

**HOTĂRÎREA SOVIETULUI MINIȘTRILOR AL RSS MOLDOVENEȘTI**  
**despre aprobarea Regulilor cu privire la**  
**schimbul încăperilor de locuit în RSS Moldovenească**

**Nr.184 din 31.05.84**

*Veștile nr.6/59, 1984*

\* \* \*

Abrogat: 05.02.2016

[Hotărîrea Guvernului nr.36 din 01.02.2016](#)

În conformitate cu articolul 74 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești Sovietul Miniștrilor al RSS Moldovenești hotărăște:

1. A aproba alăturatele Reguli cu privire la schimbul încăperilor de locuit în RSS Moldovenească și a le pune în aplicare de la 1 iulie 1984.

2. Ministerul gospodăriei comunale și de locuințe al RSS Moldovenești să abroge de la 1 iulie 1984 Instrucțiunea cu privire la condițiile și la modul de schimbare a încăperilor de locuit, aprobată la 31 mai 1965.

Președintele  
Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești      I. Ustian

Șeful Direcției Treburilor  
a Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești      V. Dobînda

or. Chișinău, 31 mai 1984, Nr. 184

**REGULILE**  
cu privire la schimbul încăperilor de locuit în  
RSS Moldovenească

1. Prezentele Reguli stabilesc modul de schimbare a încăperilor de locuit din casele fondului de stat și obștesc de locuințe, din casele cooperativei de construire a locuințelor, precum și din cele ce le aparțin cetățenilor cu titlu de proprietate personală.

2. Chiriașul încăperii de locuit, membrul cooperativei de construire a încăperilor sînt în drept, cu consimțămîntul în scris al membrilor familiei, care locuiesc împreună cu dînsul, inclusiv al celor ce lipsesc temporar, și cu permisiunea locatarului, să schimbe încăperea de locuit, pe care o ocupă, cu un alt chiriaș sau cu un membru al cooperativei de construire a locuințelor, inclusiv cu persoane, care locuiesc într-un alt centru populat.

Dacă membrii familiei n-au ajuns la înțelegere asupra schimbului, oricare din ei are dreptul să ceară pe cale judiciară schimbarea forțată a încăperii de locuit ocupate pe o altă încăpere de locuit în diferite case (apartamente).

3. Schimbarea încăperilor de locuit din casele fondului de stat și obștesc de locuințe se admite numai cu consimțămîntul comitetului executiv al Sovietului local respectiv de deputați ai norodului, ori cu consimțămîntul întreprinderii, instituției, organizației (în funcție de apartenența casei de locuit).

Refuzul de a da consimțămîntul pentru schimb poate fi atacat pe cale judiciară, cu excepția cazurilor de schimbare a încăperilor de locuit în casele ce aparțin colhozurilor.

Pentru schimbarea încăperilor de locuit, ocupate de persoane aflate sub tutelă, ce cere consimțământul în scris al organului respectiv de tutelă și curatelă.

4. Membrul cooperativei de construire a locuințelor este în drept, cu consimțământul membrilor familiei, care locuiesc împreună cu dînsul, și cu permisiunea comitetului executiv al Sovietului raional, orășenesc, raional din oraș de deputați ai norodului, să schimbe încăperea de locuit, ocupată de el, pe o altă încăpere de locuit din casele Sovietelor locale de deputați ai norodului, ale organizațiilor de stat, cooperatiste, obștești, precum și din casele altor cooperative de construire a locuințelor, ce se află atît în acelaș centru populat, în care locuiește dînsul, cît și în alte centre populate, cu condiția ca persoana, care se instalează în casa cooperativei de construire a locuințelor să fie primită în cooperativă, respectîndu-se cerințele Statutului-model al cooperativei de construire a locuințelor.

Dacă membrul cooperativei și membrii familiei lui n-au ajuns la înțelegere asupra schimbului, atunci membrul cooperativei, precum și membrul familiei lui, căruia i se recunoaște dreptul la o parte din părțile sociale acumulate, sînt în drept să ceară pe cale judiciară schimbarea forțată a încăperii de locuit ocupate pe încăperi de locuit din diferite case (apartamente).

Refuzul comitetului executiv al Sovietului raional, orășenesc, raional din oraș de deputați ai norodului de a permite schimbul poate fi atacat pe cale judiciară.

5. Chiriașul încăperii de locuit din casa, ce aparține cetățanului cu titlu de proprietate personală, este în drept, cu consimțământul proprietarului casei, se schimbe încăperea de locuit, ocupată de el, pe încăperea de locuit, ocupată de un alt chiriaș din această casă sau dintr-o altă casă ce aparține cetățanului cu titlu de proprietate personală, transmițîndu-se reciproc drepturile și obligațiile potrivit contractelor de închiriere.

