

Notă: A substitui indicațiile cu privire la proprietatea personală ce se conțin în denumirea și textul Regulamentului prin indicațiile privind proprietatea privată conform Hot. Guv. nr.342 din 10.07.91

**HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul și
condițiile de vânzare, cu titlu de proprietate privată,
către cetățeni a apartamentelor din casele fondului de stat
și obștesc de locuințe, cu privire la modul și condițiile de
deservire și de compensare a cheltuielilor pentru
întreținerea și repararea lor**

Nr.173 din 30.06.1989

* * *

Consiliul de Miniștri al RSS Moldovenești și Consiliul republican al sindicatelor din Moldova hotărăsc:

1. A aproba Regulamentul cu privire la modul și condițiile de vânzare, cu titlu de proprietate privată, către cetățeni a apartamentelor din casele fondului de stat și obștesc de locuințe cu privire la modul și condițiile de deservire și de compensare a cheltuielilor pentru întreținerea și repararea lor și a-l pune în aplicare de la 1 iulie 1989.

2. Comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, ministerele, comitetele de stat și departamentele, întreprinderile, asociațiile, instituțiile și organizațiile să intensifice activitatea de vânzare, cu titlu de proprietate privată, către cetățeni a apartamentelor, și în primul rând - a caselor cu un singur etaj.

Vânzarea apartamentelor și a caselor să se efectueze în conformitate cu prezentul Regulament.

3. A da ca însărcinare Ministerului gospodăriei comunale și de locuințe al RSS Moldovenești să abroge scrisoarea instructivă din 22 martie 1988 nr.168-04 "Cu privire la modul de evaluare și de vânzare către cetățeni a caselor de locuit din fondul de stat și departamental de locuințe în RSS Moldovenească".

4. A completa Lista de documente, prin care urmărirea datoriei se face pe cale extrajudiciară în temeiul formulelor executorii ale notariatelor de stat din RSS Moldovenească, aprobată prin hotărîrea Consiliului de Miniștri al RSS Moldovenești din 20 septembrie 1976 N 268 (Veștile Sovietului Suprem și ale Guvernului RSS Moldovenești, 1976, N 10, art.49), cu punctul 4/1 avînd următorul conținut:

"4/1. Documentele, ce stabilesc suma datorată de către cetățenii, care au cumpărat cu plată în rate apartamente din casele fondului de stat sau obștesc de locuințe, eşalonîndu-se plățile pentru achitarea sumei nevărsate.

Pentru primirea formulei executorii se prezintă:

- 1) angajamentul în original al debitorului;
- 2) un extras din contul personal al debitorului, certificat de către creditor, indicîndu-se suma datorată, ce n-a fost achitată, în termenele de achitare a ei".

Președintele Consiliului de
Miniștri al RSS Moldovenești

I.Calin

Președintele Consiliului republican
al sindicatului din Moldova

G.Eremai

Aprobat
prin Hotărîrea Consiliului de Miniștri
al RSS Moldovenești și a Consiliului
republican al sindicatelor din Moldova
din 30 iunie 1989 N 173

REGULAMENTUL

cu privire la modul și condițiile de vânzare, cu titlu de
proprietate privată, către cetățeni a apartamentelor din
casele fondului de stat și obștesc de locuințe, cu privire
la modul și condițiile de deservire și de compensare a
cheltuielilor pentru întreținerea și repararea lor

I. Dispoziții generale

1. Prezentul Regulament stabilește ca fiind obligatorii pentru toate comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, pentru toate întreprinderile, asociațiile, instituțiile și organizațiile modul și condițiile de vânzare către cetățeni a apartamentelor cu titlu de proprietate privată, modul și condițiile de deservire și de compensare a cheltuielilor pentru întreținerea și repararea lor în casele fondului de stat și obștesc de locuințe, precum și a caselor de tipul celor cu gospodărie-anexă.*

* Mai departe: "casă, a caselor"

2. Vânzarea, cu titlu de proprietate privată, către cetățeni a apartamentelor nepopulate din casele ce urmează să fie reconstruite sau reparate capital, se efectuează de către comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, de către întreprinderi, asociații, instituții și organizații.

