



LEGEA
privatizării fondului de locuințe

nr. 1324-XII din 10.03.1993

Republicat: Monitorul Oficial al Republicii Moldova ediție specială din 27.06.2006

Republicat: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.5-7/37 din 13.01.2000

Monitorul Parlamentului Republicii Moldova nr.5/126 din 1993

* * *

Parlamentul Republicii Moldova adoptă prezenta lege.

Prezenta lege, elaborată în conformitate cu [Constituția](#) și cu alte acte normative, stabilește principiile și condițiile de bază ale privatizării fondului de locuințe și atelierelor de creație amplasate în încăperile impropii de locuit din casele de locuit ((în subsoluri, la etaje tehnice, în încăperi înzidite și anexe, foste apartamente din casele de locuit calificate drept avariate sau impropii de locuit (în continuare – ateliere de creație)). Scopul legii este realizarea drepturilor cetățenilor Republicii Moldova de a-și alege liber modalitatea de satisfacere a necesităților în locuință, asigurarea integrității fondului de locuințe, crearea de permise pentru formarea pieței de locuințe.

Capitolul I
PRINCIPII GENERALE

Art.1. – (1) Privatizarea fondului de locuințe este un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuințe aparținând statului, organizațiilor obștești, asupra cărora statul și-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații și întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova și asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni și societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe și formarea unor stăpîni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.

(2) Prin fondul de locuințe în prezenta lege se subînțeleg imobilele și spațiile locative din construcțiile care aparțin statului, indiferent de apartenența departamentală, locuințele sovhozurilor și ale altor întreprinderi agricole de stat, inclusiv cele reorganizate după punerea în aplicare a [Legii cu privire la privatizare](#), precum și locuințele construite din contul mijloacelor de stat de către întreprinderile și organizațiile cu alte tipuri de proprietate.

Art.2. – Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv atelierelor de creație, se efectuează pe baza liberului consimțămînt, respectîndu-se principiile echității sociale și protecției sociale a cetățenilor, atît contra bonuri patrimoniale și mijloace bănești (monedă națională și/sau valută străină), cît și gratuit, în cazurile stabilite de prezenta lege. Privatizarea fondului de locuințe, inclusiv a atelierelor de creație, contra valută străină poate fi efectuată numai de către nerezidenți.

[Art.2 modificat prin [Legea nr.33 din 06.03.2012](#), în vigoare 25.05.2012]

Art.3. – În cazul procurării de apartament (casă)* sau atelier de creație contra mijloace bănești, cetățeanul achită costul integral sau în rate (lunar) în părți egale, timp de cinci ani, depunînd o cotă inițială de cel puțin 40 procente din el și achitînd suplimentar o dobîndă bancară minimă de la suma nerambursată pentru eşalonarea plății.

* În continuare locuință.

Art.4. – (1) Organele abilitate cu dreptul de a efectua privatizarea fondului de locuințe, denumite în continuare *organe abilitate*, sînt:

a) consiliile municipale Chișinău și Bălți;

b) organul abilitat al Comitetului executiv al unității teritoriale autonome Găgăuzia – pe teritoriul Găgăuziei;

c) consiliile raionale – în celelalte localități ale republicii.

(2) Organele abilitate, de comun acord cu autoritățile administrației publice locale, desemnează comisiile pentru privatizarea fondului de locuințe. Aceste comisii includ reprezentanți ai organelor abilitate, ai autorităților administrației publice locale, financiare și de exploatare a locuințelor, ai direcției de arhitectură, ai organului de supraveghere antiincendiară, stației sanitaro-epidemiologice, biroului teritorial de inventariere tehnică, iar în cazul vânzării sau transmiterii, cu titlu gratuit, a locuințelor din fondul departamental sau public include și reprezentanți ai întreprinderilor, asociațiilor, instituțiilor, organizațiilor** respective și ai comitetelor lor sindicale.

** În continuare unități.

(3) Activitatea comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe este reglementată de regulamentul acesteia, care este parte integrantă a prezentei legi.