Pentru schimbul încăperii de locuit este necesar consimțământul în scris al membrilor majori ai familiei chiriașului, care locuiesc împreună cu dînsul, inclusiv al celor ce lipsesc temporar, căroră li se menține dreptul la spațiul locativ.

Refuzul proprietarului casei de a-și da consimțământul la schimbul încăperilor de locuit nu poate fi contestat de către chiriaș pe cale judiciară.

6. Schimbul încăperilor de locuit se admite în funcție de împrejurări între doi, trei și mai mulți chiriași, care domiciliază atît într-o singură casă de locuit, cît și în diferite case, situate în unul și acelaș sau în diferite centre populate.

Drept obiect de schimb poate fi numai o locuință concretă (sau o cameră a ei, pentru care a fost încheiat un contract de închiriere a încăperii de locuit ce cetățanul, care efectuează schimbul), în cazul cînd el domiciliază de fapt și este înscris în cartea de imobil sau dacă, plecînd temporar din încăperea de locuit, își menține dreptul la spațiul locativ.

Nu poate fi obiect de schimb o parte de cameră a chiriașului, în afară de cazurile cînd cel ce se mută prin schimb în partea de cameră devine membru al familiei chiriașului, care domiciliază în această cameră.

La unirea unor cetățeni sau a unor rude într-o singură familie poate fi obiect de schimb și o parte de apartament (de cameră).

7. Membrul major al familiei chiriașului este în drept - cu consimțământul în scris al chiriașului și al celorlalți membri ai familiei, inclusiv al celor absenți temporar, căroră li se menține dreptul la spațiul locativ, - să schimbe spațiul locativ ce revine pe

sama lui cu o altă persoană, cu condiția că cel ce se mută prin schimb ce instalează în calitate de membru al familiei chiriașului acestei încăperi și dacă odată cu aceasta va fi respectivă cerința, stabilită în partea întâia a articolului 44 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești.

8. Schimbul încăperii de locuit ce permite:

- 1) în casele fondului de locuințe al Sovietelor locale de deputați ai norodului - de către comitetul executiv al Sovietului raional, orașenesc (al orașelor de subordonare republicană), raional din oraș de deputați ai norodului;
- 2) în casele fondului departamental și obștesc de locuințe - de către administrația întreprinderii, instituției, organizației de comun acord cu comitetul sindical al întreprinderii, instituției, organizației respective;
- 3) în casele cooperativelor de construire a locuințelor - de către comitetul executiv al Sovietului raional, orașenesc, raional din oraș de deputați ai norodului, dacă există hotărârea adunării generale a membrilor (adunării împuterniciților) cooperativei cu privire la primirea în cooperativă a persoanei, care se instalează în casa cooperativei, respectându-se modul stabilit;
- 4) în casele de locuit, ce aparțin cetățenilor cu titlu de proprietate personală, - pe baza consimțământului în scris al proprietarului casei.

În caz de schimbare a încăperilor de locuit din diferite centre populate, indiferent de apartenența departamentală a locuințelor, trebuie să fie primit consimțământul comitetelor executive ale Sovietelor locale respective de deputați ai norodului.

9. Pentru a primi permisiunea la schimb chiriașul încăperii de locuit depune o declarație (anexa nr. 1) la biroul (sectorul) pentru schimbul de spațiu locativ, iar acolo unde el nu există - la organizația de exploatare a locuințelor, la administrația întreprinderii, instituției, organizației, în funcție de apartenența casei.

La declarație se anexează copiile contului analitic și fișei de apartament, caracterizarea încăperii de locuit (anexa nr. 2), ordinul de repartiție pentru încăperea de locuit ocupată și chitanța de plată, conform tarifurilor stabilite, pentru serviciile în legătură cu schimbul.

În caz de necesitate se anexează la declarație și alte documente.

10. Nu au dreptul la schimbarea încăperilor de locuit:

- locatarii temporari, subchiriașii, lucrătoarele (lucrătorii) de serviciu din casă;
- cetățenii, care trăiesc în locuințe de serviciu, în hoteluri, cămine, în încăperi arendate;
- tutorii, curatorii, care nu au dreptul independent la spațiu locativ în locuința respectivă;
- persoanele care nu au permis de reședință permanentă în Republica Moldova.

*[Alin.5 pct.10 introdus prin Hot. Guv. nr.436 din 25.06.92, în vigoare 25.06.1992]*

Schimbul de locuințe dintre chiriași din case ce aparțin cetățenilor cu titlu de proprietate personală nu se consemnează la comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai norodului și ordine cu repartiție pentru schimbul încăperilor de locuit nu se emit.