[Alin.1 pct.2 modificat prin Hot. Guv. nr.342 din 10.07.91]

[Alin.2 pct.2 exclus prin Hot. Guv. nr.342 din 10.07.91]

Vânzarea apartamentelor din casele, ce sînt monumente de istorie și cultură, se admite numai de comun acord, stabilit în prealabil, cu organele de stat, în atribuțiile cărora intră ocrotirea monumentelor.

[Pct.3 exclus prin Hot. Guv. nr.342 din 10.07.91]

4. În conformitate cu Legea R.S.S. Moldova "Cu privire la proprietate" chiriașul, care ocupă o încăpere din fondul locativ de stat sau obștesc și membrii familiei lui sînt în drept să rîscumpere de la proprietar apartamentul sau casa respectivă.

[Pct.4 în redacția Hot. Guv. nr.342 din 10.07.91]

5. Nu se admite să li se vîndă cetățenilor, cu titlu de proprietate privată, apartamente incluse în numărul celor de serviciu, precum și cele din casele situate în raza cantonamentelor militare cu acces limitat.

6. Atunci cînd se vînd locuințe din casele cu mai multe apartamente, comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, întreprinderile, asociațiile, instituțiile și organizațiile contribuie la vânzarea tuturor apartamentelor din casă (sau din secție) și la formarea unor întovărășiri ale posesorilor individuali de apartamente pentru crearea condițiilor de exploatare eficientă a caselor pe baza adminisitrării colectvive și a ajutorului reciproc.

II. Modul și condițiile de vânzare către cetățeni, cu
titlu de proprietate privată, a apartamentelor și a caselor

7. Dreptul de cumpărare, cu titlu de proprietate privată, a apartamentelor și a caselor de tupul celor cu gospodărie-anexă îl au cetățenii, care au atins vîrsta de 18 ani, domiciliază permanent în localitatea respectivă, iar cei care s-au căsătorit ori s-au încadrat în

muncă în cazurile prevăzute de lege înainte de atingerea vârstei de 18 ani - respectiv din momentul căsătoriei sau al încadrării în muncă.

8. Dreptul preferențial la cumpărarea cu titlu de proprietate privată a unor apartamente nepopulate din casele ce urmează a fi reconstruite sau reparate capital, precum și a caselor de tipul celor cu gospodărie-anexă, îl au cetățeni care sînt la evidența pentru îmbunătățirea condițiilor de locuit, în primul rînd - fruntașii din producție, participanții la Marele Război pentru Apărarea Patriei, familiile militarilor căzuți în lupte și persoanele echivalate cu ele, militarii reangajați, praporșcicii, micimanii și persoanele din corpul ofițeresc, trecute în rezervă sau în retragere din serviciul militar activ și din organele afacerilor interne din motive de vîrstă, de sănătate sau în legătură cu reducerea statelor, și alți cetățeni, care se bucură de dreptul pentru a li se acorda cu înțietate o locuință.

Fără rînd cumpără apartamente nepopulate din casele menționate cetățenii, care conform legislației în vigoare se bucură de dreptul de a primi în mod preferențial încăperi de locuit în casele fondului de stat și obștesc de locuințe.

9. Comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, întreprinderile, asociațiile, instituțiile și organizațiile organizează evidența cetățenilor, care doresc să cumpere, cu titlu de proprietate privată, apartamente nepopulate din casele fondului de stat și obștesc de locuințe, ce urmează să fie reconstruite sau reparate capital.

10. Nu se ține evidența cetățenilor, care doresc să cumpere cu titlu de proprietate privată apartamentele, în care ei locuiesc.

