Республика Молдова

ПАРЛАМЕНТ

ЗАКОН № LP75/2015
от 30.04.2015

о жилье

Опубликован : 29.05.2015 в MONITORUL OFICIAL № 131-138 статья № 249 Data intrării în vigoare

ИЗМЕНЕН

ЗП58 от 24.04.26, МО202-205/09.05.26 ст.180; в силу с 10.11.26

Парламент принимает настоящий органический закон.

Настоящий закон регулирует правовые отношения в части жилья независимо от вида собственности и назначения такового.

Глава I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Право на жилье

(1) Право на жилье – это основное право, являющееся составной частью права человека или семьи на достойную жизнь. Право на жилье предусматривает:

a) стабильность в части отношений имущественного найма, предоставления надлежащих сопутствующих услуг, обеспечения необходимой инфраструктурой, доступности финансовых источников;

b) недискриминацию в осуществлении права на жилье, включая доступ к рынку жилья, управление и пользование жильем, а также вступление во владение жильем;

c) прозрачность исполнения органами власти функций и обязанностей, относящихся к осуществлению права на жилье.

(2) Государство обеспечивает право людей на социальное, служебное, маневренное жилье, жилье типа общежития, гостиницы-приюта, жилье со специальным статусом (протокольное) в соответствии с критериями, установленными настоящим законом, в пределах имеющегося в наличии жилья.

Статья 2. Правовая основа и основные цели

(1) Жилищное законодательство основывается на положениях Конституции

Республики Молдова и состоит из настоящего закона, Гражданского кодекса Республики Молдова, других нормативных актов, относящихся к области жилья, и международных договоров, стороной которых является Республика Молдова.

(2) Основными целями настоящего закона являются:

a) регулирование правовых отношений в области жилья;

b) обеспечение свободы лиц и организаций в реализации прав и интересов, относящихся к области жилья;

c) обеспечение выполнения обязанностей, вытекающих из настоящего закона, других нормативных актов, организационного устава нанимателей жилья и/или договоров, заключенных собственниками жилья с хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность в помещениях многоквартирного жилого дома (включая встроенные или пристроенные), по сохранению, содержанию и эксплуатации имущества, находящегося в общей собственности в многоквартирном жилом доме.

(3) Если международный договор, стороной которого является Республика Молдова, содержит иные положения, чем предусмотренные национальным законодательством о жилье, применяются положения международного договора.

Статья 3. Отношения, регулируемые настоящим

законом

Настоящий закон регулирует отношения, связанные с:

a) возникновением, осуществлением, изменением, прекращением права владения, пользования, распоряжения жильем, относящимся к публичному жилищному фонду;

b) учетом жилья независимо от его формы собственности;

c) пользованием жильем, находящимся в частной и публичной собственности, на основании договора имущественного найма или на других законных основаниях;

d) изменением назначения жилья и использованием жилых помещений в других целях;

e) реконструкцией жилья;

f) организацией управления жильем, находящимся в публичной и частной собственности;

g) обеспечением целостности жилья, управления им, его технического обслуживания и ремонта;

h) внесением платы за пользование жильем и за предоставляемые коммунальные и некоммунальные услуги;

i) осуществлением контроля со стороны центральных и местных органов публичного управления в целях обеспечения прав лиц на жилье, соблюдения правил и норм управления жильем и его технического обслуживания;

j) отселением лиц из других типов жилья, находящегося в публичной собственности, в маневренное жилье.

Статья 4. Основные понятия

В целях настоящего закона определяются следующие основные понятия:

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

социальное жилье – жилье, предоставляемое в имущественный наем в соответствии с настоящим законом категориям лиц или семьям, ежемесячный доход которых не позволяет им приобретать или нанимать жилье на рыночных условиях;

служебное жилье – жилье, предоставляемое в имущественный наем в соответствии с законом на период выполнения должностных обязанностей некоторыми категориями лиц;

маневренное жилье – жилье, предназначенное для временного размещения лиц, жилье которых находится в процессе капитального ремонта или реконструкции, которые не могут быть выполнены без отселения нанимателей, жилье, предназначенное для размещения лиц, пострадавших в результате стихийных бедствий, а также жилье, предназначенное для лиц, отселенных из социального жилья;

гостиница-приют – здание специального назначения для временного размещения некоторых категорий лиц, находящихся в затруднительном положении;

общежитие – здание, предназначенное для проживания лиц в период работы или учебы;

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

дачный дом – жилье, занимаемое временно, служащее в качестве второстепенного жилья, предназначенного для отдыха и восстановления;

многоквартирный жилой дом – здание с двумя или более квартирами (жилыми помещениями), предназначенное для проживания, в состав которого кроме квартир входят: помещения иного, чем жилое, назначения и места общего пользования, инженерно-техническое оборудование, основные конструктивные элементы здания (фундамент, стены, перекрытия, кровля и другие элементы). Индивидуальный дом, стоящий попарно или рядно, по типу дуплекса или триплекса, с количеством этажей не более чем два, не считается многоквартирным жилым домом;

индивидуальный (частный) дом – отдельное здание, состоящее из одной или нескольких комнат, одноэтажное или с несколькими этажами, предназначенное для постоянного проживания, как правило, одной семьи;

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

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

помещение иного, чем жилое, назначения в многоквартирном жилом доме – изолированное помещение, являющееся частью многоквартирного жилого дома и имеющее иное, чем жилое, назначение;

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

общая площадь многоквартирного жилого дома – общая площадь всех помещений в доме, включая помещения иного, чем жилое, назначения;

имущество, являющееся общей собственностью в многоквартирном жилом доме – помещения и площади в многоквартирном жилом доме, не имеющие статуса изолированных помещений, включая помещения, предназначенные и используемые для инженерно-технического обеспечения квартир и всего дома, места общего пользования, предназначенные и используемые для прохода в жилые помещения, конструктивные элементы дома, инженерное оборудование, предназначенное для общего пользования, являющиеся составной частью дома. Общая собственность в доме принадлежит по праву принудительной и бессрочной собственности собственникам квартир и помещений, имеющих иное, чем жилое, назначение, в соответствии с положениями Гражданского кодекса и Закона о кондоминиуме № 187/2022;

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

наймодатель – собственник или представитель собственника – физическое или

юридическое лицо, передающее жилье нанимателю в пользование на основании договора имущественного найма, заключенного на ограниченный срок, или на других законных основаниях в соответствии с законодательством;

семья – супруги, дети, родители и их законные представители, а также другие лица, находящиеся на их содержании, которые совместно проживают и ведут общее хозяйство;

*коммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях, помещениях иного, чем жилое, назначения (*далее – *коммунальные услуги)* – услуги по поставке тепловой энергии для отопления жилья и мест общего пользования в многоквартирных жилых домах, обеспечению горячей водой для хозяйственных нужд, питьевой водой, услуги по отведению сточных вод, услуги по вывозу твердых и жидких бытовых отходов, по обслуживанию лифта, управлению публичным жилищным фондом и жильем, находящимся в частной собственности, предоставляемые посредством деятельности по найму, техническому обслуживанию и ремонту многоквартирных жилых домов, общежитий, техническому обслуживанию внутридомового оборудования, санитарной очистке и обустройству придомовой территории, помещений и мест общего пользования многоквартирного жилого дома, реабилитации жилья и освоению инвестиций в этой области;

*некоммунальные услуги для потребителей в жилых помещениях иного, чем жилое, назначения (*далее – *некоммунальные услуги)* – услуги по обеспечению электрической энергией, природным газом, радиотрансляционной сетью, системой эфирного и кабельного телевидения, услуги связи, системы пожарной безопасности, охраны, Интернета;

реконструкция жилья, помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах или индивидуальных домах – выполнение работ по надстройке этажей, мансард, по модернизации, изменению, перепланировке, усилению и капитальному ремонту жилья или помещений иного, чем жилое, назначения, в том числе технического оборудования (далее – *работы по реконструкции*), в целях увеличения объема помещений и улучшения их эксплуатационных качеств с сохранением основных технико-экономических показателей реконструируемого объекта и единого гармоничного облика всего здания;

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

*управляющий имуществом жилого назначения (*далее – *управляющий)* – физическое или юридическое лицо, наделенное полномочиями для эффективного осуществления обязанностей по управлению, содержанию и эксплуатации имущества жилого назначения в соответствии с положениями Закона о кондоминиуме № 187/2022;

уполномоченный орган – орган, учрежденный посредством нормативного акта либо посредством административного акта в целях управления публичной собственностью;

минимальные требования к жилью – индивидуальный свободный доступ к жилому помещению без нарушения права владения и исключительного пользования помещением, принадлежащим другому лицу или семье, наличие помещения для отдыха, помещения для приготовления пищи, санузла, доступа к электрической энергии и питьевой воде, контролируемого отведения сточных вод и контролируемой эвакуации бытовых отходов, а также наличие возможности поддержания 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 техническими предписаниями, предусмотренными Положением о пользовании, эксплуатации и управлении всеми типами жилья, утвержденным Правительством.

