

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА
об утверждении Положения о порядке и условиях продажи гражданам
квартир в личную собственность в домах государственного и
общественного жилищного фонда, обслуживания и оплаты расходов
на их содержание и ремонт**

Nr.173 от 30.06.1989

* * *

Совет Министров Молдавской ССР и Молдавский республиканский совет профессиональных союзов постановляют:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях продажи гражданам квартир в личную собственность в домах государственного и общественного жилищного фонда, обслуживания и оплаты расходов на их содержание и ремонт и ввести его в действие с 1 июля 1989 г.

2. Исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, министерствам, государственным комитетам и ведомствам, предприятиям, объединениям, учреждениям и организациям активизировать работу по продаже квартир, и в первую очередь одноэтажных домов, в личную собственность гражданам.

Продажу квартир и домов осуществлять в соответствии с утвержденным Положением.

3. Поручить Министерству жилищно-коммунального хозяйства Молдавской ССР отменить инструктивное письмо от 22 марта 1988 г. N 168-04 "О порядке оценки и продажи гражданам жилых домов государственного и ведомственного жилого фонда в Молдавской ССР".

4. Дополнить Перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в беспорочном порядке на основании исполнительных надписей государственных нотариальных контор Молдавской ССР, утвержденный постановлением Совета Министров Молдавской ССР от 20 сентября 1976 г, N 268 (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1976 г., N 10, ст.49), пунктом 4/1 следующего содержания:

"4/1. Документы, устанавливающие задолженность граждан, купивших квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда в рассрочку, по платежам в погашение невыплаченной суммы.

Для получения исполнительной надписи представляются:

1) подлинное обязательство должника;

2) заверенная взыскателем выписка из лицевого счета должника с указанием суммы просроченной задолженности и сроков ее погашения".

Председатель Совета
Министров Молдавской ССР

И.Калин

Председатель Молдавского
республиканского совета
профессиональных союзов

Г.Еремей

Утверждено
Постановлением Совета Министров
Молдавской ССР и Молдавского
республиканского совета профес-
сиональных союзов от 30 июня
1989 г. N 17

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке и условиях продажи гражданам квартир в личную
собственность в домах государственного и общественного
жилищного фонда, обслуживания и оплаты расходов на их
содержание и ремонт

I. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает обязательные для всех исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, предприятий, объединений, учреждений и организаций порядок и условия продажи гражданам квартир в личную собственность, обслуживания и оплаты расходов на их содержание и ремонт в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также домов усадебного типа.*

* В дальнейшем "дом, домов".

2. Продажа гражданам в личную собственность занимаемых ими квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также незаселенных квартир в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, производится исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, предприятиями, объединениями, учреждениями и организациями.

Квартиры во вновь построенных домах могут быть проданы гражданам в личную собственность после их заселения в установленном порядке. В таком же порядке могут быть проданы и освобождающиеся квартиры в эксплуатируемых домах.

Продажа квартир в домах, являющихся памятниками истории и культуры, допускается с обязательным предварительным согласованием с государственными органами охраны памятников.

3. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения, учреждения и организации, построившие жилые дома сверх плана или за счет местных бюджетов, могут продавать квартиры в этих домах и до их заселения тем гражданам, которые состоят в очереди на улучшение жилищных условий.

4. При продаже гражданам квартир в личную собственность следует исходить из того, что одна семья имеет право занимать только одну квартиру или индивидуальный жилой дом.

5. Не могут быть проданы гражданам в личную собственность квартиры, включенные в число служебных, а также в домах, находящихся в закрытых военных городках.

6. Исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения, учреждения и организации при продаже квартир в многоквартирных домах содействуют продаже всех квартир в доме (или в секции) и образованию товариществ индивидуальных владельцев квартир для создания условий эффективной эксплуатации домов на основе коллективного управления и взаимопомощи.

II. Порядок и условия продажи гражданам квартир и домов в личную собственность

7. Право приобретения квартир и домов приусадебного типа в личную собственность имеют граждане, достигшие 18-летнего возраста, постоянно проживающие в данном населенном пункте, а вступившие в брак либо поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения 18-летнего возраста - соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу.