11. Pentru cumpărarea cu titlu de proprietate persoanlă a apartamentului, ce-l ocupă în casa fondului de stat sau obștesc de locuințe sau a unei case, chiriașul, avînd consimțămîntul în scris al tuturor membrilor familiei, care locuiesc împreună cu el, depune o cerere în funcție de domiciliu la comitetul executiv al Sovietului de deputați ai poporului sau la administrația întreprinderii, asociației, instituției, organizației, de care depinde casa de locuit.

La cererea de cumărare cu titlu de proprietate privată a unui apartament nepopulat (unei case) se anexează angajamentul în scris al cetățeanului și al membrilor familiei lui, care intenționează să se instaleze împreună cu el în acest apartament, prin care ei se obligă să elibereze încăperea de locuit, ce o ocupă în casa fondului de stat și obștesc de locuințe ori a unei cooperative de construire a locuințelor.

12. Hotărîrile cu privire la vînzarea cu titlu de proprietate privată a unor apartamente (case) nepopulate se adoptă de către comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului ori de către administrația și de către comitetele sindicale ale întreprinderilor, asociațiilor, instituțiilor și organizațiilor, de care este pendinte fondul de locuințe, ținînu-se cont de componența familiei.

Hotărîrile cu privire la vînzarea cu titlu de proprietate privată către cetățeni a locuințelor (caselor), în care ei locuiesc, se adoptă de către comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului sau de către administrația întreprinderilor, asociațiilor, instituțiilor și organizațiilor împreună cu comitetul sindical.

13. Vînzarea către cetățeni, cu titlu de proprietate privată, a apartamentelor (a caselor) se face pe baza unor contracte de vînzare-cumpărare, autentificate de notariat.

14. Costul apartamentelor (al caselor), ce urmează să fie vîndute cu titlu de proprietate privată, în stabilesc comisiile de evaluare, ce se formează de către comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, de către întreprinderi, asociații, instituții, organizații:

pentru casele, ce aparțin Sovietelor locale de deputați ai poporului, - avînd în componența lor un locțiitor al președintelui comitetului executiv al Sovietului local de deputați ai poporului (președinte al comisiei), reprezentanți ai organului financiar, organizației de exploatare a locuințelor și organului din biroul de inventariere tehnică, evaluarea făcîndu-se în prezența cumărătorului;

pentru casele, ce aparțin unor întreprinderi, asociații, instituții, organizații, - avînd în componența lor pe conducătorul întreprinderii, asociației, instituției, organizației sau pe un locuțiitor al lui (președinte al comisiei), pe contabilulu-șef,

reprezentanți ai comitetului sindical, organizației de exploatare a locuințelor, ai întreprinderii, asociației, instituției, organizației (acolo unde ea există) și un lucrător de la biroul de inventariere tehnică, evaluarea făcându-se în prezența cumpărătorului.

15. Pe baza evaluării costului apartamentelor (caselor) ce se vînd comisiile de evaluare întocmesc procese-verbale, pe care le aprobă comitetul executiv al Sovietului local de deputați ai poporului sau conducerea întreprinderii, asociației, instituției, organizației și comitetul sindical în funcție de faptul, cui aparține casa (casele). Procesul-verbal aprobat constituie un temei, pentru ca organele birourilor de inventariere tehnică să pregătească certificate, destinate notariatelor.

Determinarea costului apartamentelor (caselor),
ce urmează să fie vîndute cetățenilor

16. Costul apartamentelor (caselor), ce urmează să fie vîndute, se stabilește, luîndu-se drept bază valoarea de bilanț inițială a construcției (valoarea de înlocuire) în prețurile de deviz curente, scăzîndu-se valoarea uzurii fizice în momentul evaluării și costul rețelelor și instalațiilor exterioare.

În cazurile cînd în casa de locuit se află încăperi nelocuibile pentru magazine, pentru întreprinderi de alimentație publică sau de deservire socială, cheltuielile legate de construcția acestor încăperi nu se includ în costul apartamentelor; costul apartamentelor dintr-o astfel de casă se formează din costul construcțiilor din partea locuibilă a casei și din cota parte respectivă a cheltuielilor generale.