(3) Физические лица, имеющие в собственности жилье, вправе использовать его для личного проживания и проживания членов их семей. Они также имеют право вселять в свое жилье других физических лиц.

(4) Жилье, находящееся в публичной и частной собственности, подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством.

(5) Контроль за пользованием и содержанием жилья независимо от его формы собственности, а также за соответствием жилья и предоставляемых коммунальных услуг техническим требованиям осуществляется органами центрального и местного публичного управления.

(6) Собственник жилья или лицо, обремененное соответствующим правом, обязаны содержать жилье с усердием хорошего собственника, 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. Такие же обязанности должны соблюдаться и собственником помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах.

(7) Ущерб, причиненный в результате ненадлежащего пользования помещениями либо в результате нарушения положений законодательства или договора имущественного найма, возмещается нанимателем и может служить основанием для расторжения договора.

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

Статья 6. Изменение назначения жилья

(1) Изменение назначения жилья путем перевода его из публичного жилищного фонда в категорию помещений иного, чем жилое, назначения

запрещается, за исключением случаев, предусмотренных в части (2).

(2) Исключение жилья из публичного жилищного фонда осуществляется только на основании решения компетентного органа публичного управления по заявлению управляющего в случае:

a) признания в установленном порядке жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, непригодным для проживания;

b) декларирования общественной полезности некоторых работ, которые будут осуществляться на земельном участке, занятом под жилье.

(3) Перевод жилья, находящегося в частной собственности, в категорию помещений иного, чем жилое, назначения осуществляется по решению собственника (в случае одного собственника) или, по обстоятельствам, с согласия собственников жилья (в случае большего количества собственников в многоквартирном жилом доме) в соответствии с частью (4).

(4) Перевод жилых помещений в категорию помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах с квартирами в частной собственности осуществляется с предварительного письменного согласия не менее двух третей всех собственников квартир и помещений иного, чем жилое, назначения, включая всех собственников квартир и помещений иного, чем жилое, назначения, непосредственно примыкающих по горизонтали и вертикали к подлежащему изменению помещению.

(5) Перевод жилья в категорию помещений иного, чем жилое, назначения осуществляется в соответствии с положениями настоящего закона и законодательства о принципах градостроительства и обустройства территории.

(6) Порядок проведения обследования санитарно-технического состояния жилья для признания его непригодным для проживания и перевода в категорию жилья, непригодного для проживания, а также порядок использования, переоборудования или сноса такого жилья устанавливается Правительством.

Статья 7. Компетенция Правительства в области

регулирования жилищных отношений

Правительство разрабатывает и утверждает государственную жилищную политику в отношении:

a) установления единого порядка государственной регистрации, оценки и учета жилья;

b) установления основных правил управления, эксплуатации и обслуживания жилья;

c) выделения из государственного бюджета финансовых средств на строительство и приобретение органами местного публичного управления социального, служебного и маневренного жилья;

d) предоставления, в пределах своих полномочий, финансовой помощи (единовременных пособий) в случае строительства, реконструкции или приобретения жилья для лиц, пользующихся этим правом, а также в случае каких-либо бедствий;

e) установления порядка и условий реконструкции жилья;

f) установления порядка строительства дачных домов и пользования ими;

g) установления порядка проведения обследования санитарно-технического состояния жилья для признания его непригодным для проживания и перевода в категорию жилья, непригодного для проживания;

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

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

j) установления категорий лиц, имеющих право на социальное жилье, порядка и критериев получения социального жилья;

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

Статья 8. Компетенция органов местного публичного

управления первого уровня

Органы местного публичного управления первого уровня имеют следующие полномочия:

a) реализуют жилищную политику государства в соответствующей административно-территориальной единице;

b) ведут учет лиц, имеющих право на получение социального жилья, и распределяют социальное жилье;

c) обеспечивают строительство и покупку социального, маневренного и служебного жилья для обеспечения потребностей в жилье лиц, имеющих право на получение такого жилья, в пределах средств, выделенных на эти цели из государственного бюджета, и в пределах доступных средств местных бюджетов;

d) предоставляют из местного бюджета или других специальных фондов финансовые средства для поддержки лиц, нуждающихся в оказании помощи для строительства или приобретения жилья, в соответствии с критериями, установленными местным советом;

e) принимают решения о реконструкции или сносе жилья, признанного непригодным для проживания, после проведения обследования его санитарно-технического состояния, за исключением случаев, когда здания или жилые помещения

признаны памятниками истории или архитектуры;

f) решают вопросы, касающиеся разграничения земельных участков, расширения площадей, установления прилегающих мест общего пользования, приватизации земельных участков кондоминиумов, в соответствии с положениями Закона о кондоминиуме №187/2022;

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

h) осуществляют контроль в области управления, эксплуатации, использования по назначению и обеспечения целостности имущества, предназначенного для жилья, независимо от его формы собственности. Механизмы и процедуры контроля устанавливаются в типовом положении, утвержденном Правительством;

i) организуют предоставление коммунальных услуг для пользователей жилых помещений;

j) выдают свидетельства об охране жилья, расположенного в зданиях, признанных памятниками архитектуры и истории;

k) информируют население о постановлениях, планах и мерах, принятых в данной области.

Глава II

СОЦИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

Статья 9. Общие положения о социальном жилье

(1) Социальное жилье предоставляется в имущественный наем лицу или семье, которые претендуют на такое жилье, в населенном пункте по месту жительства или месту нахождения.

(2) Социальное жилье предоставляется в имущественный наем лицам или семьям, взятым на учет, на основании решения местного совета, о чем лица письменно информируются в течение 15 дней со дня принятия решения.

(3) Социальное жилье создается путем осуществления нового строительства, а также путем приобретения и реабилитации существующих зданий.

(4) Строительство, приобретение или реабилитация социального жилья осуществляются в соответствии с инвестиционными проектами в пределах финансовых средств, ежегодно утверждаемых в государственном бюджете и местных бюджетах в пределах доступных средств, а также за счет финансовых средств в виде кредитов и/или грантов, предоставляемых внешними партнерами по развитию.

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

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

(7) Пользование социальным жильем осуществляется на основании договора имущественного найма, заключенного в соответствии с положениями главы VIII.

(8) Минимальные требования к социальному жилью утверждаются Правительством.

(9) Предоставление социального жилья 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 в имущественный наем взятым на учет лицам или семьям, месячный доход которых на каждого члена семьи не превышает минимальную заработную плату по стране и которые отвечают в совокупности следующим обязательным условиям:

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

b) не получали от государства и органов местного публичного управления льготных кредитов и поддержки, выраженной в строительных материалах или финансовой помощи;

c) не участвовали в приватизации жилья, земельных участков под строительство, садовых земельных участков, индивидуальных жилых домов в последние 5 лет,

и одному из следующих дополнительных условий:

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

b) проживают в жилье, относящемся к публичному жилищному фонду, не соответствующем санитарным и техническим требованиям, установленным к жилью, что подтверждается техническим отчетом, выданным уполномоченным публичным органом.

(2) Право на получение социального жилья в соответствии с частью (1) в приоритетном порядке имеют:

a) лица с тяжелой степенью ограничения возможностей, не вовлеченные в трудовую деятельность в связи с состоянием здоровья;

b) лица, ухаживающие за несовершеннолетними лицами с тяжелой степенью ограничения возможностей;

c) молодые семьи на основании Закона о молодежи № 215/2016, которые не имеют жилья;

d) семьи, в которых одновременно родились трое, четверо или более младенцев;

e) дети, оставшиеся без попечения родителей, и дети, временно оставшиеся без попечения родителей, которые достигли совершеннолетия и не получили от государства жилье.

(3) При наличии свободного социального жилья и при отсутствии на учете лиц из списка лиц, указанных в части (2), такое жилье может быть предоставлено лицам, работающим в бюджетной сфере в области медицины, образования, социальной помощи, научных исследований, спорта и местного публичного управления, месячный доход которых на каждого члена семьи превышает минимальную заработную плату по стране, направленным и трудоустроенным в населенных пунктах, где находится данное жилье, при их соответствии условиям, предусмотренным частью (1).

Статья 11. Учет лиц, нуждающихся в социальном жилье

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

(2) В случае смерти лица, состоявшего на учете вместе со своей семьей, ее члены сохраняют право нахождения на учете для улучшения жилищных условий, если не изменились основания, предусмотренные статьей 10.

Статья 12. Снятие с учета лиц, нуждающихся

в социальном жилье

(1) Лица снимаются с учета лиц, нуждающихся в социальном жилье, по решению органа, поставившего их на учет, в случае:

a) улучшения ими жилищных условий, если отсутствуют другие основания для нахождения на учете;

b) эмиграции их в соответствии с законом за пределы страны или выезда их на место жительства в населенный пункт другой административно-территориальной единицы;

c) предоставления ими недостоверной информации, послужившей основанием для взятия их на учет, или осуществления незаконных действий ответственными должностными лицами при решении проблемы о взятии их на учет;

d) отказа в письменной форме лица, стоявшего на учете на получение социального жилья.

