

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА
об утверждении Правил обмена жилыми помещениями
в Молдавской ССР**

№.184 от 31.05.84

* * *

В соответствии со статьей 74 Жилищного кодекса Молдавской ССР Совет Министров Молдавской ССР постановляет:

1. Утвердить прилагаемые Правила обмена жилыми помещениями в Молдавской ССР и ввести их в действие с 1 июля 1984 г.

2. Министерству жилищно-коммунального хозяйства Молдавской ССР отменить с 1 июля 1984 г. Инструкцию об условиях и порядке обмена жилых помещений, утвержденную 31 мая 1965 г.

Председатель
Совета Министров Молдавской ССР И. Устиян

Управляющий Делами
Совета Министров Молдавской ССР В. Добында

г.Кишинев, 31 мая 1984 г. №. 184

**П Р А В И Л А
обмена жилыми помещениями в Молдавской ССР**

1. Настоящие Правила определяют порядок обмена жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, в домах жилищно-строительного кооператива, а также в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

2. Наниматель жилого помещения, член жилищно-строительного кооператива вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, и с разрешения наймодателя произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого жилого помещения на жилое помещение в разных домах (квартирах).

3. Обмен жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда допускается лишь с согласия исполнительного комитета соответствующего местного Совета народных депутатов, предприятия, учреждения, организации (в зависимости от принадлежности жилого дома).

Отказ в согласии на обмен может быть обжалован в судебном порядке, кроме случаев обмена жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам.

Для обмена жилых помещений, занимаемых подопечными лицами, требуется письменное согласие соответствующего органа опеки и попечительства.

4. Член жилищно-строительного кооператива имеет право с согласия проживающих совместно с ним членов его семьи произвести с разрешения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов обмен занимаемого им жилого помещения на другое жилое помещение в домах местных Советов народных депутатов, государственных, кооперативных, общественных организаций, а также в домах других жилищно-строительных кооперативов, находящихся как в том населенном пункте, где он проживает, так и в других населенных пунктах, при условии приема в члены кооператива лица, вселяющегося в дом жилищно-строительного кооператива, с соблюдением требований Примерного

устава жилищно-строительного кооператива.

Если между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то член кооператива, а также член его семьи, за которым признано право на часть паенакоплений, вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого жилого помещения на жилые помещения в разных домах (квартирах).

Отказ исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов в разрешении на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

5. Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности имеет право с согласия собственника дома обменять занимаемое им жилое помещение на жилое помещение, занимаемое другим нанимателем в этом доме либо в другом доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, со взаимной передачей прав и обязанностей по договорам найма.

Для обмена жилого помещения требуется письменное согласие проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов его семьи, в том числе и временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилую площадь.

Отказ собственника дома в согласии на обмен жилыми помещениями не может быть оспорен нанимателем в судебном порядке.

6. Обмен жилых помещений допускается в зависимости от обстоятельств между двумя, тремя и более нанимателями, проживающими как в одном жилом доме, так и в разных домах, расположенных в одном или разных населенных пунктах.

Объектом обмена может быть только конкретное жилое помещение (либо комната в нем, на которую с гражданином, производящим обмен, заключен договор найма жилого помещения), в котором он фактически проживает и прописан либо сохраняет право на жилую площадь при временном выезде из жилого помещения.

Не может быть предметом обмена часть комнаты нанимателя, кроме случаев, когда въезжающий в порядке обмена в часть комнаты становится членом семьи проживающего в этой комнате нанимателя.

При объединении граждан или родственников в одну семью объектом обмена может быть и часть квартиры (комнаты).

7. Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе с письменного согласия нанимателя и остальных членов семьи, в том числе и временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилую площадь, обменять принадлежащую на его долю жилую площадь с другим лицом при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи нанимателя этого помещения и при этом будет соблюдено требование, установленное частью первой статьи 44 Жилищного кодекса Молдавской ССР.

8. Обмен жилого помещения разрешается:

1) в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов – исполнительным комитетам районного, городского (городов республиканского подчинения), районного в городе Совета народных депутатов;

2) в домах ведомственного и общественного жилищного фонда – администрацией предприятия, учреждения, организации;

3) в домах жилищно-строительных кооперативов – исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов при наличии решения общего собрания членов (собрания уполномоченных) кооператива о принятии в члены кооператива лица, вселяющегося в дом кооператива, с соблюдением установленного порядка;

4) в жилых домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, – по письменному согласию собственника дома.

При иногороднем обмене жилых помещений, независимо от их ведомственной принадлежности, должно быть получено согласие исполнительных комитетов соответствующих местных Советов народных депутатов.

9. Для получения разрешения на обмен наниматель жилого помещения подает заявление (приложение №1) в бюро (сектор) обмена жилой площадью, а где такового нет - в жилищно-эксплуатационную организацию, администрации предприятия, учреждения, организации, в зависимости от принадлежности дома.