8. Первоочередное право на приобретение незаселенных квартир в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, а также домов усадебного типа в личную собственность имеют граждане, состоящие на

учете для улучшения жилищных условий, и прежде всего передовики производства, участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица, военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, уволенные в запас или отставку с действительной военной службы и из органов внутренних дел по возрасту, состоянию здоровья или по сокращению штатов, и другие граждане, пользующиеся правом первоочередного предоставления жилья.

Вне очереди приобретаются незаселенные квартиры в указанных домах гражданами, которые в соответствии с действующим законодательством пользуется правом внеочередного получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда.

9. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения, учреждения и организации организуют учет граждан, желающих приобрести в личную собственность незаселенные квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту.

10. Учет граждан, желающих приобрести в личную собственность занимаемые ими квартиры, не ведется.

11. Для приобретения в личную собственность занимаемой квартиры в доме государственного или общественного жилищного фонда или дома наниматель с письменного согласия всех проживающих с ним членов семьи подает заявление по месту жительства в исполнительный комитет Совета народных депутатов или администрации предприятия, объединения, учреждения, организации, в ведении которых находится жилой дом.

К заявлению о приобретении в личную собственность незаселенной квартиры (дома) прилагается письменное обязательство гражданина и членов его семьи, которые намерены вселиться вместе с ним в эту квартиру, об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда либо жилищно-строительного кооператива.

12. Решения о продаже незаселенных квартир (домов) в личную собственность принимаются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов либо администрацией и профсоюзными комитетами предприятий, объединений, учреждений и организаций, в ведении которых находится жилищный фонд, с учетом состава семьи.

Решения о продаже в личную собственность граждан занимаемых ими квартир (домов) принимаются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов или администрацией предприятий, объединений, учреждений и организаций совместно с профсоюзным комитетом.

13. Продажа гражданам в личную собственность квартир (домов) производится по договорам купли-продажи, удостоверяемым в нотариальном порядке.

14. Стоимость квартир (домов), подлежащих продаже в личную собственность, устанавливается оценочными комиссиями, образуемыми исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, предприятиями, объединениями, учреждениями, организациями:

в домах, принадлежащих местным Советам народных депутатов, - в составе заместителя председателя исполнительного комитета местного Совета народных депутатов (председатель комиссии), представителей финансового органа, жилищно-эксплуатационной организации и органа бюро технической инвентаризации, в присутствии покупателя;

в домах, принадлежащих предприятиям, объединениям, учреждениям, организациям, - в составе руководителя предприятия, объединения, учреждения, организации либо его заместителя (председателя комиссии), главного бухгалтера, представителей профсоюзного комитета, жилищно-эксплуатационной организации, предприятия, объединения, учреждения, организации (где она имеется) и работника бюро технической инвентаризации, в присутствии покупателя.

15. По результатам оценки стоимости продаваемых квартир (домов) оценочными комиссиями составляются акты, которые утверждаются исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов или руководством предприятия, объединения, учреждения, организации и профсоюзным комитетом по принадлежности дома (домов). Утвержденный акт является основанием для подготовки органами бюро технической инвентаризации справок нотариальным конторам.

Определение стоимости квартир (домов), подлежащих продаже гражданам

16. Стоимость квартир (домов), подлежащих продаже, определяется исходя из первичной балансовой стоимости строительства (восстановительной) в действующих сметных ценах за вычетом стоимости физического износа на момент оценки и стоимости наружных сетей и устройств.

В случаях, когда в жилом доме размещаются нежилые помещения для магазинов, предприятий общественного питания или бытового обслуживания, затраты, связанные со строительством этих помещений, в стоимость квартир не включаются; стоимость квартир в таком доме складывается из стоимости сооружений жилой части дома к соответствующей доли общих затрат.

Стоимость квартир определяется путем деления определенной стоимости дома, пересчитанной в действующих сметных ценах, на его общую приведенную площадь.

Стоимость каждой квартиры определяется путем умножения количества квадратных метров общей приведенной площади на ее единичную стоимость.

Затраты по устройству однотипных помещений (сараяв) для хранения топлива и предметов домашнего обихода распределяются между квартирами поровну по числу квартир в доме; в случае, если эти хозяйственные помещения различаются размерами, общие затраты по устройству этих помещений должны распределяться пропорционально их площади.

