

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, РЕГУЛИРУЮЩЕГО ПРИВАТИЗАЦИЮ КВАРТИР, ЖИЛЫХ ДОМОВ И ПРИУСАДЕБНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Слуту Николай – доктор права, и.о. конференциара Европейского университета Молдовы

In this article the author examines the theoretical and practical aspects of some of the problems arising from the application of legislation governing the privatization of apartments, houses and household plots.

At the same time revealed gaps and conflicts in the legislation governing the privatization of apartments, houses and household plots.

Keywords: apartment, house, homestead land, privatization, housing, social housing, the tenant, the owner.

В данной статье автор рассматривает теоретические и практические аспекты некоторых проблема, возникающих при применении законодательства, регулирующего приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных земельных участков.

При этом выявляются пробелы и коллизии в действующем законодательстве, регулирующем приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных земельных участков.

Ключевые слова: квартира, жилой дом, приусадебный участок, приватизация, жилищный фонд, социальное жилье, наниматель, собственник.

В данной статье автор рассматривает теоретические и практические аспекты некоторых проблема, возникающих при применении законодательства, регулирующего приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных земельных участков.

При этом выявляются пробелы и коллизии в действующем законодательстве, регулирующем приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных земельных участков.

Ключевые слова: квартира, жилой дом, приусадебный участок, приватизация, жилищный фонд, социальное жилье, наниматель, собственник.

Актуальность темы обусловлена тем, что многие граждане ещё не реализовали свое право на приватизацию квартир (домов) или приусадебных земельных участков. Покупка квартиры или земли для строительства дома во все времена требовала немалых денежных затрат. В то же время землю в Республике Молдова можно получить и бесплатно, в ходе приватизации. Под приватизацией принято подразумевать юридический процесс, влекущий за собой полную или частичную передачу собствен-

ности, принадлежащей государству, в руки частных лиц.

Цель статьи заключается в выявлении юридических проблем, возникающих при применении законодательства, регулирующего приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных земельных участков в отечественном законодательстве.

Изложение основного материала. Согласно части (1) ст. 59 закона РМ «О жилье» № 75 от 30 апреля 2015 года данный закон вступит в силу по истечении 6 месяцев со дня

его опубликования, т.е. с 29 ноября 2015 года, т.к. он опубликован 29 мая 2015 года [2].

Согласно части (3) ст. 59 этого закона по истечении одного года со дня вступления в силу настоящего закона неприватизированное жилье, подлежащее приватизации в соответствии с Законом о приватизации жилищного фонда № 1324-XII от 10 марта 1993 года, 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.

Согласно части (5) ст. 59 этого закона органы местного публичного управления должны проинформировать лиц, проживающих в жилье, подлежащем приватизации, но не воспользовавшихся этим правом, о том, что по истечении одного года со дня вступления в силу настоящего закона неприватизированное жилье перейдет в собственность административно-территориальных единиц и ему будет присвоен статус социального жилья.

Органы местного публичного управления ещё не приступили к исполнению этой обязанности, т.к. им не выгодно приватизация жилья. К тому же в законе не указан способ информирования граждан, а, самое главное, нет санкций за неисполнение этой обязанности.

О том, что органы местного публичного управления умеют уклоняться от исполнения невыгодных для чиновников правовых норм свидетельствует неисполнение постановления Правительства РМ № 984 от 21.09.1998 года «О некоторых мерах по ускорению процесса приватизации», которым утверждено Положение о порядке передачи в частную собственность приусадебных земельных участков в городских местностях» [3].

Несмотря на то, что прошло 17 лет со дня начала ускорения процесса приватизации приусадебных земельных участков в мун. Кишинев имеется немало неприватизированных приусадебных земельных участков.

Согласно части (1) ст. 1 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» № 1324-XII от 10.03.1993 года приватизация жилищного фонда – это осуществляемый органами государственной власти процесс отчуждения жилищного фонда государства, общественных организаций, на который государство подтвердило свое право собственности, и иных государственно-кооперативных объединений и предприятий, построенных за счет средств, выделенных из государственного бюджета, в частную собственность граждан Республики Молдова и их объединений (акционерных, хозяйственных и иных обществ), направленный на удовлетворение их потребностей в жилье и формирование реальных хозяев путем свободного распоряжения недвижимой собственностью [4].

Согласно части (1) ст. 4 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» органами, наделенными правом осуществлять приватизацию жилищного фонда (далее – уполномоченные органы), являются:

- а) советы муниципиев Кишинэу и Бэлць;
- б) уполномоченный орган Исполнительного комитета автономного территориального образования Гагаузия – на территории Гагаузии;
- в) районные советы – в остальных населенных пунктах республики.

Согласно части (2) ст. 4 этого закона уполномоченные органы по согласованию с органами местного публичного управления создают комиссии по приватизации жилищного фонда. В состав данных комиссий включаются представители уполномоченных органов, органов местного публичного управления, финансовых и жилищных органов, архитектурного управления органа пожарного надзора, санитарно-эпидемиологической станции, территориального бюро технической инвентаризации, а при продаже или безвозмездной передаче квартир (домов) ведомственного или общественного жилищного фонда – и

представители соответствующих предприятий, объединений, учреждений, организаций и их профсоюзных комитетов.

