

**HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
cu privire la modul de evaluare și vânzare-cumpărare a
obiectelor din fondul de imobile nelocuibile arendate**

Nr. 349 din 21.06.96

Monitorul Oficial al R.Moldova nr.49-50/411 din 25.07.1996

* * *

Abrogat: 14.04.2006

[Hotărîrea Guvernului nr.342 din 06.04.2006](#)

*Notă: În textul hotărîrii cuvintele "pînă la 1 ianuarie 1997" se
exclud, iar sintagma "Ministerul Privatizării și Administrării
Proprietății de Stat" se substituie prin sintagma "Departamentul
privatizării și administrării proprietății de stat pe lîngă
Ministerul Economiei și Reformelor" conform Hot. Guv.
[nr.955 din 19.10.99](#)*

*Notă: În textul hotărîrii și în anexele nr.1, nr.2 și nr.3 la hotărîre
cuvintele "arendate pînă la 1 ianuarie 1995" se substituie prin
cuvintele "arendate pînă la 1 ianuarie 1997" conform Hot.Guv.
[nr.122 din 04.02.98](#)*

În scopul îndeplinirii prevederilor art. 19 (1) al Legii [nr.
1217-XIII din 25 iunie 1997](#) cu privire la Programul de privatizare
pentru anii 1977-1998 (Monitorul Oficial, 1997, nr. 59-60, art. 518),
Guvernul Republicii Moldova HOTĂRĂȘTE:

[\[Preambulul modificat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

1. Se aprobă:

Regulamentul cu privire la modul de evaluare și vânzare-cumpărare a
obiectelor din fondul de imobile nelocuibile (clădiri, construcții,
instalații, încăperi, inclusiv anexele nelocuibile de la casele de
locuit) arendate (anexa nr. 1);

Lista obiectelor din fondul de imobile nelocuibile arendate care nu
sînt pasibile de privatizare (anexa nr. 2);

Contractul-model de vânzare-cumpărare a localului în proprietate
privată (anexa nr. 3).

2. Organele administrației publice locale, departamentele și
ministerele de ramură vor prezenta, în termen de o lună de la data
adoptării prezentei hotărîri, Departamentului privatizării și
administrării proprietății de stat pe lîngă Ministerul Economiei și
Reformelor listele obiectelor din fondul de imobile nelocuibile,
arendate, care sînt pasibile de vânzare-cumpărare.

[\[Pct.3 exclus prin Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99\]](#)
[\[celelalte se renumerează\]](#)

3. Departamentul Statisticii va prezenta trimestrial Departamentului
privatizării și administrării proprietății de stat pe lîngă Ministerul
Economiei și Reformelor rata inflației pe trimestrul precedent.

[\[Pct.3 \(4\) în redacția Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

4. Privatizarea obiectelor din fondul de imobile nelocuibile
arendate se efectuează de către Comisia de privatizare a obiectelor
arendate, constituită de Departamentul privatizării și administrării
proprietății de stat pe lîngă Ministerul Economiei și Reformelor.

PRIM-MINISTRU

Chişinău, 21 iunie 1996.

Nr. 349.

Anexa nr. 1
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova nr. 349
din 21 iunie 1996

REGULAMENT
CU PRIVIRE LA MODUL DE EVALUARE ŞI VÎNZARE-CUMPĂRARE A
OBIECTELOR DIN FONDUL DE IMOBILE NELOCUIBILE (CLĂDIRI,
CONSTRUCȚII, INSTALAȚII, ÎNCĂPERI, INCLUSIV ANEXELE
NELOCUIBILE DE LA CASELE DE LOCUIT) ARENDATE

1. Privatizarea obiectelor din fondul de imobile nelocuibile (clădiri, construcții, încăperi, inclusiv anexe nelocuibile la blocurile locative), date în arendă, incluse sau neincluse în listele prevăzute în anexele la Programul de privatizare, se efectuează de către Departamentul Privatizării, cu acordul obligatoriu al organelor administrației publice centrale și locale competente.