(2) Снятие с учета лиц, нуждающихся в социальном жилье, осуществляется на основании решения местного совета.

(3) Решение местного совета должно содержать основания для снятия с учета лица, нуждающегося в социальном жилье. Принятие решения о снятии с учета осуществляется в присутствии на заседании местного совета заинтересованного лица, приглашенного в письменной форме за 15 дней до дня проведения заседания. В случае отказа от участия в заседании решение принимается в отсутствие заинтересованного лица с информированием его о принятом решении в 15-дневный срок со дня заседания местного совета.

Статья 13. Норма жилой площади для социального жилья

Норма жилой площади для социального жилья устанавливается в размере 9 кв.м на одного человека, при этом излишки жилой площади не должны превышать 12 кв.м на одну семью в случае, если жилье построено не в соответствии со стандартами социального жилья.

Статья 14. Учет интересов лиц при предоставлении

в имущественный наем социального жилья

(1) При предоставлении в имущественный наем социального жилья не допускается заселение в одну комнату лиц разного пола в возрасте старше 9 лет, кроме супругов.

(2) Престарелым лицам и лицам с ограниченными возможностями по их просьбе предоставляется жилье на нижних этажах.

(3) Жилье, предоставляемое лицам с ограниченными возможностями, должно отвечать их потребностям при соблюдении принципа доступности и разумного приспособления.

Статья 15. Заселение лиц в социальное жилье

Заселение лиц и членов их семей в социальное жилье осуществляется в течение 15 дней со дня заключения в соответствии с частью (4) статьи 33 договора имущественного найма социального жилья.

Статья 16. Реконструкция и перепланировка

социального жилья

(1) Реконструкция и перепланировка социального жилья осуществляются собственником имущества с соблюдением законодательства и строительных технических норм.

(2) Наниматель, осуществивший самовольную реконструкцию или перепланировку жилья, обязан привести его в первоначальное состояние за свой счет в двухмесячный срок под угрозой расторжения договора имущественного найма.

(3) Выделение нанимателю другого жилья в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией многоквартирного жилого дома, в котором имеется социальное жилье, осуществляется в соответствии со статей 41.

Статья 17. Взимание с нанимателя платы

за пользование социальным жильем

и за коммунальные и некоммунальные

услуги

(1) Наниматель социального жилья обязан вносить плату за пользование таковым и за коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии со сроком, установленным в договоре имущественного найма, или в соответствии с датой, указанной в выданном счете-фактуре, но не позднее 30-го числа месяца, в котором был получен счет-фактура.

(2) Плата за наем жилья взимается в соответствии с положениями статьи 37.

(3) Обладатель договора имущественного найма социального жилья обязан в 30-дневный срок сообщить исполнительному органу местного публичного управления о любом изменении в месячном доходе его семьи под угрозой расторжения договора.

(3^1) В случае изменения месячного дохода семьи исполнительный орган местного публичного управления в 30-дневный срок изменяет размер платы за наем. Критерии изменения размера платы за наем предусматриваются в Положении об учете, порядке предоставления и использования социального жилья, утвержденном Правительством.

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

(5) Наниматели, имеющие долги по внесению платы за наем социального жилья или уклоняющиеся в течение 3 месяцев от внесения этой платы, выселяются из социального жилья на основании судебного решения в соответствии с положениями статьи 20.

Статья 18. Предоставление жилья в связи со сносом

или изменением назначения социального

жилья

Если многоквартирный жилой дом, в котором имеется социальное жилье, подлежит сносу в связи с экспроприацией земельного участка для общественно полезных целей либо если жилье в многоквартирном жилом доме непригодно для проживания и многоквартирный жилой дом признан в установленном порядке непригодным для проживания, предприятия, учреждения или организации, которым отводится земельный участок либо подлежащий реконструкции многоквартирный

жилой дом, обеспечивают лиц, выселяемых из этого дома, жильем тех же размеров и с наличием таких же удобств на условиях найма.

Статья 19. Предоставление другого жилья при

выселении из социального жилья,

находящегося в аварийном состоянии

или под угрозой обвала

Если многоквартирный жилой дом, в котором имеется социальное жилье, находится в аварийном состоянии или под угрозой обвала, нанимателям, выселяемым из этого жилья, на основании решения местного совета предоставляется в имущественный наем другое жилье в пределах имеющегося в наличии жилья.

Статья 20. Выселение в случае расторжения договора

имущественного найма социального жилья

В случае расторжения договора имущественного найма социального жилья в судебном порядке вследствие незаконных действий и/или 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 лицам и членам их семей, если они не владеют жильем на правах собственности в той же административно-территориальной единице на момент заключения договора имущественного найма. Получение лицом другого жилья является основанием для расторжения с ним договора имущественного найма.

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

(3) Пользование служебным жильем осуществляется на основании договора имущественного найма, заключенного в соответствии с положениями главы VIII.

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

(5) Жилые помещения, финансируемые из иных источников, чем

государственный или местный бюджет, включаются в служебное жилье/исключаются из служебного жилья по решению соответствующего органа местного или центрального публичного управления на основании предложения собственника жилья.

(6) Служебное жилье для лиц национальной системы обороны находится в управлении компетентных органов центрального публичного управления, а специальные нормы предоставления служебного 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 на каждое лицо в служебном жилье равна норме, установленной для социального жилья.

(9) Работники – граждане государств – членов Европейского Союза и государств, подписавших Шенгенское соглашение, а также работники – члены их семей пользуются всеми правами, предоставляемыми работникам – гражданам Республики Молдова, в отношении обеспечения служебным жильем.

(10) Работники, указанные в части (9), могут на тех же основаниях и на тех же условиях, что и граждане Республики Молдова, регистрироваться в списке претендентов на служебное жилье в административно-территориальной единице, в которой они трудоустроены, если такие списки ведутся, и пользоваться вытекающими из этого правами.

Статья 22. Выселение из служебного жилья

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

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

a) стали лицами с тяжелым, выраженным или средним ограничением возможностей в связи с выполнением служебных обязанностей;

b) достигли пенсионного возраста и проживают одни в служебном жилье;

c) являются членами семьи работника, которому было предоставлено служебное жилье и который погиб в связи с выполнением служебных обязанностей;

d) являются одинокими лицами, проживающими совместно с несовершеннолетними детьми.

(3) Лица, продолжающие проживать в служебном жилье после истечения срока

действия договора имущественного найма служебного жилья на основании части (2), заключают с собственником жилья новый договор имущественного найма.

Глава IV

МАНЕВРЕННОЕ ЖИЛЬЕ

Статья 23. Пользование маневренным жильем

(1) Жилая площадь в предоставляемом маневренном жилье должна составлять не менее 6 кв.м на одного человека.

(2) В период проживания в маневренном жилье в связи с капитальным ремонтом или реконструкцией их жилья наниматели вносят плату за наем этого жилья, а также за коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии с договором имущественного найма, заключенным на данный период согласно положениям главы VIII.

(3) По окончании капитального ремонта или реконструкции маневренного жилья наниматели такового возвращаются в ранее занимаемое ими жилье.

(4) Расходы по переезду возмещаются собственником отремонтированного/подвергшегося реконструкции жилья.

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

(6) В период стихийных бедствий, таких как оползни, наводнения, ураганы различной силы, торнадо, землетрясения, а также в случаях обвалов зданий, установок или оборудования, пожаров, взрывов и в других ситуациях, классифицированных как чрезвычайные, маневренное жилье по решению собственника может использоваться для размещения лиц, оставшихся без жилья.

(7) Маневренное жилье по решению его собственника может использоваться 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 основе существующих гостиниц, общежитий, баз отдыха, пансионатов и других помещений, находящихся в публичной собственности, которые могут использоваться для временного проживания в случае оползней или обрушений земельных участков, наводнений, ураганов различной интенсивности, торнадо, лавин, землетрясений, обрушений зданий, установок или оборудования, пожаров, взрывов или в других случаях, классифицированных как чрезвычайные ситуации.

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

(3) После ликвидации последствий, послуживших основанием для установления указанным в части (1) типам жилья статуса гостиницы-приюта, им восстанавливается прежний статус.

(4) В случае, если период размещения в гостиницах-приютах превышает 6 месяцев, а последствия чрезвычайной ситуации не ликвидированы, размещенные в нем лица переселяются в маневренное жилье.

Глава VI

ОБЩЕЖИТИЯ

Статья 25. Пользование общежитиями

(1) В период учебы и трудовой деятельности лица имеют право на получение жилой площади в общежитии, в пределах имеющихся в наличии помещений, на основании договора имущественного найма, заключенного в соответствии с положениями главы VIII.