Деятельность комиссии по приватизации жилищного фонда регулируется Положением о комиссии по приватизации жилищного фонда – Приложение 1 к Закону о приватизации жилищного фонда, которое является неотъемлемой частью этого закона.

Порядок создания комиссии по приватизации жилищного фонда установлен пунктами 3-5 вышеупомянутого Положения.

Комиссия создается решением уполномоченного органа по согласованию с органом местного публичного управления соответствующей административно-территориальной единицы.

В зависимости от объема и сложности работы комиссия формируется в количестве 7-11 человек и должна включать представителей:

- уполномоченного органа;
- органы местного публичного управления;
- финансового управления (отдела) или налоговой инспекции;
- жилищно-эксплуатационной организации;
- территориального бюро технической инвентаризации;
- архитектурного управления (отдела);
- санитарно-эпидемиологической станции;
- органа государственного пожарного надзора;
- администрации и профсоюзного комитета соответствующего предприятия (при приватизации ведомственного или общественного жилищного фонда).

Председатель комиссии назначается уполномоченным органом из числа членов комиссии.

Комиссия вправе формировать рабочие группы по жилищно-эксплуатационным участкам и предприятиям, имеющим на балансе жилищный фонд.

Право на приватизацию квартир (жилых домов) имеют наниматели квартир (домов) и члены их семей, проживающие в квартирах

(домах) государственного и общественного жилого дома, а также в домах, принадлежащих предприятиям, а также временно отсутствующие члены семьи нанимателя, за которыми сохраняется право на жилую площадь.

Нанимателем квартиры считается лицо, вселившееся в квартиру на основании ордера, который согласно части 1 ст. 50 Жилищного кодекса Республики Молдова (далее – ЖК РМ), утвержденного законом Молдавской ССР от 3 июня 1983 года № 2718-X, является единственным основанием для вселения в жилое помещение [1].

Право на приватизацию имеют наниматель и члены его семьи, проживающие в квартире, а также временно отсутствующие члены семьи, за которыми сохраняется право на жилую площадь в соответствии со ст. 63 ЖК РМ.

Статья 63 ЖК РМ гласит: « При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев.

Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членом его семьи на более длительный срок в случаях:

1) призыва на действительную срочную военную службу – в течение всего времени прохождения срочной военной службы, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет

- на период прохождения действительной военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы – в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе;

2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т.п.) либо в связи с обучением (студенты, аспиранты и т.п. – в течение всего времени выполнения данной работы или обучения;

3) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю – в течение всего времени их пребывания в этом учре-

дении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать другие члены семьи и помещение было заселено другими лицами или по другим причинам вселение в это помещение невозможно, этим детям по окончании срока пребывания в государственном детском учреждении, у родственников, опекуна или попечителя квартиры предоставляется исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов;

4) пребывания в лечебно-профилактическом учреждении или лечебно-трудовом профилактории – в течение всего времени пребывания в них;

5) отсутствия в связи с выполнением обязанностей опекуна или попечителя на все время выполнения этих обязанностей;

6) заключения под стражу – в течение всего времени нахождения под следствием или судом;

7) в иных случаях, установленных законодательством Союза ССР и Молдавской ССР.

В случаях, указанных в пунктах 1-6 части второй настоящей статьи, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в этих пунктах.

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия этого лица сверх установленных сроков производится в судебном порядке.

Если наниматель или член его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению нанимателя или отсутствовавшего члена семьи может быть продлен наймодателем, а в случае спора – судом».

Если приватизация квартиры будет осуществлена без участия временно отсутствующего лица, за которым сохраняется право на жилплощадь, решение о приватизации квартиры будет отменено в судебном порядке [8, с. 62].

В статье 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» указаны жилые помещения, которые могут быть приватизированы, и

жилые помещения, которые не подлежат приватизации.

В частную собственность гражданам Республики Молдова могут быть проданы или безвозмездно переданы преимущественно занимаемые ими квартиры (дома) в домах государственного и общественного жилищного фонда, на который государство подтвердило свое право собственности, а также в домах, принадлежащих предприятиям, независимо от того, включены ли данные предприятия в списки для приватизации.

Разрешается приватизация государственных квартир (домов) в случае, когда граждане имеют в частной собственности другую квартиру (дом), приобретенную не в результате приватизации.

Согласно части (2) ст. 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» не подлежат продаже или безвозмездной передаче в частную собственность жилые дома, находящиеся в закрытых военных городках, общежития, служебные жилые помещения, квартиры (дома), находящиеся в аварийном состоянии и не подлежащие ремонту, дома, подлежащие сносу, домики лесника (кордоны) и другие строения, находящиеся на балансе или в собственности государственного лесного фонда.