Nu sînt pasibile privatizării obiectele din fondul de imobile nelocuibile amplasate în clădirile autorităților publice (cu excepția parterului acestor clădiri în cazul în care el a fost prevăzut în documentele de proiectare pentru amplasarea obiectelor de menire socială), în clădirile întreprinderilor, organizațiilor și instituțiilor de stat care nu sînt incluse în listele prevăzute în anexele la Programul de privatizare, cele indicate în anexa nr. 2 la prezenta hotărîre, precum și obiectele a căror valoare și suprafață au fost incluse în costul și suprafața altor obiecte sau locuințe privatizate.

[Pct.1 modificat prin Hot. Guv. nr.1021 din 01.08.2002]

[Pct.1 în redacția Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99]

2. Arendașii încăperilor arendate pot cumpăra contra mijloace bănești aceste încăperi în baza cererii depuse la agenția teritorială a Departamentului privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor.

În caz de reziliere a contractului de arendă, Comisia de privatizare a obiectelor arendate este obligată să examineze documentele prezentate, pentru confirmarea dreptului arendașului la privatizarea încăperii arendate.

3. Costul total al încăperilor arendate se stabilește în conformitate cu prevederile punctelor 11-14 din prezentul Regulament.

4. Arendașii care doresc să cumpere încăperile arendate depun cereri scrise cu achitarea cheltuielilor necesare (suportate) pentru serviciile Comisiei de privatizare a obiectelor arendate (examinarea obiectelor pe teren, perfectarea documentelor care confirmă dreptul de proprietate etc.) la agențiile teritoriale ale Departamentului privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor, acestea fiind obligate să stabilească, în termen de o lună de la data înregistrării cererii, costul încăperii arendate și să înainteze documentele către Comisia de privatizare a obiectelor arendate pentru adoptarea în termen de o lună a hotărîrii respective.

În cazul în care arendașul nu a depus cerere de cumpărare a obiectului în 45 de zile de la data primirii propunerii scrise a Departamentului privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor sau nu a achitat, în termenul stabilit de legislație, costul obiectului solicitat pentru cumpărare, obiectul se vinde la licitație pe principii generale, la un preț nu mai mic decît cel stabilit de Comisia de privatizare a obiectelor arendate.

[\[Pct.4 completat prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03\]](#)

[\[Pct.4 completat prin Hot.Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

5. Decizia pozitivă a comisiei constituie temei pentru înștiințarea în termen de 10 zile, a arendașilor referitor la costul încăperii, care urmează să fie achitat contra mijloace bănești, în termen de o lună, sau după caz, la decizia Comisiei republicane de privatizare a obiectelor arendate, 50% - în termen de o lună, iar restul - în următoarele trei luni de la data adoptării deciziei, sau înainte de termen, cu indexarea lor în funcție de nivelul inflației la data efectuării plății. În cazul neachitării plăților în termenele stabilite în contract, cumpărătorul va plăti o penalitate de 0,1 la sută din suma neachitată pentru fiecare zi de întârziere. Plata se efectuează pe conturile respective și în modul stabilit de legislația în vigoare.

[\[Pct.5 în redacția Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03\]](#)

[\[Pct.5 modificat prin Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99\]](#)

[\[Pct.5 completat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

6. La prezentarea chitanței de plată a costului încăperii arendate și chitanței de plată a impozitului privat, cumpărătorului i se eliberează contractul de vânzare-cumpărare a încăperii privatizate, care după caz, urmează a fi autentificat conform prevederilor Codului civil.

[\[Pct.6 completat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

[\[Pct.7 exclus prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03\]](#)

[\[celelalte renumerotate\]](#)

[\[Pct.7 completat prin Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99\]](#)

[\[Pct.7 modificat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

7. După întocmirea actului de primire-predare a încăperii, contractul de vânzare-cumpărare urmează să fie înregistrat la organul cadastral teritorial.

Organul cadastral teritorial, în baza contractului de vânzare-cumpărare și a actului de primire-predare a încăperii, va înscrie denumirea noului proprietar în dosarul de inventariere tehnică în termen de 10 zile de la data prezentării cererii.

[\[Pct.7 modificat prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03\]](#)

[\[Pct.7\(8\) modificat prin Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99\]](#)

[\[Pct.7\(8\) completat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

8. Plata de arendă urmează a fi achitată pînă la data autentificării contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor Codului civil.