17. В стоимость квартир (домов) при продаже включаются также расходы, связанные с оформлением всей необходимой документации по оформлению продажи (составление акта оценочной комиссии, госпошлина и др.).

18. В стоимость заселенных квартир (домов), подлежащих продаже, не включается стоимость построек и виды работ, выполненных гражданами собственными силами и за их счет в период эксплуатации квартир (домов).

19. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения, учреждения и организации вправе устанавливать в пределах до 15 процентов надбавки к стоимости квартир в домах, расположенных в наиболее удобных для проживания микрорайонах и местах, а также скидки в размере до 20 процентов для квартир на первом и последнем этажах или в зависимости от других факторов. Скидки могут быть установлены и в зависимости от стажа работы.

20. Выплата гражданами стоимости квартир (домов) может производиться в рассрочку в течение не более 10 лет при условии внесения первоначального взноса в размере не менее 50 процентов стоимости квартиры.

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, администрация предприятия, объединения, учреждения, организации вправе устанавливать для многодетных и малообеспеченных семей льготы по приобретению квартир (домов) в личную собственность, в том числе путем увеличения продолжительности выплаты стоимости квартир на срок до 15 лет со дня оформления документов на их продажу и снижения размеров первоначального взноса до 30 процентов от установленной стоимости квартиры (дома).

21. При приобретении квартиры (дома) в рассрочку гражданин представляет владельцу дома обязательство о погашении в течение установленного срока соответствующей суммы задолженности ежемесячно равными долями. Задолженность может быть погашена и досрочно.

22. При неуплате очередных взносов (за 2 месяца и более) задолженность по платежам взыскивается в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей органов, совершающих нотариальные действия.

Должник, просрочивший выплату стоимости квартиры, в соответствии со статьей 226 Гражданского кодекса Молдавской ССР обязан уплатить за время просрочки 3% годовых с просроченной суммы.

23. Исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, объединения, учреждения и организации, продавшие квартиры гражданам, производят с ними расчеты и ведут учет средств, поступающих в оплату стоимости квартир.

24. Средства, поступающие от продажи гражданам квартир в личную собственность в домах, построенных за счет государственных

централизованных капитальных вложений, зачисляются в местный бюджет (на развитие социальной сферы), а в домах, построенных за счет средств предприятий, объединений, учреждений и организаций, – в фонды социального развития этих предприятий, объединений, учреждений и организаций и направляются на жилищное и коммунальное строительство, ремонт и реконструкцию жилищного фонда.

В случае, когда ведомственный дом построен с привлечением средств государственного бюджета, соответствующая часть средств, полученных от продажи квартир, перечисляется в доход местного бюджета.

25. Оформление договора купли-продажи квартиры (дома) производится в соответствии со статьей 240 Гражданского кодекса Молдавской ССР, после чего он представляется в бюро технической инвентаризации для регистрации и получения регистрационного удостоверения на право собственности.

26. Право собственности на приобретенную квартиру (дом) в соответствии со статьей 132 Гражданского кодекса Молдавской ССР возникает с момента регистрации договора купли-продажи.

27. На квартиры (дома), приобретенные гражданами в личную собственность в домах государственного и общественного жилищного фонда, владельцам выдаются регистрационные удостоверения и технические паспорта установленного образца бюро технической инвентаризации при предъявлении покупателем договора купли-продажи, выданного нотариальной конторой, а на дома (части дома) – документов отвода и закрепления в натуре границ земельного участка.

28. Квартиры (дома), приобретенные гражданами в личную собственность, в установленном порядке исключаются из государственного или общественного жилищного фонда и включаются в состав индивидуального жилищного фонда после регистрации договоров купли-продажи в органах технической инвентаризации.

29. Право владения, пользования и распоряжения приобретенной квартирой осуществляется аналогично владению, пользованию и распоряжению жилым домом, находящимся в личной собственности граждан. Отчуждение собственником квартиры, приобретенной в рассрочку, может быть произведено в случае, если лицо, в собственность которого она переходит, принимает на себя обязанности по выплате в установленные сроки оставшейся части стоимости квартиры. Наследование квартиры, находящейся в личной собственности граждан, осуществляется на общих основаниях.