К заявлению прилагаются копии лицевого счета и поквартирной карточки, характеристика жилого помещения (приложение №2), ордер на занимаемое жилое помещение и квитанция об оплате услуг по обмену по установленным тарифам.

При необходимости к заявлению прилагаются также другие документы.

10. Не имеет права на обмен жилых помещений:
временные жильцы, поднаниматели, домашние работники (работники);
граждане, проживающие в служебных жилых помещениях, гостиницах, общежитиях, арендованных помещениях;
опекуны, попечители, не имеющие самостоятельного права на жилую площадь в данном жилом помещении.

Обмен между нанимателями жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, в исполнительных комитетах местных Советов народных депутатов не оформляется, и ордера на обмен жилыми помещениями не выдаются.

11. Обмен жилыми помещениями не допускается:

- 1) если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения или о признании ордера недействительным;
- 2) если в отношении члена жилищно-строительного кооператива возбужден вопрос об исключении из кооператива;
- 3) если обмен носит корыстный или фиктивный характер;
- 4) если в результате обмена у нанимателя размер жилой площади уменьшится и окажется шесть и менее квадратных метров на каждого члена семьи;
- 5) если одно из обмениваемых жилых помещений находится в доме предприятия, учреждения, организации, включенных по постановлению Совета Министров СССР или Совета Министров Молдавской ССР в списки предприятий, учреждений и организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из домов которых допускается выселение в судебном порядке рабочих и служащих (вместе с проживающими с ними лицами), прекративших трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления.

Граждане, прекратившие трудовые отношения по иным основаниям, а также получившие жилое помещение не в связи с трудовыми отношениями, вправе произвести обмен на общих основаниях;

6) если дом (жилое помещение) грозит обвалом, либо решением исполнительного комитета местного Совета народных депутатов признан аварийным, непригодным для проживания, подлежит сносу или капитальному ремонту, либо передается для государственных или общественных нужд;

7) если жилое помещение является служебным или находится в общежитии;

8) если объектами обмена являются жилые помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо фонда жилищно-строительных кооперативов, с одной стороны, и жилой дом (часть дома), принадлежащий гражданину на праве личной собственности, с другой стороны;

9) в иных случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Молдавской ССР.

12. Обмен, совершенный при наличии условий, предусмотренных пунктом 11 настоящих Правил, признается недействительным.

Обмен может быть признан недействительным также при наличии оснований, установленных Гражданским кодексом Молдавской ССР для признания сделки недействительной.

Обмен считается корыстным, если хотя бы одна из сторон, участвующих в обмене, за переуступку жилого помещения получает вознаграждение.

Обмен считается фиктивным, если под видом обмена производится переуступка жилого помещения без реального пользования помещением, полученным по обмену.

Признание обмена недействительным производится в судебном порядке.

13. В случае признания обмена жилыми помещениями недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые помещения. Незаконно полученные суммы (имущество) одной из сторон при производстве обмена взыскиваются в доход государства.

14. Если жилое помещение, на которое производится обмен, находится в доме, расположенном на территории другой союзной республики, обмен совершается в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР, Молдавской ССР и соответствующей союзной республики.

15. Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых исполнительными комитетами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов.

Ордера на обмен жилых помещений выдаются по выбору обменивающихся сторон одним из исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов в населенном пункте, в котором находится одно из обмениваемых помещений.

Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке в шестимесячный срок.

16. Ордера должны быть получены обменивающимися сторонами в 20-дневный срок, а при иногороднем обмене – в месячный срок со дня получения извещения о разрешении обмена.

Если хотя бы одна из обменивающихся сторон без уважительных причин в указанный срок не получила ордера, то разрешение на обмен утрачивает силу.

Ордер действителен в течение одного месяца со дня его получения.

17. Ордер может быть признан недействительным в судебном порядке в течение трех лет со дня его выдачи. Такое требование может быть заявлено и после трех лет со дня выдачи ордера, если он был выдан в результате неправомерных действий получивших его лиц.

18. Обменивающиеся стороны обязаны до их фактического переселения передать соответствующим жилищно-эксплуатационным организациям либо администрации предприятия, учреждения, организации ордера, которые являются единственным основанием для вселения в полученные по обмену жилые помещения и заключения договора найма жилого помещения.

19. Граждане, вселившиеся до получения ордера, рассматриваются как самоуправно занявшие жилое помещение и в соответствии со статьей 94 Жилищного кодекса Молдавской ССР подлежат выселению из занятых жилых помещений в административном порядке.