[\[Pct.8 modificat prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03\]](#)

9. Litigiile ce țin de privatizarea obiectelor din fondul de imobile nelocuibile se soluționează pe cale judiciară.

10. Costul încăperii arendate, care urmează a fi privatizată, se determină reieșind din costul unui metru pătrat de suprafață totală echivalentă în construcții în prețurile anului 1984, cu aplicarea coeficienților de indexare stabiliți de către Departamentul Arhitecturii și Construcțiilor "Cu privire la aprobarea coeficienților diferențiați ai indexării costului lucrărilor de construcție și montaj în construcția locuințelor din Republica Moldova" și luîndu-se în considerare corelația dintre prețurile pe trimestrul II al anului 1997 și prețurile din anul 1991, prezentate de către Departamentul Statisticii și indexate trimestrial cu rata inflației conform datelor Departamentului Statisticii.

Prețul unui metru pătrat la momentul actual a fost stabilit potrivit corelației dintre prețurile pe trimestrul II al anului 1997 și prețurile

din anul 1991, prezentate de către Departamentul Statisticii și indexate trimestrial cu rata inflației conform datelor Departamentului Statisticii.

[Pct.10(11) modificat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

11. La determinarea costului real al unui metru pătrat de suprafață al încăperii ce urmează să fie privatizată, este necesar de a scădea din prețurile stabilite conform prevederilor anexei la prezentul Regulament, costul uzurii fizice (la data evaluării), cu aplicarea coeficienților calității de consum a încăperilor.

$$Cr = (Cd - Cuf) \times Km,$$

Unde:

Cr - reprezintă costul real al unui metru pătrat de suprafață totală a imobilului;

Cd - costul unui metru pătrat de suprafață totală a imobilului determinat în conformitate cu prevederile anexei;

Km - coeficientul mediu ce exprimă calitatea de consum și amplasarea a încăperii, gradul cererii de consum al serviciilor prestate de către arendaș, care se determină în modul următor:

$$Km = K1 \times K2 \times K3 \times \dots \times Kn$$

Cuf - costul uzurii fizice, care se determină în modul următor:

$$Cuf = Cd \times Uf,$$

unde:

Uf - uzura fizică determinată de către Comisia de privatizare a obiectelor arendate, în conformitate cu Metodologia de apreciere a uzurii fizice în vigoare.

Pentru exprimarea calităților de consum ale încăperilor, se stabilesc coeficienții prezentați în tabel:

Calitățile încăperii	Coeficientul (K1-Kn)
----------------------	----------------------

a) coeficienții calității de consum
amplasarea imobilului în localitate, punct (sector) de la 0,9
(periferie-centru) pînă la 1,4

asigurarea imobilului cu servicii comunale:

neconectate la rețelele termice	0,8-0,9
conectate la rețelele termice	1,0
neconectate la apeduct și canalizare	0,8-0,9
conectate la apeduct și canalizare	1,0
neconectate la gazoduct	0,8-0,9
conectate la gazoduct	1,0
fără acces la magistralele de transport	0,8-0,9
cu acces la magistralele de transport	1,0

amplasarea obiectului imobil:

la subsol	0,5
la demisol	0,6
la soclu	0,7
la parter (în blocuri cu mai multe niveluri)	0,8

imobil amplasat separat:

fără curte	1,0
cu curte comună	1,1
cu curte aparte	1,2

b) coeficienții de amplasare a încăperilor:	
Chișinău	1,0
alte municipii	0,8
orașe - centre județene	0,6
alte orașe	0,5
localități rurale	0,3-0,4

Coeficientul utilizării încăperii se stabilește la decizia Comisiei și nu poate fi mai mic de 1,0, iar pentru încăperile folosite pentru prestarea serviciilor către populație (ateliere de reparație a încălțăminte, îmbrăcăminte și a obiectelor de uz casnic, frizerii, curățători chimice, băi) și pentru ateliere de creație nu poate fi mai mic de 0,5.

[Tabelul modificat prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03]

[Tabelul în redacția Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99]

[Tabelul în redacția Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

12. Costul total al încăperilor arendate care urmează a fi privatizate se calculează după formula:

$$Q_{\text{inc}} = Cr \times St,$$

unde:

Q_{inc} - costul total al încăperilor care urmează a fi privatizate;

St - suprafața totală a încăperilor.