Art.5. – (1) Cetățenilor Republicii Moldova le pot fi vîndute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate, precum și în imobilele ce aparțin unităților, indiferent dacă aceste unități sînt incluse în listele de privatizare.

(2) Nu pot fi vîndute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată imobilele care se află în orașele militare de tip închis, căminele, locuințele de serviciu, locuințele avariate și ireparabile, casele ce urmează a fi demolate, cantoanele și alte construcții care se află la balanța sau în proprietatea fondului forestier de stat.

(3) Se permite privatizarea locuințelor de stat în cazul în care cetățenii au în proprietate privată o altă locuință provenită nu în rezultatul privatizării.

(4) Dacă cetățenii au participat la privatizarea unei locuințe, ulterior ei pot privatiza o altă locuință, achitînd integral costul suprafeței acesteia la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării.

(4¹) În cazul în care, la privatizarea locuinței, suprafața acesteia a fost mai mică decît normativul prevăzut la art.10, persoanele deplasate intern din raioanele de est ale țării au dreptul să participe la privatizarea gratuită a diferenței dintre normativul prevăzut și suprafața locuinței privatizate în conformitate cu legislația în vigoare.

(5) Prin derogare de la prevederile alineatului (2) referitor la privatizarea căminelor, se admite privatizarea încăperilor de locuit în căminele de tip cameră (cu excepția căminelor pentru studenți și elevi ale instituțiilor de învățămînt de stat de toate nivelurile și a căminelor de tip pat-loc și pat-cameră) cu condiția că cel puțin 60 procente din locatarii de răspundere ai încăperilor de locuit la adunarea generală și-au exprimat în scris dorința de a le privatiza.

În acest caz persoanele împuternicite de adunare, în termen de o lună după convocarea ei, sînt obligate să prezinte comisiei pentru privatizarea fondului de locuințe documentele necesare asupra tuturor locatarilor de răspundere ai încăperilor de locuit, care și-au exprimat dorința de a le privatiza.

Privatizarea încăperilor de locuit din căminele de tip cameră se efectuează în modul stabilit de prezenta lege pentru privatizarea apartamentelor (caselor).

[Art.5 modificat prin [Legea nr.309 din 22.12.2017](#), în vigoare 12.01.2018]

[Art.5 modificat prin [Legea nr.278 din 07.12.2012](#), în vigoare 11.01.2013]

Art.6. – (1) Cumpărarea sau primirea cu titlu gratuit în proprietate privată a locuințelor se face cu acordul tuturor membrilor adulți ai familiei care locuiesc împreună. La dorința lor, locuința poate fi

cumpărată în proprietate comună sau în diviziune.

(2) Privatizarea atelierului de creație de către membrul (membrii) uniunii de creație se efectuează cu consimțământul certificat al organului de conducere al uniunii respective și cu autorizația organului abilitat.

Art.7. – Cetățenilor înscriși la îmbunătățirea condițiilor de trai li se păstrează dreptul de a primi locuință, în conformitate cu legislația în vigoare. Când le vine rândul, pot cumpăra sau primi gratuit locuință în proprietate privată, în condițiile prezentei legi.

Art.8. – (1) Proprietarii de locuință privatizată sînt coposesorii instalațiilor și comunicațiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lîngă el.

(2) Spațiile cu altă destinație decît cea de locuință din blocurile de locuințe neincluse în costul și în suprafața echivalentă a apartamentelor supuse privatizării, cu excepția spațiilor de folosință comună – scărilor, caselor scărilor, teraselor, subsolurilor, puțurilor de ascensoare, punctelor de distribuție a energiei termice, electrice și a apei, – rămîn în proprietatea statului și se privatizează în modul prevăzut de lege.

Art.9. – (1) Vînzarea apartamentelor eliberate și rămase libere din imobilele care urmează să fie reconstruite sau reparate capital se efectuează conform rîndului persoanelor, aflate la evidență pentru îmbunătățirea condițiilor locative, de către autoritățile administrației publice locale sau de către unitățile la balanța cărora se află locuința respectivă.