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

(3) Общежития принадлежат юридическим лицам публичного и частного права и не могут быть отчуждены в случае, если они были построены или приобретены за счет средств государственного или местного бюджета. Собственник общежития или орган, в управлении которого оно находится, принимает решение о категориях лиц, имеющих право проживать в нем.

(4) Порядок ведения учета лиц, нуждающихся в предоставлении жилья в общежитиях, а также порядок пользования и управления общежитиями устанавливается положением, утверждаемым Правительством.

Статья 26. Норма жилой площади в общежитиях

В общежитиях, независимо от их категории, норма жилой площади устанавливается в размере 6 кв.м на одного человека, вместе с тем 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) состоит из квартир или отдельных жилых домов.

(2) Жилье со специальным статусом (протокольное) 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 31, на срок исполнения ими должности.

(2) Жилье со специальным статусом (протокольное) предоставляется по решению органа, в управлении которого это жилье находится, 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 поданного заявления и решения о предоставлении жилья со специальным статусом (протокольного) заявитель заключает договор имущественного найма указанного жилья в соответствии с положениями главы VIII.

(2) Члены семьи заявителя не вправе заключать указанный в части (1) договор.

(3) За пользование жильем со специальным статусом (протокольным) взимаются плата за наем и платежи за представляемые коммунальные и некоммунальные услуги.

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

(2) В случае досрочного прекращения исполнения выборной или назначаемой должности или в случае смерти нанимателя жилье со специальным статусом (протокольное) освобождается в срок, предусмотренный в части (1).

(3) В случае отказа нанимателя освободить жилье со специальным статусом (протокольное) выселение осуществляется на основании решения судебной инстанции.

Статья 31. Категории лиц, которым предоставляется

жилье со специальным статусом (протокольное)

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

a) Президенту Республики Молдова;

b) Председателю Парламента;

c) Премьер-министру.

Глава VIII

ПОРЯДОК ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЬЕМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА ИМУЩЕСТВЕННОГО НАЙМА

Статья 32. Предмет договора имущественного найма

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

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

Статья 33. Форма и срок договора имущественного

найма

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

(2) Договор имущественного найма, заключенный с соблюдением положений законодательства, регистрируется в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года.

(3) Договор имущественного найма жилья, находящегося в частной собственности, заключенный с соблюдением положений законодательства, регистрируется в Государственной налоговой службе.

(4) В зависимости от статуса жилья договор имущественного найма заключается в следующем порядке:

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

b) договор имущественного найма социального жилья заключается между собственником жилья или по обстоятельствам уполномоченным органом и

нанимателем в срок не более 30 дней с момента принятия соответствующего решения правомочным органом местного публичного управления на срок до 5 лет. Исполнительный орган местного публичного управления по меньшей мере раз в 2,5 года проводит проверку дальнейшего соответствия пользователей условиям, предусмотренным статьей 10. Данный договор может быть продлен на срок, не превышающий 5 лет, если пользователи и далее соответствуют условиям для получения социального жилья, что должно быть подтверждено соответствующими документами. Перечень документов, представляемых для продления договора имущественного найма социального жилья, устанавливается Правительством. Указанные документы представляются собственнику жилья или по обстоятельствам уполномоченному органу не позднее чем за два месяца до истечения срока действия договора;

c) договор имущественного найма служебного жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем на срок действия индивидуального трудового договора или на срок исполнения должности. Действие договора имущественного найма служебного жилья прекращается одновременно с прекращением трудовых отношений;

d) договор имущественного найма маневренного жилья заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем на период проведения работ по капитальному ремонту или реконструкции жилья/многоквартирного жилого дома, занимаемого ранее, либо по решению собственника жилья на необходимый период пребывания в нем лиц, отселенных из других типов жилья, относящегося к публичному жилищному фонду;

e) договор имущественного найма гостиниц-приютов заключается между собственником гостиницы-приюта или уполномоченным органом и нанимателем на период существования чрезвычайной ситуации, после устранения которой прекращается и действие договора имущественного найма;

f) договор имущественного найма для проживания в общежитии заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем в случае учебы на один год, а в случае осуществления трудовой деятельности на период осуществления деятельности, если не возникли иные обстоятельства;

g) договор имущественного найма жилья со специальным статусом (протокольного) заключается между собственником жилья или уполномоченным органом и нанимателем – лицом, избранным или назначенным на ответственную государственную должность, исключительно на период исполнения им должности.

(5) С иностранцами, беженцами и лицами, получившими гуманитарную защиту с правом пребывания на территории страны, договор имущественного найма заключается на срок, не превышающий срока действия вида на жительство в Республике Молдова или удостоверения личности. В случае иностранцев, прибывших в Республику Молдова на срок до 90 дней, договор имущественного найма не должен превышать предоставленного срока пребывания.

(6) Положения части (5) не применяются к гражданам государств – членов Европейского Союза и гражданам государств, подписавших Шенгенское соглашение, а также к членам их семей, договор имущественного найма с которыми заключается в соответствии с частью (4).

Статья 34. Положения договора имущественного

найма

(1) Договор имущественного найма должен включать, но не ограничиваясь этим:

a) фамилию, имя, место жительства или юридический адрес наймодателя, а также, по обстоятельствам, место нахождения его уполномоченного органа;

b) фамилию, имя, номер документа, удостоверяющего личность, и, по обстоятельствам, государственный идентификационный номер нанимателя, а также его адрес места жительства или места временного пребывания согласно данным Государственного регистра населения;

c) адрес жилого помещения, являющегося предметом имущественного найма;

d) жилую площадь, минимальные санитарно-гигиенические условия в соответствии с минимальными требованиями к жилью, установленными для соответствующего населенного пункта, наименование помещений и бытового оборудования, которые будут находиться в исключительном пользовании нанимателя, и, по обстоятельствам, перечень имеющегося в здании вспомогательного оборудования общего пользования;

e) размер месячной платы за наем, правила его изменения и порядок оплаты;

f) размер суммы, уплачиваемой авансом в счет платы за наем, или, если это предусматривается, размер гарантийной суммы;

g) дату вступления в силу и срок действия договора;

h) лиц, которые будут проживать совместно с обладателем договора в течение срока действия такового;

i) условия расторжения договора и освобождения жилья;

j) другие условия, согласованные сторонами.

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

(3) К договору прилагаются акт технического состояния жилья на момент передачи его в пользование, а также технические инструкции по пользованию жильем с указанием условий эксплуатации, содержания и периодической проверки внутренних конструктивных элементов и технического оборудования.

(4) Соглашение о порядке заключения договора и получения услуг аудио-, видеосвязи (телевидение, телефон, Интернет) в здании устанавливается совместно наймодателем и нанимателем и прилагается к договору имущественного найма.

(5) Если жилье находится в многоквартирном жилом доме, наймодатель обязан предоставить нанимателю информацию о назначении здания, о преимуществах и использовании его отдельных и общих частей, о доле, относящейся к нанимаемому жилью.

(6) Наниматель, с письменного согласия наймодателя, может принимать участие в собраниях ассоциации собственников в кондоминиуме и высказываться на них, имея право голоса только при уполномочивании его собственником-наймодателем по вопросам, связанным с управлением и содержанием имущества.

(7) В случае, если стороны в одном из условий договора предусмотрели осуществление наймодателем работ по улучшению жилищных условий, в договоре устанавливается условие повышения платы за наем после осуществления указанных работ, размер повышения и дата вступления его в силу.

(8) Являются недействительными любые условия договора имущественного найма, которые противоречат настоящему закону и:

a) обязывают нанимателя признать или уплатить наймодателю авансом любую сумму в качестве компенсации;

b) предусматривают коллективную ответственность нанимателей в случае повреждения конструктивных элементов, установок, объектов, оборудования, относящихся к местам общего пользования в нанимаемом жилье;

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

d) освобождают наймодателя от обязанностей, возлагаемых на него в соответствии с законом;

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

Статья 35. Права и обязанности наймодателя

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

a) проверять сданное внаем имущество;

b) проводить работы в сданном внаем имуществе;

c) требовать от нанимателя немедленного приведения нанятых помещений и оборудования в первоначальное состояние за свой счет, если произведенные в нанятых помещениях или оборудовании изменения представляют угрозу для безопасности

здания или надлежащего функционирования оборудования.

(2) Наймодатель имеет следующие обязанности:

a) предоставлять внаем жилье, удовлетворяющее минимальным требованиям к жилью;

b) предоставлять нанимателю жилье в пригодном для пользования состоянии, обеспеченное надлежащим образом функционирующим оборудованием, указанным в договоре имущественного найма;

c) принимать меры по ремонту жилья и поддержанию его в надежном состоянии в том, что касается эксплуатации и функциональности, на протяжении всего срока найма;

d) содержать в хорошем состоянии элементы несущей структуры здания, внешние конструктивные элементы здания (кровля, фасад, ограждение, 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, установки водоснабжения, канализации, центрального отопления, электроустановки и установки природного газа, котельные, установки для сбора отходов, оборудование коллективной антенны, телефонной связи и т.д.).