11. Schimbul încăperilor de locuit nu se admite:

- 1) dacă împotriva chiriașului se întentează o acțiune de desfacere sau modificare a contractului de închiriere a încăperii de locuit sau de anulare a ordinului de repartiție;

- 2) dacă în privința unui nenbru al cooperativei de construire a locuințelor a fost pusă chestiunea excluderii lui din cooperativă;
- 3) dacă schimbul urmărește un scop de căpătueală sau are un caracter fictiv;
- 4) dacă în urma schimbului spațiul locativ al chiriașului va deveni mai mic și vor reveni șase și mai puțini metri patrați la fiecare membru al familiei;
- 5) dacă una din încăperile de locuit, care urmează să fie schimbate, se află în casa unei întreprinderi, instituții, organizații, incluse printr-o hotărîre a Sovietului Miniștrilor al Uniunii RSS sau a Sovietului Miniștrilor al RSS Moldovenești în listele întreprinderilor, instituțiilor și organizațiilor din ramurile de cea mai mare importanță ale economiei naționale și din ale căror case se admite evacuarea pe cale judiciară a muncitorilor și a slujbașilor (împreună cu persoanele, ce locuiesc cu ei), care au întrerupt relațiile de muncă cu întreprinderea, instituția, organizația în legătură cu plecarea de la lucru din proprie inițiativă fără motive întemeiate ori au fost concediați pentru încălcarea disciplinei de muncă sau pentru săvîrșirea unei infracțiuni.  
Cetățenii, care au întrerupt relațiile de muncă din alte motive, precum și cei care au primit o încăpere de locuit nu în virtutea relațiilor de muncă, sînt în drept să facă schimbul potrivit cu dispozițiile generale;
- 6) dacă casa (încăperea de locuit) este în pericol de a se năruși sau dacă potrivit unei hotărîri a comitetului executiv al Sovietului local de deputați ai norodului se stabilește, ca această casă este în stare de avarie, nelocuibilă, că ea urmează să fie demolată sau reparată capital, ori dacă ea se transmite pentru nevoi de stat sau obștești;
- 7) dacă încăperea de locuit este o locuință de serviciu sau se află într-un cămin;
- 8) dacă drept obiecte de schimb sînt încăperi de locuit dintr-o casă a fondului de stat sau obștesc de locuințe, ori a fondului cooperativelor de construire a locuințelor, pe de o parte, și o casă de locuit (o parte de casă), ce aparține cetățeanului cu titlu de proprietate personală, pe de altă parte;
- 9) dacă apartamentul (casa) cu care se face schimbul se află pe teritoriul unui alt stat, cu excepția apartamentelor persoanelor indicate în partea a treia a articolului 4, din Legea Republicii Moldova "Cu privire la migrațiune;

*[Subpct.9 introdus prin Hot. Guv. nr.436 din 25.06.92]*

- 10) în alte cazuri, prevăzute prin legislația Uniunii RSS și a RSS Moldovenești.
12. Schimbul, săvîrșit în condițiile, prevăzute în punctul 11 din prezentele Reguli, se declară nevalabil.  
Schimbul poate fi declarat nevalabil și în cazul cînd există temeieri, stabilite prin Codul civil al RSS Moldovenești, pentru declararea tranzacției ca fiind nevalabilă.  
Se consideră, că schimbul se face în scopuri de căpătueală, dacă cel puțin una din părțile, ce participă la schimb, e remunerată pentru cedarea încăperii de locuit.

Se consideră, că schimbul este fictiv, dacă sub formă de schimd ce cedează încăperea de locuit fără folosirea reală a încăperii, primite prin schimb.

Schimbul se declară navalabil pe cale judiciară.

13. În cazul declarării schimbului încăperilor de locuit ca fiind nevalabi; părțile urmează a fi mutate în încăperile, pe care le ocupau mai înainte. Sumele (bunurile) primite în mod nelegal de către una din

părți la înfăptuirea schimbului sînt urmărite spre a fi trecute la venitul statului.

14. Dacă încăperea de locuit, pe care se face schimbul, se află într-o casă, situată pe teritoriul unei alte republici unionale, schimbul se înfăptuiește în modul, prevăzut prin legislația Uniunii RSS Moldovenești și a republicii unionale respective.

15. Înțelegerea cu privire la schimbul încăperilor de locuit intră în vigoare din momentul primirii ordinelor de repartiție, emise de comitetele executive ale Sovietelor raionale, orașenești, raionale din oraș de deputați ai norodului.