(2) În cazul în care reconstrucția, reparația capitală sau finalizarea construcției apartamentelor s-a efectuat din contul mijloacelor proprii ale persoanelor fizice și juridice, costul apartamentelor și suprafața lor echivalentă supusă privatizării se micșorează conform ponderii elementelor constructive restabilite, reparate capital sau construite.

Capitolul II

MODUL DE PRIVATIZARE A LOCUINTELOR

Art.10. – (1) O familie poate cumpăra sau primi cu titlu gratuit în proprietate privată o singură locuință: în limitele asigurării normative cu spațiu locativ – la prețurile de stat sau cu titlu gratuit; supranormative – la prețuri comerciale stabilite de Guvern la data privatizării locuințelor, dar care să nu depășească prețurile curente pentru construcția locuințelor de stat. Asigurarea normativă cu spațiu locativ în procesul privatizării se acceptă în mărime de 20 m² de suprafață totală echivalentă la o persoană (inclusiv membrilor familiei care nu sînt cetățeni ai Republicii Moldova) și cu un supliment de 10 m² pentru o familie, inclusiv pentru persoanele rămase singure în urma decesului soțului (soției), precum și pentru celibatari.

(2) La privatizarea locuințelor spațiul locativ suplimentar în mărime de 10 m² se adaugă la suprafața normativă, care se transmite în proprietate privată cu titlu gratuit următoarelor categorii de cetățeni:

- a) membrilor activi și membrilor corespondenți ai Academiei de Științe a Republicii Moldova;
- b) decorate cu cele mai înalte distincții de stat ("Ordinul Republicii", "Ștefan cel Mare" și distincții asimilate lor);
- c) care au titluri onorifice ale fostei R.S.S. Moldovenești și ale fostei U.R.S.S. (artist al poporului, maestru emerit al artei și raționalizator emerit);
- d) raționalizatorilor;
- e) membrilor tuturor uniunilor (asociațiilor) de creație;
- f) care au titluri didactice de conferențiar, profesor universitar sau titluri științifice de doctor, doctor habilitat;
- g) militarilor, personalului Serviciului de Informații și Securitate, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Ministerului Afacerilor Interne și Procuraturii Generale, care au grad special militar de general sau alt grad asimilat lui;

- h) foștilor proprietari ai caselor particulare demolate cărora nu li s-a plătit compensație;
- i) care suferă de bolile enumerate în anexa nr.7 la prezenta lege;
- j) care au dreptul la privatizarea gratuită a spațiului locativ suplimentar conform altor legi.

Membrul (membrii) familiilor care nimerește în câteva din categoriile sus – menționate are dreptul de a primi cu titlu gratuit spațiul locativ suplimentar în total.

(3) Costul total al locuinței se stabilește în conformitate cu metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată, aprobată de Departamentul Privatizării.

(4) În cazul privatizării locuințelor contra bonuri patrimoniale costul 1 m² de suprafață totală echivalentă în limitele asigurării normative cu spațiu locativ va fi echivalent cu una cotă-parte a bonului (un an vechime în muncă). Costul 1 m² supranormativ: în limitele primilor 10 m² – 1,5 din cota-parte a bonului, metrajul ce depășește această suprafață – 2 cote-părți ale bonului. La achitarea costului locuinței se permite utilizarea bonurilor patrimoniale transmise în modul stabilit de către rudele de gradul doi (bunei, nepoți, nepoate, surori și frați drepti).

(5) Dacă soții locuiesc în diferite apartamente de stat, ei au dreptul să participe la privatizarea unuia din acestea la alegere. În acest caz normativul de asigurare cu locuință se calculează pentru toți membrii familiei date înscriși în conturile personale ale locuințelor indicate, iar vechimea în muncă se calculează pentru ambii soți în modul stabilit de articolul 17 alineatul (1).

[Art.10 modificat prin [Legea nr.304 din 26.12.2012](#), în vigoare 05.03.2013]