Статья 36. Права и обязанности нанимателя

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

a) вселять в сданное ему внаем жилье членов своей семьи. Проживающие совместно с нанимателем члены его семьи имеют те же, что и наниматель, права и обязанности, вытекающие из договора имущественного найма. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора. В случае развода бывшие члены семьи нанимателя имеют право совместного проживания в том же жилье до истечения срока действия договора имущественного найма;

b) получать на протяжении срока проживания в наемном жилье качественные коммунальные и некоммунальные услуги, предоставляемые в данном населенном пункте;

c) вселяться в жилье, соответствующее минимальным требованиям к жилью, установленным для данного населенного пункта.

(2) Наниматель имеет следующие обязанности:

a) вносить в установленные сроки плату за наем и нести расходы, предусмотренные договором имущественного найма;

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

c) выполнять работы по содержанию, ремонту или замене составных элементов оборудования текущего пользования, расположенного в помещениях, находящихся исключительно в индивидуальном пользовании;

d) нести ответственность за повреждения и убытки, нанесенные в период действия договора имущественного найма помещениям, находящимся в его исключительном пользовании;

e) ремонтировать или заменять конструктивные элементы, установки, объекты или сопутствующее оборудование, приведенные в негодность в результате их ненадлежащего использования, независимо от того, находятся они внутри или вне здания, за исключением случаев, когда таковые пришли в негодность из-за обветшания, дефектов, изъянов в исполнении, непредвиденных случайностей или форс-мажорных обстоятельств. Если лица, приведшие в негодность конструктивные элементы, установки, объекты или сопутствующее оборудование, не могут быть установлены, расходы по ремонту несут лица, имеющие доступ к ним или совместно использующие их;

f) обеспечивать чистоту и гигиену жилья на протяжении всего срока действия договора имущественного найма;

g) обеспечивать текущее содержание оборудования, указанного в договоре имущественного найма;

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

i) не переустраивать нанятые помещения и оборудование без письменного разрешения наймодателя. В противном случае наймодатель может потребовать от нанимателя при выселении такового из жилья привести помещения в первоначальное состояние или может сохранить выполненное переустройство без возмещения нанимателю понесенных расходов;

j) передать при выселении наймодателю жилье в пригодном для пользования состоянии;

k) нести необходимые расходы в случае выселения его из нанимаемого жилья.

Статья 37. Плата за наем жилья и за предоставляемые

услуги

(1) Плата за наем жилья, находящегося в частной собственности, рассчитывается исходя из платы за один квадратный метр общей площади.

(2) Плата за наем жилья, относящегося к публичному жилищному фонду,

взимается исходя из общей площади жилья и на базе тарифа за наем жилья, утвержденного собственником или уполномоченным органом на основании методологии, утвержденной Правительством.

(3) Наряду с платой за наем жилья, как относящегося к публичному жилищному фонду, так и находящегося в частной собственности, наниматель обязан вносить плату за снабжение питьевой водой и отвод сточных вод, за отопление, обеспечение электроэнергией, природным газом, за вывоз твердых и жидких бытовых отходов, за лифт и за другие услуги, предоставляемые наймодателем или поставщиком коммунальных и некоммунальных услуг, в соответствии с предоставленными счетами-фактурами. По просьбе нанимателя наймодатель обязан предоставить квитанцию на оплату, подтверждающую соответствующие расходы.

(4) На момент заключения договора имущественного найма стороны устанавливают размер платы за наем, который включает все дополнительные затраты, такие как затраты на текущее содержание нанимаемого помещения, взнос на капитальный ремонт здания, затраты на текущее содержание помещений общего пользования. После заключения договора наймодатель не вправе требовать от нанимателя какие-либо дополнительные платежи, которые не были предусмотрены на момент заключения договора.

(5) Размер платы за наем может быть изменен по соглашению сторон или по требованию одной из сторон.

(6) В случае найма жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, размер платы за наем может быть изменен как в сторону его увеличения, так и уменьшения только при изменении каких-либо показателей в методологии расчета платы за наем или месячного дохода нанимателя, но не чаще одного раза в год.

(7) Плата за наем жилья осуществляется в соответствии со сроками, установленными в договоре имущественного найма. По просьбе нанимателя плата за предоставляемые услуги может вноситься авансом за согласованный сторонами период в соответствии с условиями, установленными в договоре.

(8) Внесение платы за наем осуществляется в порядке, установленном в договоре имущественного найма.

(9) В случае, если наймодатель–физическое лицо не является субъектом предпринимательской деятельности, он обязан при взимании платежа выдать нанимателю расписку, подтверждающую осуществление платежа.

(10) В случае, если наймодатель является юридическим лицом, платежи осуществляются, как правило, через банки и почтовые отделения, если в заключенных договорах имущественного найма не предусмотрено иное. В случае, если плата за наем вносится непосредственно наймодателю, таковой обязан при взимании платежа выдать нанимателю расписку, подтверждающую осуществление платежа.

(11) При найме жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, наниматель в случае задержки платежа уплачивает пеню в размере 0,01 процента не

оплаченной в срок суммы начиная с первого дня задержки платежа.

(12) Наймодатель может заключить договор с какими-либо организациями (в том числе с поставщиками услуг) для расчета ими платы за коммунальные и некоммунальные услуги с представлением счетов-фактур непосредственно нанимателю.

Статья 38. Поднаем жилья

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

(2) Договор поднайма должен включать все положения договора имущественного найма, включая положения о размере платы за наем жилья.

(3) В случае согласия наймодателя на передачу жилья в поднаем наниматель берет на себя все возможные задолженности третьих лиц, образовавшиеся при поднаеме жилья.

(4) Обязанности нанимателя по содержанию и ремонту нанятого помещения сохраняются и в случае поднаема жилья.

(5) Договор поднайма, заключенный с соблюдением положений законодательства, регистрируется в Государственной налоговой службе.

(6) Наниматели жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, не имеют права передавать его в поднаем или менять назначение нанятого жилья под угрозой расторжения договора имущественного найма и возмещения возможного ущерба, причиненного жилому помещению и/или зданию.

Статья 39. Временное отсутствие нанимателя

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

Статья 40. Содержание и ремонт жилья, помещений

иного, чем жилое, назначения и

многоквартирных жилых домов

(1) Содержание жилья, помещений иного, чем жилое, назначения и многоквартирных жилых домов включает работы по содержанию и ремонту таковых, включая их места общего пользования, конструктивные элементы, прилегающие к ним территории, для поддержания таковых в техническом состоянии, соответствующем параметрам, установленным техническими нормами, и для обеспечения использования

помещений согласно их назначению.

(2) Жилье и помещения иного, чем жилое, назначения содержатся и ремонтируются собственниками или нанимателями в соответствии с условиями, установленными в договоре имущественного найма. Элементы общего пользования ремонтируются и содержатся ассоциация собственников в кондоминиуме/управляющий многоквартирного жилого дома за счет средств нанимателей и собственников жилья, а также собственников помещений иного, чем жилое, назначения, что отдельно предусматривается в договоре.

(3) В случае невыполнения ассоциация собственников в кондоминиуме/управляющий многоквартирного жилого дома обязанностей по выполнению в срок ремонта конструктивных элементов, общего технического оборудования собственник или наниматель жилья, помещений иного, чем жилое, назначения вправе осуществить работы по срочному ремонту за свой счет, составив предварительно с ассоциация собственников в кондоминиуме/управляющий акт, в котором указываются объем и стоимость работ по ремонту. Компенсация стоимости этих работ производится за счет платежей на содержание и ремонт общей собственности. В случае отказа от составления совместного акта собственник или наниматель может начать срочные работы с уведомлением об этом ассоциация собственников в кондоминиуме/управляющий, при этом он вправе требовать от управляющего возмещения стоимости работ на основании подтверждающих расходы актов (платежные чеки, налоговые накладные, трудовые договоры, договоры подряда и т.д.).

(4) Наниматель, владеющий жильем, помещениями иного, чем жилое, назначения на основании договора имущественного найма, имеет право осуществлять работы по реконструкции таковых только с согласия собственника.

Статья 41. Капитальный ремонт или реконструкция

жилья собственником с отселением

нанимателя

(1) В случае, если капитальный ремонт или реконструкция жилья не могут быть выполнены без отселения нанимателя, собственник жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, обязан предоставить нанимателю на период ремонтных работ другое жилое помещение без расторжения договора имущественного найма. При отказе нанимателя и членов его семьи переселиться в предложенное жилье собственник жилья может требовать их переселения в судебном порядке. В случае жилья, находящегося в частной собственности, собственник такового не обязан предоставлять нанимателю другое жилье, если в договоре не предусмотрено иное.