Costul apartamentelor se stabilește astfel: după evaluarea costului casei el se recalculează în prețurile de deviz curente și se împarte la suprafață totală, la care se raportează.

Costul fiecărui apartament se stabilește astfel: numărul metrilor patrați ai suprafeței totale, la care se raportează, se înmulțește cu costul unității ei.

Cheltuielile de amenajare a încăperilor monotip (magaziilor) pentru păstrarea combustibilului și a obiectelor de menaj se repartizează între apartamente în părți egale potrivit numărului de apartamente din casă; în cazul cînd aceste încăperi de gospodărire se deosebesc după dimensiunile lor, cheltuielile totale pentru amenajarea lor trebuie să se repartizeze proporțional cu suprafața lor.

17. În costul apartamentelor (caselor) se includ la vînzare, de asemenea, și cheltuielile legate de întocmirea întregii documentații necesare la facerea formelor de vînzare (întocmirea procesului-verbal al comisiei de evaluare, taxa de stat ș.a.).

18. În costul apartamentelor (caselor) populate, care urmează să fie vîndute, nu se include costul clădirilor și tipurile de lucrări, executate de către cetățeni cu forțele proării și pe contul lor în perioada exploatării apartamentelor (caselor).

19. Comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, întreprinderile, asociațiile, instituțiile și organizațiile sînt în drept să stabilească în limita a circa 15 procente suplimente la costul apartamentelor din casele, situate în microraiioanele și locurile cele mai comode pentru domiciliere, precum și rabaturi în proporție de pînă la 20 procente pentru apartamentele de la primul și de la ultimul etaj sau în funcție de alți factori. Rabaturile pot fi stabilite și în funcție de vechimea în muncă.

20. Plata costului apartamentelor (caselor) poate fi efectuată de către cetățeni în rate, în decurs de cel mult 10 ani, cu condiția ca să se facă un versămînt inițial în proporție de cel puțin 50 la sută din costul apartamentului.

Comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului administrația întreprinderii, asociației, instituției și organizației sînt în drept să stabilească pentru familiile cu mai mulți copii și pentru cele puțin asigurate înlesniri la cumpărarea cu titlu de

proprietate privată a apartamentelor (caselor), inclusiv prin mărirea duratei de achitare a costului apartamentelor pînă la 15 ani din ziua întocmirii documentelor de vînzare a lor și prin micșorarea sumei vîrsămîntului inițial pînă la 30 procente din costul stabilit al aparatului (casei).

21. La cumpărarea apartamentului (casei) cu plata în rate cetățeanul prezintă posesorului de imobil angajamentul de achita în termenul stabilit suma corespunzătoare de datorie lunar, în părți egale, Datoria poate fi achitată și înainte de termen.

22. În caz de neplătire a ratelor ordinare (pentru 2 și mai multe luni) datoria la plăți se urmărește pe cale extrajudiciară pe baza formulelor executorii ale organelor, ce perfectează acte de notariat.

Debitorul, care n-a achitat la termen costul apartamentului, este obligat, ca în conformitate cu articolul 226 din codul civil al RSS Moldovenești să plătească pentru timpul, cu care a întîrziat, o dobîndă de 3% anuale din suma restantă.

23. Comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai poporului, întreprinderile, asociațiile, instituțiile și organizațiile, care au vîndut cetățenilor apartamente, fac decontările cu ei și țin evidența mijloacelor încasate ca plată a costului apartamentelor.

24. Mijloacele, încasate de pe urma vînzării către cetățeni, cu titlu de proprietate persoanlă, a apartamentelor din casele construite pe seama investițiilor capitale de stat centralizate, se trec la bugetul local (pentru dezvoltarea sferei sociale), iar a celor din casele construite cu mijloacele întreprinderilor, asociațiilor instituțiilor și organizațiilor - se trec la fondurile pentru dezvoltarea socială ale acestor întreprinderi, asociații, instituții și organizații și se repartizează pentru construcția de locuință și cea comună, pentru repararea și reconstruirea fondului de locuințe.

