собственником.


Влияние проекта

Предлагаемые изменения и дополнения в указанные законы принесут пользу, как собственникам приватизированных квартир в жилых домах, не являющихся многоэтажными, собственникам приватизированных помещений в нежилых строениях, так и местным и центральным отраслевым органам местного управления, т.к. обеспечат надлежащее управление общей собственностью, защиту законных интересов собственников и достоверный учет недвижимого имущества, находящегося в публичной собственности.

Следует отметить, что нормы проекта закона не регулируют предпринимательскую деятельность. Предложенные изменения и дополнения в указанные законы касаются вопросов передачи в собственность физических и юридических лиц строений, которыми они фактически владеют, что приведет к достоверному учету и регистрации прав на строения, осуществляемому органами местного и центрального публичного управления и кадастровыми органами. Таким образом, принимая во внимание пункт е) статьи 20 Закона о законодательных актах № 780-XV от 27.12.2001 г. анализ последствий регулирования не является обязательным.

Финансово-экономическое обоснование

Внедрение норм законопроекта не потребует расходов из национального публичного бюджета.

 /А. Банников/
В. Уловит