Ordinele de repartiție pentru schimbul încăperilor de locuit se eliberează, la libera alegere a părților participante la schimb, de către unul din comitetele executive ale Sovietelor locale de deputați ai norodului din centrul populat, în care se află una din încăperile ce se schimbă.

Refuzul de a emite ordinul de repartiție poate fi atacat pe cale judiciară în termen de șase luni.

16. Ordinele de repartiție trebuie să fie primite de către părțile participante la schimb în termen de 20 de zile, iar în caz de schimbare a locuințelor din diferite centre populate - în termen de o lună din ziua primirii avizului de permitere a schimbului.

Dacă cel puțin una din părțile participante la schimb, fără a avea motive întemeiate, n-a primit în termenul menționat ordinul de repartiție, atunci permisiunea pentru schimb își pierde valabilitatea.

Ordinul de repartiție este valabil în decurs de o lună din ziua primirii lui.

17. Ordinul de repartiție poate fi declarat nevalabil pe cale judiciară în decurs de trei ani din ziua emiterii lui. O cerință în acest sens poate fi formulată și după ce au trecut trei ani din ziua emiterii ordinului de repartiție, dacă el a fost emis în urma unor acțiuni ilegale ale persoanelor, care l-au primit.

18. Părțile participante la schimb sînt obligate, înainte de mutarea lor efectivă, să transmită organizațiilor respective de exploatare a locuințelor sau administrației întreprinderii, instituției, organizației ordinea de repartiție, care constituie unicul temei pentru instalarea în încăperile de locuit, primite prin schimb, și pentru încheierea contractului de închiriere a încăperii de locuit.

19. Cetățenii, care s-au instalat înainte de primirea ordinului de repartiție, sînt considerați ca persoane, care au ocupat fără autorizație încăperea de locuit, și în conformitate cu articolul 94 din Codul cu privire la locuințe al RSS Moldovenești urmează a fi evacuați pe cale administrativă din încăperile de locuit ocupate.

20. Subchiriașii, locatarii temporari, lucrătoarele (lucrătorii) de serviciu din casă și alți cetățeni, care n-au dreptul independent la spațiul locativ, dar trăiesc în încăperea de locuit ce se schimbă și n-au eliberat-o la cerința părților participante la schimb, urmează a fi evacuate pe cale judiciară fără a li se acorda o altă încăpere de locuit.

Anexa Nr. 1  
la Regulile schimbului încăperilor  
de locuit în RSS Moldovenească

Comitetul executiv al Sovietului orașenesc (raional) \_\_\_\_\_

de deputați ai norodului

(denumirea biroului (sectorului) pentru schimbul de spațiu locativ, a întreprinderii, instituției, organizației)

DECLARAȚIE

Eu, cetățeanul-chiriaș \_\_\_\_\_  
(numele de familie, prenumele, numele după tată)

domiciliat în or. (ato) \_\_\_\_\_, strada, strădela,  
bulevardul \_\_\_\_\_, casa Nr. \_\_\_\_\_, apartamentul \_\_\_\_\_, blocul \_\_\_\_\_,  
telefonul la domiciliu \_\_\_\_\_, de serviciu \_\_\_\_\_, imobilul aflându-se  
în administrarea \_\_\_\_\_  
(se indică numărul sectorului de exploatare a

locuințelor, raionul, denumirea apartamentului sau a întreprinderii,  
cooperativa de construire a locuințelor)

propun pentru schimb \_\_\_\_\_  
(se indică: apartament separat, avînd una, două,  
trei sau mai multe camere, camere izolate, camere ce comunică între ele,  
metrajul total)  
la etajul \_\_\_ din casa cu \_\_\_ etaje, fiind o casă \_\_\_\_\_

(din piatră, din panouri prefabricate industrial, din blocuri mari)  
și avînd \_\_\_\_\_  
(se enumeră dependențele)

în apartament mai sînt \_\_\_\_\_ camere, \_\_\_\_\_ familii, \_\_\_\_\_ oameni.  
Spațiul locativ l-am primit \_\_\_\_\_  
(pe baza ordinii de succesiune, pentru îmbunătățirea condițiilor de

locuit, în legătură cu reconstrucția, cu demolarea, cu schimbul; dacă

în legătură cu schimbul, să se indice dimensiunile spațiului ocupat

anterior)

(dacă s-a înscris într-o cooperativă de construire a locuințelor, cui

a cedat spațiul sau cine să trăiească acolo)

În prezent pe spațiul locativ respectiv domiciliiez, inclusiv chiriașul responsabil:

-----  
Nr. | Numele de familie, | Anul | Raporturile de rudenie | Locul de  
d/o | prenumele, numele | naște- | cu chiriașul | lucru,  
| după tată (complex) | rii | | funcția  
-----

Din ei se află în Armata Sovietică, în deplasări în interes de  
serviciu, li s-a rezervat spațiul, își fac studiile ș.a.m.d.  
Domiciliază fără drept de folosire permanentă a spațiului (inclusiv  
persoanele, care sînt înscrise temporar în cartea de imobil).  
Informații referitoare la persoanele, care figurau mai înainte în  
ordinul de repartiție și care au părăsit încăperea de locuit:

-----  
Nr. | Numele de familie, | Anul | Raporturile de rudenie | Cînd și  
d/o | prenumele, numele | naște- | | unde a  
| după tată | | | plecat  
-----

Cauzele schimbului \_\_\_\_\_  
Eu, chiriașul \_\_\_\_\_ și toți membrii majori ai familiei

dorim să facem schimbul cu cetățeanul (cetățana) \_\_\_\_\_,  
care locuiește în or. (ato) \_\_\_\_\_, strada, stradela, bulevardul  
\_\_\_\_\_, în casa Nr. \_\_\_\_\_, blocul \_\_\_\_\_, apartamentul \_\_\_\_\_,  
alcătuit din \_\_\_\_\_ camere cu spațiul locuibil de \_\_\_\_\_ metri pătrați.  
La mutare ceilalți membri ai familiei pleacă \_\_\_\_\_

(indicați unde și pe ce spațiu)

Încăperea de locuit respectivă am văzut-o și nu vom avea nici un fel de  
pretenții față de birourile (sectoarele), întreprinderea, instituția din  
or. (ato) \_\_\_\_\_, precum și față de cet. \_\_\_\_\_

(se indică numele de familie al persoanei care face schimb)

Semnătura personală a chirașului responsabil \_\_\_\_\_

Semnăturile membrilor majori ai familiei

1 \_\_\_\_\_ 2 \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_  
4 \_\_\_\_\_ 5 \_\_\_\_\_ 6 \_\_\_\_\_

Pentru indicarea unor date false semnatarul chestionarului poartă  
răspundere conform legii.

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_.

Coordonat

Conducătorul organului locativ,

al întreprinderii, instituției, organizației \_\_\_\_\_

(semnătura)

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_.

(numele de familie al semnatarului declarației)

## Anexa Nr. 2

la Regulile schimbului încăperilor  
de locuit în RSS Moldovenească

### CARACTERIZAREA ÎNCĂPERII DE LOCUIT

1. Încăperea de locuit se află în casa Sovietului local, a unui  
lepartament, a unei cooperative de construire a locuințelor (se va  
sublinia).

2. Chiriașul responsabil \_\_\_\_\_

3. Adresa: str. \_\_\_\_\_, casa Nr. \_\_\_\_\_, blocul \_\_\_\_\_, apartamentul  
\_\_\_\_\_.

4. Apartamentul e situat la etajul \_\_\_\_\_ din casa cu \_\_\_\_\_ etaje.

5. Casa se află în administrarea \_\_\_\_\_

6. Numărul camerelor ocupate \_\_\_\_\_, cu spațiul locuibil de \_\_\_\_\_  
metri pătrați, inclusiv fiecare cameră în parte \_\_\_\_\_

7. Camere: izolate, comunică între ele, luminoase, semiobscuri,  
întunecoase, uscate, jilave, cu urme de igrasie (se va sublinia).

8. Bucătăria de \_\_\_\_\_ metri pătrați, separată, comună (se va  
sublinia).

9. Ferestrele dau în stradă, în curte; intrarea din față, prin curte  
(se va sublinia).

10. În apartament sînt: cameră de baie, distribuitor de gaze, cazan de  
baie, încălzit cu lemne, apă caldă; blocul sanitar: mixt, izolat, în

curte; conductă de gunoi, ascensor, balcon, galerie-anexă exterioară, logie (se va sublinia).

11. Încălzire: centrală, locală cu apă încălzită cu ajutorul gazului, combustibilului solid, încălzire cu sobe (se va sublinia).

12. În apartament locuiesc în total \_\_\_\_\_ familii, \_\_\_\_\_ oameni.

13. Caracterizarea generală a casei și starea apartamentului.

---

14. Pe cînd sînt planificate reparațiile capitale, demolarea (se vor indica anul și luna) \_\_\_\_\_

Locul ștampilei

Conducătorul organului locativ,  
al întreprinderii, instituției, organizației

\_\_\_\_\_  
(semnătura)

A efectuat cercetarea \_\_\_\_\_  
(semnătura)

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_.