În cazul cînd o casă departamentală a fost construită prin mobilizarea mijloacelor din bugetul de stat, partea corespunzătoare a mijloacelor obținute în urma vînzării apartamentelor se virează în venitul bugetului local.

25. Perfectarea contractului de vînzare-cumpărare a unui apartament (unei case) se efectuează în conformitate cu articolul 240 din Codul civil al RSS Moldovenești și după aceasta este prezentat la biroul de inventariere tehnică pentru înregistrarea și pentru primirea certificatului de înregistrare, care atestă dreptul de proprietate.

26. Conform articolului 132 din Codul civil al RSS Moldovenești dreptul de proprietate asupra apartamentului cumpărat (casei cumpărate) apare din momentul înregistrării contractului de vînzare-cumpărare.

27. Pentru apartamentele (casele), cumpărate de către cetățeni, cu titlu de proprietate privată, din casele fondului de stat și obștesc de locuințe, biroul de inventariere tehnică le dă posesorilor certificatele de înregistrare și pașapoartele tehnice de modelul stabilit, dacă cumpărătorul prezintă contractul de vînzare-cumpărare, emis de către biroul de notariat, iar pentru case (părți de casă) - dacă se prezintă documentele de dare în folosință și de fiecare în natură a granițelor lotului de pămînt.

28. Apartamentele (casele), cumpărate cu titlu de proprietate privată de către cetățean, se radează în modul stabilit din fondul de stat sau obștesc de locuințe și se includ în fondul individual de locuințe după înregistrarea contractelor de vînzare-cumpărare la organele de inventariere tehnică.

29. Dreptul de posedare, de folosire a apartamentului cumpărat și de a dispunde de el se exercită la fel ca și posedarea, folosirea și dispunerea de casa de locuit, ce se află în proprietatea privată a cetățenilor. Apartamentul, cumpărat cu plata în rate, poate fi

înstrăinat de către proprietar în cazul când persoana, în proprietatea căreia trece apartamentul, își asumă obligația de a achita în termenele stabilite restanța din costul apartamentului. Moștenirea apartamentului, aflat în proprietatea privată a cetățenilor, ce face pe baza dispozițiilor generale.

III. Întreținerea, exploatarea și repararea apartamentelor, cumpărate cu titlu de proprietate privată

30. Exploatarea și repararea apartamentelor (caselor), cumpărate cu titlu de proprietate privată de către cetățeni, se efectuează cu mijloacele lor și prin respectarea obligatorie a regulilor și normelor unice de exploatare și de reparare a caselor, pe baza condițiilor stabilite pentru casele fondului de stat de locuințe.

31. Pentru crearea condițiilor de exploatare eficientă a caselor (secțiilor) cu mai multe apartamente, în care toate apartamentele au fost vândute cu titlul de proprietate privată cetățenilor, se crează întovărășiri ale posesorilor individuali de apartamente.

32. Întovărășirile posesorilor individuali de apartamente sau unii cetățeni aparțin înceie cu organizațiile de stat sau cooperatiste de exploatare a locuințelor contracte de deservire a caselor de locuit (apartamentelor).

33. Compensarea cheltuielilor pentru încălzirea caselor (apartamentelor), pentru asigurarea cu energie electrică, cu gaz, cu apă cu canalizație, cu ascensoare ș.a. să face de către posesorii apartamentelor conform tarifurilor stabilite pentru casele fondului de stat de locuințe.

Posesorii apartamentelor compensează, de asemenea, cheltuielile legate de întreținerea locurilor ce se folosesc în comun, de transportarea deșeurilor menajere, de deservirea casei de locuit, a obiectivelor de amenajare și a spațiilor verzi, de alubrizarea teritoriului din jurul imobilului, de deservirea apartamentului în caz de avarii, luându-se în considerație cheltuielile reale ale organizațiilor de exploatare a locuințelor, potrivit contractelor încheiate.