20. Поднаиматели, временные жильцы, домашние работники (работники) и другие граждане, не имеющие самостоятельного права на жилую площадь, проживающие в обмениваемом жилом помещении и не освободившие его по требованию обменивающихся сторон, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Приложение № 1
к Правилам обмена жилыми помещениями
в Молдавской ССР

Исполком _____ городского (районного)
Совета народных депутатов

Наименование бюро (сектора) по обмену жилой площади, предприятия,
учреждения, организации

З А Я В Л Е Н И Е

Я, наниматель гр. _____,
(фамилия, и., о.)
проживающий в гор. (пгт) _____, ул., пер., пр. _____
дом № ____ кв. ____ корп. _____, телефон домашн. _____,
служ. _____, дом находится в ведении _____
(указать номер ЖЭУ, район

название ведомства или предприятия, ЖСК)
Предлагаю к обмену _____
(указать: отдельная квартира, одно-, двух-, трехком-
натная или более, комнаты изолированные, смежные,
метраж общий)
на _____ этаже _____ этажного дома _____, имеющего
(каменный, панельный, блочный)

(перечислить удобства)
в квартире еще _____ комнат, _____ семей, _____ человек.

На указанной жилой площади я, ответственный наниматель _____
проживаю с _____ 19 ____ г. на основании ордера
(дата прописки)

№ ____ , выданного _____ 19 ____ г. на _____ чел.
Указанную площадь получил _____
(как очередник, по улучшению жилищных

условий, по реконструкции, сносу, обмену, если по обмену, то указать размер
ранее занимаемой площади, если вступил в ЖСК, то куда сдана площадь
_____. На данной площади в настоящее время
или кто остается в ней проживать
проживает, включая ответственного нанимателя:

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество (полностью)	Год рождения	Родственные отношения с нанимателем	Место работы и дол- жность
-----	-----	-----	-----	-----

Из них в Советской Армии, в командировках, по брони, на учебе и др.
Проживает без права постоянного пользования площадью (включая лиц,
имеющих временную прописку).
Сведения о лицах, ранее значивших в ордере и выбывших из жилого
помещения

№ п.п.	Фамилия, имя, отчество	Год рождения	Родственные отношения	Когда и куда выбыл
-----	-----	-----	-----	-----

Причины обмена _____

Я, наниматель _____, и все совершеннолетние члены
семьи желаем произвести обмен с гражданином (кой) _____

проживающим (уй) в гор. (пгт) _____, ул., пер., пр. _____
доме №г. _____, корп. _____, кв. _____, состоящий из _____ комнат жилой
площадью _____ кв.м
При разъезде остальные члены семьи переезжают _____

_____ (укажите куда и на какую площадь)

Указанное жилое помещение нами осмотрено и никаких претензий к бюро
(секторам), предприятию, учреждению, организации гор. (пгт) _____
а также гр-ну _____

_____ (указать фамилию производящего обмен)

иметь не будем.

Личная подпись ответственного нанимателя _____

Подпись совершеннолетних членов семьи

1 _____ 2 _____ 3 _____

4 _____ 5 _____ 6 _____

За указание неправильных сведений подписавшие анкету несут
ответственность по закону.

" ____ " _____ 19 ____ г.

Согласовано

Руководитель жилищного органа предприятия,
учреждения, организации _____

_____ (подпись)

" ____ " _____ 19 ____ г.

_____ (фамилия подписавшего заявление)

Приложение № 2
к Правилам обмена жилыми помещениями
в Молдавской ССР

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

1. Жилое помещение находится в доме местного Совета, ведомственном, жилищно-строительного кооператива (подчеркнуть).
2. Ответственный наниматель _____
3. Адрес: ул. _____ дом №. _____, корпус _____, кв. _____
4. Квартира расположена на _____ этаже _____ этажного дома.
5. Дом находится в ведении _____
6. Количество занимаемых комнат _____ жилой площадью _____ кв.м., в т.ч. отдельной каждой комнаты _____
7. Комнаты: изолированные, смежные, светлые, полутемные, темные, сухие, сырые, следы сырости (подчеркнуть).
8. Кухня _____ кв.м, отдельная, общая (подчеркнуть).
9. Окна выходят на улицу, во двор, ход парадный, дворовой (подчеркнуть).
10. В квартире имеется: ванная, газовая, дровяная колонка, горячая вода; санузел: совмещенный, изолированный, дворовой; мусоропровод, лифе, балкон, этажерка, лоджия (подчеркнуть).
11. Отопление: центральное, местное водяное на газовой, твердом топливе, печное (подчеркнуть).
12. Всего в квартире проживает _____ семей, _____ человек.
13. Общая характеристика дома и состояние квартиры _____
14. Когда запланирован капитальный ремонт, снос (указать год, месяц).

м.п. Руководитель жилищного органа,
предприятия, учреждения, организации _____
(подпись)

Исполнитель обследования _____
(подпись)

" ____ " _____ 19 ____ г.