13. În cazurile în care la încăperile arendate, în perioada exploatării, au fost construite suplimentar încăperi anexe (din contul mijloacelor arendașului), suprafața acestora se include în suprafața totală echivalentă care urmează a fi privatizată. Costul încăperilor construite pe cont propriu nu se include în costul încăperilor arendate ce urmează a fi plătite la momentul privatizării.

Încăperile construite suplimentar trebuie să fie legalizate pînă la prezentarea documentelor pentru privatizarea încăperilor arendate.

[Pct.13 modificat prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03]

[Pct.13(14) modificat prin Hot.Guv. nr.122 din 04.02.98]

14. Costul garajului arendaș, pasibil privatizării, se stabilește în conformitate cu prevederile Metodicii de evaluare a garajelor și altor construcții cu altă destinație decît locativă, arendate, elaborată și aprobată de Comisia republicană de privatizare a obiectelor arendate. La privatizarea garajelor arendate de către veteranii de război și persoanele asimilate lor, de către veteranii muncii cu o vechime în muncă în Republica Moldova de cel puțin 30 de ani, precum și de către invalizii de gradul I și II, plata se efectuează în mărime de 50 la sută din costul lor.

[Pct.14 modificat prin Hot.Guv. nr.1112 din 11.09.03, în vigoare 19.09.03]

[Pct.14(15) introdus prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

Anexă

la Regulamentul cu privire la modul
de evaluare și vînzare-cumpărare a
obiectelor din fondul de imobile
nelocuibile arendate

-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----						
Nr.	Tipul blocului	Costul 1	Coefi-	Prețul	Corela-	Costul
d/o	metru pă-	cientul	1 me-	ția din-	1 metru	
	trat de	de in-	tru pă-	tre pre-	pătrat de	
	suprafață	dexare	trat	țurile	suprafață	

1	2	3	4	5	6	7
1. Bloc din panouri mari						
	197,88	1,67	330,46	5,707	1886	
2. Bloc din beton armat						
	218,54	1,70	371,52	5,707	2121	
3. Bloc din piatră și monolit						
	212,25	1,67	352,46	5,707	2012	
4. Bloc din piatră						
	204,85	1,69	346,20	5,707	1976	
5. Bloc din lut						
	166,90	1,67	278,72	5,707	1591	

*Notă: Costul 1 metru pătrat de suprafață totală a imobilului în trimestrul respectiv al anului 1999 și în anii ce urmează se determină prin înmulțirea costului de bază a 1 metru pătrat de suprafață totală a imobilului în prețuri de deviz curente în trimestrul I al anului 1999 (col. 7 din tabel) la coeficientul inflației în perioada respectivă.

[\[Anexa la Regul. în redacția Hot. Guv. nr.955 din 19.10.99\]](#)

Anexa nr. 2
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova nr. 349
din 21 iunie 1996

LISTA
OBIECTELOR DIN FONDUL DE IMOBILE
NELOCUIBILE ARENDATE PÎNĂ LA 1 IANUARIE 1997
CARE NU SÎNT PASIBILE DE PRIVATIZARE

1. Încăperile amplasate în clădirile și obiectele proprietate de stat, care în conformitate cu legislația în vigoare nu pot fi privatizate.

[\[Pct.1 în redacția Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98\]](#)

2. Bunurile imobiliare proprietate de stat înregistrate de organele de stat pentru ocrotirea monumentelor în conformitate cu Legea privind ocrotirea monumentelor.

3. Bunurile imobiliare care urmează a fi demolate în conformitate cu planul general de dezvoltare a localității în vigoare la 1 iunie 1996.

4. Încăperile amplasate în pasajele subterane pentru pietoni, pe traseele rețelelor inginerești, precum și în locurile de uz comun.

5. Încăperile ale căror cost a fost inclus în costul altor încăperi ce se privatizează.

6. Încăperile în care sînt amplasate noduri ale rețelelor inginerești.