34. Pentru efectuarea în termenele stabilite a reparațiilor capitale ale casei de locuit posesorii apartamentelor plătesc anual întovărășirii posesorilor individuali sau organizației de exploatare a locuințelor vârsăminte în proporție de 0,75 procente din costul de vânzare al apartamentului cumpărat.

35. Dacă în casele de locuit ale fondului de stat sau obștesc de locuințe, în care sînt apartamente ce aparțin cetățenilor cu drept de proprietate privată, se efectuează reparații capitale, iar reparațiile nu pot fi executate fără evacuarea cetățenilor, care domiciliază în ele, atunci comitetul executiv al sovietului local de deputați ai poporului, întreprinderea, asociația și organizația, în administrarea căroră se află casa, îi asigură pe posesorii apartamentelor cu spațiu locativ pe timpul, în care se efectuează reparațiile capitale, procedînd conform articolului 96 din Codul civil al RSS Moldovenești.

36. Folosirea apartamentelor, ce se află în proprietatea privată a cetățenilor, făcînd parte din casele fondului de stat sau obștesc de locuințe, se efectuează de către posesori conform Regulilor de folosire a încăperilor de locuit, de întreținere a caselor de locuit și a teritoriilor de lîngă mobile în RSS Moldovenească, Reguli aprobate prin hotărîrea Consiliului de Miniștri al RSS Moldovenești din 30 martie 1984 N 105 (Veștile RSSM, 1984, N 4, art.39).

IV. Modul de evidență a cheltuielilor legate de vînzarea apartamentelor

37. Operațiunile legate de vînzarea apartamentelor, cu titlu de proprietate privată, către cetățeni în casele fondului de stat și obștesc de locuințe se fixează în evidența contabilă în modul următor:

atunci cînd se vînd cetățenilor locuințe cu titlu de proprietate privată, se trece la scădere valoarea inițială din coloana de credit a contului 01 "Mijloace fixe", fiind înscrisă în coloana de debit a contului 85 "Fond statutar", iar suma calculată pentru uzură se înregistrează la debitul contului 02 "Uzura mijloacelor fixe", trecîndu-se de la creditul contului 85 "Fond statutar". Totodată costul apartamentelor, ce urmează să fie plătit, fiind determinat de către comitetul executiv al Sovietului de deputați ai poporului, să înregistrează la debitul contului 87 "Decontări cu diferiți debitori și creditori", trecîndu-se de la creditul contului 85 "Fond statutar".

38. Cînd în casă sau pe contul de decontare se varsă sume pentru achitarea costului unui apartament, aceste sume se trec respectiv la debitul contului 50 "Casa" și contului 51 "contul de decontare" de la creditul contului 76 "decontări cu diferiți debitori și creditori". Totodată suma mijloacelor, încasate în urma vînzării către cetățeni a apartamentelor cu titlu de proprietate privată în casele construite pe seama investițiilor capitale de stat în care urmează a fi virate în bugetul local, se înregistrează la debitul contului 85 "Fond statutar", trecîndu-se de la creditul contului 68 "Decontări cu bugetul", iar în cazul caselor construite cu mijloacele întreprinderilor, asociațiilor și organizațiilor - de la creditul contului 87 "Fonduri de stimulare economică" (subcontul "Fondul pentru stimularea socială") spre a fi orientată spre construcția de locuințe și comună, repararea și reconstrucția fondului de locuințe. Cînd vîrsămintele se virează la bugetul local, se debitează contul 68 "Decontări cu bugetul" și se creditează contul 51 "Contul de decontare".

39. Serviciile de compensare a cheltuielilor pentru încălzirea caselor, pentru asigurarea cu energie electrică, cu gaz, cu apă se consemnează în evidența serviciilor în acelaș mod, ca și în cel stabilit pentru organizațiile de exploatare a locuințelor.