III. Содержание, эксплуатация и ремонт приобретенных в личную собственность квартир

30. Эксплуатация и ремонт квартир (домов), приобретенных гражданами в личную собственность, осуществляются за счет их средств и с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта домов на условиях, определенных для домов государственного жилищного фонда.

31. Для создания условий эффективной эксплуатации многоквартирных домов (секций), в которых все квартиры проданы в личную собственность граждан, создаются товарищества индивидуальных владельцев квартир.

32. Товарищества индивидуальных владельцев квартир или отдельные граждане заключают договоры на обслуживание жилых домов (квартир) с государственными или кооперативными жилищно-эксплуатационными организациями.

33. Оплата расходов по отоплению домов (квартир), обеспечению электроэнергией, газом, водоснабжением, канализацией, лифтами и др. производится владельцами квартир по тарифам, установленным для домов государственного жилищного фонда.

Владельцы квартир оплачивают также расходы, связанные с содержанием мест общего пользования, вывозкой бытовых отходов, обслуживанием жилого дома, объектов благоустройства и озеленения, санитарной уборкой придомовой территории, аварийным обслуживанием квартиры по фактическим затратам жилищно-эксплуатационных организаций согласно заключенным договорам.

34. На проведение в установленные сроки капитального ремонта жилого дома владельцы квартир уплачивают ежегодно товариществу индивидуальных владельцев или жилищно-эксплуатационной организации взносы в размере

0,75 процента стоимости продажи приобретенной квартиры.

35. При производстве капитального ремонта жилых домов государственного или общественного жилищного фонда, в которых имеются квартиры в личной собственности граждан, в случаях, когда ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в нем граждан, исполком местного Совета народных депутатов, предприятие, объединение и организация, в ведении которых находится дом, обеспечивают владельцев квартир жилой площадью на время проведения капитального ремонта применительно к статье 86 Жилищного кодекса Молдавской ССР.

36. Пользование квартирами, находящимися в личной собственности граждан в жилых домах государственного или общественного жилищного фонда, производится владельцами применительно к Правилам пользования жилыми помещениями, содержания жилых домов и природных территорий в Молдавской ССР, утвержденным постановлением Совета Министров Молдавской ССР от 30 марта 1984 г. N 105 (Ведомости МССР, 1984 г., N 4, ст.39).

IV. Порядок учета затрат, связанных с продажей квартир

37. Операции, связанные с продажей квартир гражданам в личную собственность в домах государственного и общественного жилищного фонда, в бухгалтерском учете отражаются следующими записями:

при продаже гражданам квартир в личную собственность списывается первоначальная стоимость с кредита счета 01 "Основные средства" в дебет счета 85 "Уставный фонд" и на сумму начисленного износа дебетуют счет 02 "Износ основных средств" с кредита счета 85 "Уставный фонд". Одновременно на стоимость квартир, подлежащих оплате, определяемой исполкомом Совета народных депутатов, дебетуется счет 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" с кредита счета 85 "Уставный фонд".

38. При поступлении взносов в оплату стоимости квартиры в кассу или на расчетный счет дебетуются соответственно счета 50 "Касса" и 51 "Расчетный счет" с кредита счета 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами". Одновременно на сумму средств, поступающих от продажи гражданам квартир в личную собственность в домах, построенных за счет государственных капитальных вложений, подлежащих зачислению в местный бюджет, дебетуют счет 85 "Уставный фонд" с кредита 68 "Расчеты с бюджетом", а в домах, построенных за счет средств предприятий, объединений и организаций, - с кредита счета 87 "Фонды экономического стимулирования" (субсчет "Фонд социального развития") для направления на жилищное, коммунальное строительство, ремонт и реконструкцию жилищного фонда. При перечислении поступивших взносов в местный бюджет дебетуют счт 68 "Расчеты с бюджетом" и кредитуют счет 51 "Расчетный счет".

39. Отражение в учете услуг по отоплению домов, обеспечению электроэнергией, газом, водоснабжению осуществляется аналогично установленному порядку для жилищно-эксплуатационных организаций.