(2) Жилье, предоставленное на период капитального ремонта или реконструкции многоквартирного жилого дома, должно соответствовать минимальным требованиям к жилью и находиться в соответствующем населенном пункте.

(3) Срок проведения капитального ремонта или реконструкции жилья

устанавливается по обоюдному согласию наймодателя и нанимателя в дополнительном соглашении к договору имущественного найма.

(4) В дополнительном соглашении устанавливаются условия переезда и расходы на переезд в другое жилье, плата за наем другого жилья, которая не должна превышать установленный ранее предел, обязанности и ответственность сторон после осуществления капитального ремонта жилья. В случае социального жилья переезд нанимателя и членов его семьи из занимаемого жилья в другое и вселение их в отремонтированное/подвергшееся реконструкции жилье осуществляются за счет средств собственника жилья, относящегося к публичному жилищному фонду.

(5) После выполнения капитального ремонта или реконструкции собственник жилья обязан предоставить его нанимателю, который занимал таковое ранее и с которым был заключен договор имущественного найма.

(6) В случае, если в процессе капитального ремонта или реконструкции жилье было перепланировано, а его площадь была существенно увеличена или уменьшена, собственник обязан предоставить нанимателю другое жилье таких же потребительских качеств, как и жилье, занимаемое до осуществления капитального ремонта или реконструкции, в соответствии с условиями, установленными в договоре имущественного найма, заключенном ранее. С согласия нанимателя собственник может предоставить ему другое жилье с заключением нового договора имущественного найма.

Статья 42. Внесение изменений в договор

имущественного найма

Внесение в случае необходимости изменений в договор имущественного найма осуществляется:

a) с общего согласия сторон;

b) на основании решения судебной инстанции.

Статья 43. Расторжение договора имущественного найма

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

(2) По инициативе наймодателя договор имущественного найма расторгается с осуществлением предварительного уведомления нанимателя за 3 месяца.

(3) Специальными условиями расторжения договора имущественного найма без осуществления наймодателем предварительного уведомления нанимателя за 3 месяца являются:

a) использование жилья в иных, чем предусмотренные в договоре, целях;

b) невнесение платы за наем в полном объеме или оплата менее половины ее размера за период, составляющий не менее 3 месяцев подряд;

c) нанесение нанимателем значительного ущерба жилью, зданию, в котором располагается жилье, оборудованию, а также любому другому имуществу, относящемуся к жилью или зданию;

d) поведение нанимателя, делающее невозможным совместное проживание или препятствующее нормальному использованию жилья;

e) требование ассоциации собственников в кондоминиуме в случае неоплаты нанимателем своей доли обязательств по общим расходам за трехмесячный период, если такие обязательства были установлены в отношении нанимателя в договоре имущественного найма;

f) отказ нанимателя разрешить выполнение работ по реабилитации имущества и/или замене либо ремонту его общих инженерных сетей;

g) представление ложных данных с целью получения социального жилья или неинформирование исполнительного органа местного публичного управления об улучшении экономических условий, послуживших основанием для предоставления социального жилья, кроме случая, когда получатель социального жилья не был в состоянии проинформировать об этом исполнительный орган местного публичного управления, поскольку находился на длительном лечении в медицинском учреждении, что удостоверяется подтверждающими документами.

(4) По инициативе нанимателя договор имущественного найма расторгается с осуществлением предварительного уведомления наймодателя за 3 месяца.

(5) Наниматель требует расторжения договора имущественного найма без осуществления предварительного уведомления наймодателя за 3 месяца, если он утратил платежеспособность и/или недоволен содержанием имущества ассоциацией собственников в кондоминиуме/управляющим либо если состояние имущества создает реальную угрозу для здоровья нанимателя.

(6) Предложение о расторжении договора имущественного найма оформляется в письменной форме.

(7) Несоблюдение требований, предусмотренных в настоящей статье, влечет недействительность предложения (предварительного уведомления) о расторжении договора имущественного найма.

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

(9) Если сторона, которой было адресовано уведомление о расторжении договора, не ответила в письменной форме в установленный срок, договор считается расторгнутым по умолчанию.

(10) В случае отказа расторгнуть договор имущественного найма заинтересованная сторона может потребовать его расторжения в судебном порядке.

Статья 44. Освобождение жилья и выселение из

него как последствие расторжения

договора имущественного найма

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

(2) В случае отказа нанимателя освободить жилье наймодатель требует его принудительного выселения на основании судебного решения в порядке, предусмотренном Гражданским процессуальным кодексом Республики Молдова.

Статья 45. Основания для выселения из жилья,

пользование которым осуществлялось

на основании договора имущественного

найма жилья, относящегося к публичному

жилищному фонду

(1) В качестве оснований для выселения из жилья, пользование которым осуществлялось на основании договора имущественного найма жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, служат расторжение договора имущественного найма, снос имущества для общественно полезных нужд, аварийное состояние этого имущества или изменение назначения жилья из состава соответствующего имущества.

(2) Выселение нанимателя в случаях сноса имущества для общественно полезных нужд, в связи с его аварийным состоянием или в связи с изменением назначения жилья из состава соответствующего имущества допускается только при предоставлении внаем другого жилья из публичного жилищного фонда.

Статья 46. Выселение с предоставлением в

имущественный наем другого жилья

(1) Предоставление в имущественный наем другого жилья в результате выселения осуществляется в соответствии с нормами, установленными настоящим законом.

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

(3) Предоставление в имущественный наем другого жилья в другом населенном пункте допускается с письменного согласия нанимателя и совершеннолетних членов

его семьи или на основании окончательного судебного решения.

Статья 47. Выселение без предоставления другого

жилья

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

Глава IX

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЬЕМ И ПЛАТА ЗА

КОММУНАЛЬНЫЕ И НЕКОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Статья 48. Управление жильем

(1) Управление жильем осуществляется:

a) ассоциацией собственников в кондоминиуме, созданной в порядке, установленном законодательством;

b) - *утратил силу;*

c) управляющим, назначенным в соответствии с положениями Закона о кондоминиуме № 187/2022;

d) собственником/собственниками жилья в соответствии с положениями Закона о кондоминиуме № 187/2022.

(2) Управление жильем посредством управляющего осуществляется на основании договора на управление, заключенного между управляющим и ассоциацией собственников в кондоминиуме или собственником многоквартирного жилого дома, за исключением случаев, когда ассоциация собственников в кондоминиуме самостоятельно осуществляет функцию управления.

(3) Управляющий обеспечивает управление жильем посредством предоставления услуг по техническому обслуживанию, эксплуатации общей собственности многоквартирного жилого дома, управлению имуществом и денежными средствами, а также посредством заключения договоров с поставщиками коммунальных услуг в случае, если эти договоры не могут быть заключены непосредственно собственниками, и обеспечивает выполнение указанных договоров (опосредованных услуг), соблюдение правил по эксплуатации мест общего пользования, представление интересов собственников в отношениях с органами публичного управления, создание безвредных с экологической точки зрения и комфортных для проживания условий.

(4) Управляющий несет ответственность за последствия управления общей собственностью в многоквартирном жилом доме с нарушением технических норм и правил надежной эксплуатации согласно положениям заключенного договора на

управление.

(5) Собственники жилья или помещений иного, чем жилое, назначения обязаны участвовать в долевых расходах на содержание и ремонт общей собственности в многоквартирном жилом доме путем финансирования соответствующих работ таким образом, чтобы эта собственность содержалась согласно установленным техническим нормам и правилам безопасной эксплуатации.

(6) Долевые расходы на содержание и ремонт общей собственности в многоквартирном жилом доме и порядок участия в них устанавливаются в соответствии с положениями Закона о кондоминиуме № 187/2022.

(7) В случае неустановления собственниками порядка участия в расходах по содержанию и ремонту общей собственности в многоквартирном жилом доме этот порядок устанавливается управляющим путем оценки предстоящих расходов на один год и ежемесячного представления их собственникам к оплате соответственно доле участия в имуществе общей собственности.

(8) Доля участия в расходах по содержанию и ремонту общей собственности в многоквартирном жилом доме, установленная управляющим, доводится до сведения собственников в письменном виде в течение 3 дней со дня ее установления.

Статья 49. Назначение управляющего

имуществом жилого назначения

Управляющий имуществом жилого назначения назначается:

a) собственниками жилья на основании Закона о кондоминиуме № 87/2022;

b) на основании конкурса, организованного органами местного публичного управления, если собственники не приняли решение о порядке управления в течение одного месяца со дня создания кондоминиума;

c) на основании конкурса, организованного органами центрального или местного публичного управления либо другими уполномоченными органами в отношении жилья, находящегося в публичной собственности.

Статья 50. Плата за техническое обслуживание

и ремонт внутридомового технического

оборудования в многоквартирном жилом

доме

(1) Плата за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в многоквартирном жилом доме, относящемся к публичному жилищному фонду, включается в тариф и осуществляется в соответствии с положениями договора имущественного найма.