Anexa nr. 3
la Hotărîrea Guvernului
Republicii Moldova nr. 349
din 21 iunie 1996

C O N T R A C T - M O D E L
de vânzare-cumpărare a localului
în proprietate privată

(data, luna, anul - în litere)

municipiul, satul, raionul _____
Subsemnații _____

(Departamentul privatizării și administrării proprietății
de stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor)

în persoana _____

(funcția, numele, prenumele, patronimicul)

acționînd în baza procurii nr. ____ din " ____ " _____ 199 ____ numit în
continuare "VÎNZĂTOR", și cumpărătorul _____
(numele, prenumele, patronimicul)

cumpărătorului sau persoanei împuternicite de el)

numit în continuare "CUMPĂRĂTOR", au încheiat prezentul contract cu
privire la URMĂTOARELE:

[Preambului modificat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

1. Vînzătorul a vîndut, iar cumpărătorul a cumpărat localul cu
suprafața totală echivalentă de _____ metri pătrați
(în litere)

situat _____
(adresa)

2. Vînzătorul a vîndut în baza Hotărîrii comisiei de privatizare nr.
__ din " ____ " _____ 199_ localul la prețul stabilit în valoare de _____
(lei)

3. La încheierea prezentului contract cumpărătorul a achitat
prețul de vânzare a localului în sumă de _____

care fost depusă _____

(unde, cui, forma de plată)

4. Cumpărătorul obține dreptul de proprietate (posesie, folosință,
dispunere) asupra localului, din momentul înregistrării contractului
la _____

(biroul de inventariere tehnică)

[Pct.4 modificat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

5. În caz de deces al cumpărătorului, drepturile și obligațiile
stipulate în prezentul contract se transmit moștenitorilor lui, în modul
prevăzut de Codul civil.

[Pct.5 modificat prin Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

6. Cumpărătorul exploatează, întreține și repară localul pe cont
propriu, respectînd regulile și normele unice în vigoare, participă,
proporțional spațiului pe care îl ocupă, la acoperirea cheltuielilor de
deservire tehnică și de reparații, inclusiv capitală, a întregului
imobil.

7. În cazul privatizării localurilor amplasate în imobile care sînt

monumente istorice, de arhitectură și cultură, cumpărătorul este obligat să păstreze acest imobil conform proiectelor inițiale, iar reconstrucția acestuia se va efectua cu autorizarea organelor de stat pentru protecția monumentelor.

8. Cumpărătorul suportă cheltuielile pentru autentificarea și înregistrarea prezentului contract.

[Pct.8 în redacția Hot. Guv. nr.122 din 04.02.98]

9. Prezentul contract este întocmit în patru exemplare. Unul rămîne în gestiunea biroului de notariat, unul se remite biroului teritorial de inventariere tehnică pentru a fi înregistrat, două se eliberează vînzătorului și cumpărătorului.

AM LUAT CUNOȘTINȚĂ DE REGULILE de exploatare și întreținere a imobilului și a terenului aferent, PE CARE MĂ OBLIG SĂ LE RESPECT.

RECHIZITELE ȘI SEMNĂTURILE PĂRȚILOR:

Vînzătorul:

Cumpărătorul:

Departamentul privatizării și _____
administrării proprietății de _____
stat pe lângă Ministerul Eco-
nomiei și Reformelor

_____ " _____ 199 _____ prezentul contract este autentificat de
mine _____,
(numele, prenumele, patronimicul)
notar al biroului de notariat nr. _____ din _____,
(localitatea)
Republica Moldova.

Părțile au semnat contractul în prezența mea. Părțile au fost iden-
tificate, capacitatea de acțiune și cetățenia _____

(numele, prenumele, patronimicul)
precum și împuternicirile reprezentantului sînt verificate.

Înregistrat la nr. _____

Eliberat în baza Hotărîrii Guvernului nr. _____

Încasată (taxa de stat) _____

Notar _____
(semnătura)

În cazul în care cumpărătorul este persoană juridică, prezentul contract nu se autentifică la biroul de notariat, în conformitate cu prevederile art. 240 al Codului civil.

Contractul este înregistrat la _____
(denumirea deplină a biroului)

biroul de inventariere tehnică în _____
(registru)

la nr. _____ din " _____ " _____ 199 _____

Numărul de inventariere

Raionul Cartierul Sectorul

Executorul responsabil

(semnătura)

(numele, prenumele, patronimicul)

L.Ş.