(2) Тарифы на техническое обслуживание и ремонт жилья, относящегося к публичному жилищному фонду, на техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в многоквартирном жилом доме, относящемся к публичному жилищному фонду, разрабатываются в соответствии с методологией, утвержденной Правительством.

(3) В случае жилья, находящегося в частной собственности, плата, предусмотренная частью (1), осуществляется в соответствии с договором на управление, заключенным между управляющим и ассоциацией собственников в кондоминиуме или между управляющим и поставщиком услуг.

(4) Тарифы на техническое обслуживание и ремонт внутридомового оборудования с повышенным риском (лифты) в многоквартирном жилом доме разрабатываются в соответствии с методологией, утвержденной Правительством.

(5) Временное отсутствие собственника или нанимателя не может служить основанием для уклонения от платы за техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования и технического оборудования, расположенного на прилегающей территории многоквартирного жилого дома.

(6) Физические и юридические лица, имеющие в собственности или в пользовании в многоквартирном жилом доме помещения иного, чем жилое, назначения, оплачивают в обязательном порядке расходы на техническое обслуживание и ремонт внутридомового технического оборудования в соответствии с договорами, заключенными с ассоциацией собственников в кондоминиуме/управляющим или с поставщиком услуг. Такие же договоры заключают все физические и юридические лица, имеющие в собственности или в пользовании имущество, расположенное на прилегающей территории многоквартирного жилого дома.

Статья 51. Плата за коммунальные и некоммунальные

услуги

(1) Предоставление коммунальных и некоммунальных услуг собственникам или нанимателям и оплата ими этих услуг осуществляются на основании договоров, заключенных поставщиками услуг непосредственно с собственниками или нанимателями. В случае, если договор по техническим причинам не может быть заключен непосредственно с собственником/нанимателем, он заключается между поставщиком услуги и управляющим/ассоциацией собственников в кондоминиуме, который в свою очередь заключает договоры с каждым собственником/нанимателем.

(2) В договоре на предоставление услуги указываются в обязательном порядке обязанности и права сторон, размер платы за предоставленную услугу, порядок осуществления платежа и другие условия.

(3) Плата за предоставляемые услуги осуществляется в соответствии с показаниями счетчиков, установленных в жилье и/или на лестничной площадке. Учет потребления воды, электроэнергии, природного газа, тепловой энергии производится

на основании показаний надлежащих счетчиков, узаконенных, поверенных в порядке, установленном действующим законодательством, и смонтированных в соответствии с техническими условиями, разработанными поставщиком.

(4) При отсутствии счетчиков в жилье плата за предоставляемые услуги осуществляется в соответствии с показаниями счетчиков, установленных в многоквартирном жилом доме, и распределяется управляющим по квартирам, в которых отсутствуют счетчики, в зависимости от их общей площади. Плата за потребленные коммунальные и некоммунальные услуги в местах общего пользования, а также за пользование лифтом осуществляется на основании положения, утвержденного Правительством.

(4^1) Лица с тяжелыми ограничениями возможностей, прикованные к постели, освобождаются от платы за услуги по обслуживанию лифтов и использованную для их функционирования электроэнергию.

(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, составляющих минимальные требования к жилью, установленные в зависимости от населенного пункта. Отсоединение (отключение) от системы централизованного теплоснабжения и/или коллективной системы теплоснабжения осуществляется в соответствии с положениями Закона о тепловой энергии и продвижении когенерации № 92/2014.

(6) Неоплата частью собственников/нанимателей предоставленных коммунальных услуг не может быть основанием для отключения всего многоквартирного жилого дома от электросетей и электрооборудования (включая лифты), сетей тепло-, газо-, водоснабжения и канализации, если договором на предоставление услуг не предусмотрено иное.

(7) Физические и юридические лица, имеющие в собственности или в пользовании в многоквартирном жилом доме помещения иного, чем жилое, назначения, должны в обязательном порядке осуществлять платежи за предоставленные опосредованные услуги. Такие же договоры заключают все физические и юридические лица, имеющие в собственности или пользовании имущество, расположение на территории, прилегающей к соответствующему многоквартирному жилому дому.

(8) Собственники индивидуальных домов обязаны осуществлять платежи за предоставленные коммунальные и некоммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными непосредственно с поставщиками услуг, а также платежи за содержание, обслуживание и ремонт общей собственности, если индивидуальные дома расположены на прилегающей территории, переданной в управление ассоциации собственников в кондоминиуме, независимо от того, являются собственники этих домов членами указанной ассоциации или нет.

(9) В договорах, заключенных поставщиками коммунальных и некоммунальных

услуг непосредственно с конечными потребителями, поставщики предусматривают и предоставление услуг, связанных с общими потребностями многоквартирного жилого дома.

Статья 52. Доступ в жилье

(1) Собственник или наниматель жилья с предварительного письменного уведомления его за 3 дня обязан обеспечить представителю ассоциаций собственников в кондоминиуме/управляющий доступ в жилье или помещение иного, чем жилое, назначения, доступ к инженерным сетям общего пользования, находящимся в его жилье, и к конструктивным элементам, находящимся в общей собственности, в случае необходимости проверки, ремонта или замены некоторых элементов, находящихся в общей собственности, доступ к которым возможен только из соответствующего жилого помещения, а также в случае плановых инспекций технического состояния здания, проверки правильности монтажа, опломбирования и функционирования счетчиков согласно действующим нормативным документам. В экстренных случаях, связанных с предотвращением аварийной ситуации или незамедлительной ликвидацией ее последствий, предварительное уведомление не требуется. Поставщику, оператору услуг доступ к приборам учета и инженерным сетям, посредством которых 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 иного, чем жилое, назначения или физической целостности их помещения, либо опасности повреждения их имущества (в случае прорыва радиаторов, инженерных сетей и др.), возникшей в отсутствие собственника/нанимателя жилья (помещения иного, чем жилое, назначения), ассоциаций собственников в кондоминиуме/управляющий безотлагательно вмешивается в ситуацию с момента его информирования и принимает оперативные меры по локализации аварии (происшествия) без проникновения в жилье.

(3) В случае неизбежной опасности, которую невозможно устранить без проникновения в жилье, и при этом доступ в него с согласия лиц, имеющих право доступа, не может быть осуществлен, управляющий/представитель ассоциации собственников в кондоминиуме вмешивается в ситуацию и обеспечивает принудительное проникновение в жилье.

С этой целью он приглашает представителя органа охраны общественного порядка, представителя органа местного публичного управления и двух свидетелей из числа соседей и обеспечивает составление протокола о принудительном проникновении. В данном протоколе указываются дата, время, обстоятельства, при которых произошло принудительное проникновение, действия, которые были предприняты, и причиненный ущерб. Лица, присутствующие при принудительном проникновении, наблюдают за всеми действиями до закрытия жилья с исключением свободного проникновения в него.

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

Глава X

РЕКОНСТРУКЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ

Статья 53. Право физических и юридических лиц

на реконструкцию жилья и помещений

иного,чем жилое, назначения в

многоквартирных жилых домах

(1) Право на реконструкцию жилья и помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирных жилых домах (далее – *помещения*) имеют собственник дома или собственники жилья, если при этом увеличивается число жилых помещений, улучшаются условия их эксплуатации и не нарушаются права и интересы других лиц.

(2) Решение о реконструкции многоквартирного жилого дома, выражающейся в надстройке этажей, строительстве мансард, перепланировке большого числа помещений, принимается:

a) собственником многоквартирного жилого дома самостоятельно в случае, если дом относится к публичному жилищному фонду;

b) собственниками жилья, а также собственниками помещений иного, чем жилое, назначения в многоквартирном жилом доме на общем собрании собственников голосами не менее двух третей собственников жилья и помещений иного, чем жилое, назначения путем подписания протокола собрания и нотариально заверенного соглашения всех собственников.

(3) Управляющий в течение 3 дней после подписания предусмотренного в пункте b) части (2) соглашения обязан проинформировать в письменном виде собственников и нанимателей помещений, прилегающих к помещениям, намеченным для реконструкции, о планируемой реконструкции.

Статья 54. Разрешение на строительство (реконструкцию)

помещений

Работы по реконструкции выполняются в соответствии с Градостроительным и строительным кодексом.

Статья 55. Ограничения при реконструкции помещений и

выполнении работ по реконструкции

(1) При реконструкции помещений запрещаются:

a) вмешательства, нарушающие несущую структуру многоквартирного жилого

дома (внутри помещений/квартир);

b) расширение помещений за счет балконов и лоджий в многоквартирных жилых домах, а также расширение существующих балконов и лоджий;

c) расширение и изменение места расположения кухонь и санузлов за счет жилых помещений в многоквартирном жилом доме;

d) изменение места расположения сетей водоснабжения и канализации (внутри помещений/квартир);

e) вмешательство в вентиляционные каналы и дымоходы (внутри помещений/квартир);

f) пробивка новых проемов и расширение существующих проемов в несущих стенах многоквартирных жилых домов (внутри помещений/квартир);

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

h) изменение систем отопления с установкой агрегатов на балконах и лоджиях в многоквартирных жилых домах (внутри помещений/квартир);

h^1) изменение систем снабжения природным газом путем установки газопотребляющего оборудования в иных помещениях, отличных от кухни или теплогенераторных помещений;

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

j) выполнение наружных отделочных работ без изменения элементов фасадов и цветовых решений, в том числе работ по теплоизоляции, которые противоречат положениям пункта d) части (1) статьи 150 Градостроительного и строительного кодекса № 434/2023.

(2) В многоквартирных жилых домах при выполнении работ по реконструкции помещений запрещается:

a) выполнять сопряженные с шумом работы по реконструкции с понедельника по субботу с 20 часов до 8 часов, по воскресеньям и в нерабочие праздничные дни, предусмотренные Трудовым кодексом;

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 реконструкции, имеющие

разрешение на их выполнение, обязаны сообщить о начале выполнения таковых ассоциации собственников в кондоминиуме/управляющему имуществом. Одновременно с управляющим согласовываются порядок и условия вывоза строительного мусора.

Статья 55[1]. Запрет на использование

и хранение/складирование баллонов

со сжатым и/или сжиженным

природным газом

(1) В многоквартирных жилых домах и общежитиях, в том числе в помещениях/квартирах, на балконах и лоджиях, террасах, в местах общего пользования, чердаках, подвалах, полуподвалах и на технических этажах, а также в пристройках к многоквартирным жилым домам/общежитиям запрещается использование баллонов со сжатым и/или сжиженным природным газом с целью подключения к газоиспользующему оборудованию, а также их хранение/складирование в указанных местах.

(2) Нарушение положений части (1) влечет гражданскую, правонарушительную или уголовную ответственность в соответствии с законодательством.

[Ст.55[1] введена ЗП58 от 24.04.26, МО202-205/09.05.26 ст.180; в силу с 10.11.26]

Статья 56. Контроль за реконструкцией помещений.

Завершение работ по реконструкции

(1) Контроль за соблюдением проектной документации для работ по реконструкции и условий, предусмотренных разрешением на строительство для выполнения соответствующих работ, возлагается на собственников и администратора/управляющего, а также на органы местного публичного управления.

(2) В случае работ по реконструкции, нарушающих несущую структуру сооружения, указанный в части (1) контроль осуществляется Национальной инспекцией по техническому надзору на основании заявления органа местного публичного управления.

(3) Завершение работ по реконструкции подтверждается соответствующим актом приемки. При приемке работ по реконструкции инициатор соответствующих работ в обязательном порядке приглашает представителя администратора/управляющего многоквартирного жилого дома, в котором осуществлялась реконструкция помещения.

(4) Акт приемки представляется в территориальный кадастровый орган для внесения соответствующих изменений в Реестр недвижимого имущества.

Статья 57. Последствия самовольной реконструкции

(1) Самовольной является реконструкция, выполненная в отсутствие разрешения на строительство (реконструкцию) или с нарушением проекта на строительство (реконструкцию).

(2) Управляющие обязаны информировать органы местного публичного управления и Национальная инспекция по техническому надзору, в случае если работы по реконструкции нарушают несущую структуру сооружения, о фактах самовольных реконструкций помещений в многоквартирных жилых домах и о несоответствии подвергшихся реконструкции помещений проектной документации 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 первоначальное состояние за свой счет.

(4) В случае неустранения нарушений, установленных органами местного публичного управления или Национальной инспекцией по техническому надзору, в случае если работы по реконструкции нарушают несущую структуру сооружения, при реконструкции помещений и составлении протоколов, управляющие обязаны обратиться в компетентные судебные инстанции для применения мер в соответствии с законодательством.

(5) Физическое и/или юридическое лицо, которое при реконструкции помещений в многоквартирном жилом доме нанесло ущерб помещениям и/или имуществу других физических и/или юридических лиц, несет ответственность согласно законодательству.

(6) Запрещаются выполнение технических экспертиз в отношении самовольных вмешательств в структуру здания и узаконивание таких вмешательств.

Глава XI

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ

НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

Статья 58. Ответственность за нарушение

настоящего закона

(1) Нарушение положений настоящего закона влечет гражданскую, правонарушительную или уголовную ответственность согласно действующему законодательству.

(2) Физические и юридические лица, нанесшие ущерб жилью, объектам благоустройства и озеленения, расположенным на прилегающей территории многоквартирного жилого дома, внутридомовому техническому оборудованию или дому, обязаны возместить нанесенный ущерб.

(3) Возмещение нанесенного ущерба осуществляется в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова.

Глава XII

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Стать 59. Заключительные и переходные положения

(1) Настоящий закон вступает в силу по истечении 6 месяцев со дня его опубликования.

(2) Правительству в шестимесячный срок со дня опубликования настоящего закона:

a) представить Парламенту предложения по приведению действующего законодательства в соответствие с настоящим законом;

b) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

c) обеспечить разработку нормативных актов, необходимых для применения настоящего закона.

(3) Лица, проживающие в жилье, подлежащем приватизации согласно Закону о приватизации жилищного фонда № 1324/1993, пользуются правом приватизации жилья до до 31 мая 2029 года, с обязанностью регистрации права собственности в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

(3^1) По истечении срока, указанного в части (3), неприватизированное жилье переходит в собственность административно-территориальных единиц, на территории которых оно находится.

Органы местного публичного управления обязаны присвоить этому жилью статус социального жилья и зарегистрировать право собственности на него в порядке, установленном Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25 февраля 1998 года. С лицами, проживающими в жилье, переданном в собственность административно-территориальных единиц, заключаются договоры имущественного найма сроком на 5 лет без учета нормы, предусмотренной в статье 13 настоящего закона.

С лицами приднестровских беженцев, проживающими в жилье, построенном на основании Рамочного соглашения о предоставлении займа между Правительством Республики Молдова и Банком развития Совета Европы, ратифицированного Законом № 215-XVI от 12 октября 2007 года, заключаются договоры имущественного найма в порядке, предусмотренном указанным Рамочным соглашением. Приватизация этого жилья также осуществляется в соответствии с Рамочным соглашением.

(3^2) Социальное жилье, построенное на основании Рамочного соглашения между Республикой Молдова и Банком развития Совета Европы о предоставлении займа для реализации Второго проекта строительства жилья для социально

незащищенных слоев населения, ратифицированного Законом №182/2012, распределяется в соответствии с Положением о порядке и условиях осуществления Второго проекта строительства жилья для социально/экономически незащищенных слоев населения, утвержденного приказом центрального отраслевого органа.

(4) Лица, которые были обеспечены жильем из публичного жилищного фонда до вступления в силу настоящего закона, до 31 мая 2018 года должны перезаключить договор имущественного найма с собственником жилья или уполномоченным органом.

(5) Органы местного публичного управления должны проинформировать лиц, проживающих в жилье, подлежащем приватизации, но не воспользовавшихся этим правом, о том, что они могут воспользоваться этим правом в срок, указанный в части (3), по истечении которого неприватизированное жилье перейдет в собственность административно-территориальных единиц и ему будет присвоен статус социального жилья.

(6) Лица, которые на день вступления в силу настоящего закона, уже были взяты на учет для улучшения жилищных условий в соответствии с положениями Жилищного кодекса Молдавской ССР, утвержденного Законом Молдавской ССР № 2718-X от 3 июня 1983 года, обладают преимущественным правом на рассмотрение поданных заявлений о предоставлении жилья в соответствии с порядком, предусмотренным Правительством.

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

Жилищный кодекс Молдавской ССР, утвержденный Законом Молдавской ССР № 2718-X от 3 июня 1983 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1983 г., № 6, ст.40);

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

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

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

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

Закон № 1225-XV от 12 июля 2002 года о внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс и Жилищный кодекс (Официальный монитор Республики Молдова, 2002 г., № 110–112, ст. 841);

Постановление Парламента Республики Молдова № 3780-XI от 7 марта 1990

года о внесении дополнения в Жилищный кодекс Молдавской ССР (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1990 г., № 3, ст.64);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 3845-X от 1 ноября 1984 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1984 г., № 11, ст.89);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 1275-XI от 4 сентября 1986 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1986 г., № 9, ст.86);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 2120-XI от 3 сентября 1987 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1987 г., № 9, ст.121);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 3023-XI от 6 октября 1988 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1988 г., № 10, ст.163);

Указ Президиума Верховного Совета Молдавской ССР № 3187-XI от 2 февраля 1989 года (Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР, 1989 г., № 2, ст.40).

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА Андриан КАНДУ

№ 75. Кишинэу, 30 апреля 2015 г.