Согласно части (5) ст. 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» в отступление от положения части (2) в отношении приватизации общежитий допускается приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа (за исключением общежитий для студентов и учащихся государственных учебных заведений всех уровней и общежитий кочного и коечно-комнатного типа) при условии, что не менее 60 % ответственных нанимателей жилых помещений на общем собрании письменно выразили желание их приватизировать. В этом случае лица, уполномоченные собранием, в месячный срок после его проведения обязаны представить комиссии по приватизации жилищного фонда необходимые документы на всех ответственных нанимателей жилых помещений, выразивших желание их приватизировать.

Приватизация жилых помещений в общежитиях комнатного типа осуществляется в

порядке, установленном настоящим законом для приватизации квартир (домов).

В соответствии с частью (4) ст. 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» в случае, если граждане участвовали в приватизации одной квартиры (дома), впоследствии они могут приватизировать другую квартиру (дом), оплачивая полную стоимость ее площади по коммерческим ценам, установленным Правительством на день приватизации. В случае, если при приватизации жилья площадь квартиры (дома) была меньше норматива, предусмотренного статьей 10, граждане – владельцы квартиры (дома), состоящие на учете для улучшения жилищных условий, имеют право участвовать в бесплатной приватизации жилья в незавершенных строительстве жилых домах в соответствии с действующим законодательством.

Согласно части (1) ст. 10 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» в частную собственность одной семьи может быть продана или безвозмездно передана только одна квартира (дом) в следующем порядке: в пределах нормативной обеспеченности жильем по государственным ценам или бесплатно, сверх норматива – по коммерческим ценам, установленным Правительством на день приватизации квартиры (дома), но не превышающим текущие цены на строительство государственных квартир (домов). Нормативная обеспеченность жильем в процессе приватизации принимается в размере 20 м² общей приведенной площади на одного человека (в том числе и на членов семьи, не являющихся гражданами Республики Молдова) и дополнительно 10 м² на семью, в том числе на одиноких лиц в связи со смертью супруга (супруги), а также холостяков.

Согласно части (5) ст. 10 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» в случаях, когда супруги проживают в разных государственных квартирах, они имеют право участвовать в приватизации одной из них по выбору. При этом норматив обеспеченности жильем исчисляется на всех членов данной семьи, внесенных в лицевые счета указанных квартир, а стаж исчисляется на обоих супру-

гов в порядке, установленном частью (1) статьи 17.

Согласно части (2) ст. 10 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» при приватизации жилья дополнительная жилая площадь в размере 10 м² прибавляется к нормативной площади, передающейся в частную собственность безвозмездно, следующим категориям граждан:

а) действительным членам и членам-корреспондентам Академии наук Республики Молдова;

б) награжденным высшими государственными наградами ("Ordinul Republicii" "Ștefan cel Mare" и приравненным к ним);

с) имеющим почетные звания бывшей Молдавской ССР и бывшего СССР (народный артист, заслуженный деятель искусств и заслуженный рационализатор);

д) изобретателям;

е) членам творческих союзов (ассоциаций);

ф) имеющим научно-педагогическое звание конференциара, профессора университета или ученую степень доктора, доктора habilitata;

г) военнослужащим, персоналу Службы информации и безопасности, Службы государственной охраны, Министерства внутренних дел и Генеральной прокуратуры, имеющим специальное воинское звание генерала или приравненное к нему;

h) бывшим владельцам частных домов, снесенных без выплаты компенсации;

и) страдающим заболеваниями, перечисленными в приложении 7 к настоящему закону;

j) которым право на бесплатную приватизацию дополнительной жилой площади предоставлено иными законами.

Член (члены) семьи, подпадающей под несколько категорий граждан, имеет право на безвозмездную передачу ему дополнительной жилой площади в совокупности.

Условия передачи в частную собственность жилых помещений установлены ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда».

Согласно части (1) ст. 17 этого закона передача в частную собственность государственных и ведомственных квартир (домов), за исключением служебных жилых помещений, в пределах установленных настоящим законом норм производится:

одиноким инвалидам I и II групп, семьям, в которых есть инвалиды I и II групп, чья инвалидность наступила вследствие защиты территориальной целостности, независимости и интересов государства, ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС, лицам, исполняющим военную или специальную службу по контракту, прослужившим не менее 15 лет, участникам боевых действий в Афганистане – безвозмездно;

семьям инвалидов I и II групп, в составе которых нет других взрослых членов, – безвозмездно;

семьям лиц, погибших во время военных действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова или умерших вследствие полученных при этом травм, а также семьям лиц, погибших во время ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС или умерших вследствие полученных при этом травм и заболеваний, – безвозмездно;

семьям военнослужащих, семьям сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности Республики Молдова, семьям военнослужащих, семьям сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности бывшего СССР, погибших во время прохождения службы или умерших вследствие травм, полученных во время прохождения службы, – безвозмездно;

семьям детей-сирот, в составе которых нет взрослых членов, – безвозмездно;

бывшим владельцам частных домов, сенных без выплаты компенсации, – безвозмездно;

гражданам, постоянно проживающим в данных квартирах (домах), при общем стаже работы членов семьи (супругов) на предприятиях республики, предприятиях бывших союзных республик и предприятиях союзного подчинения на день принятия настоящего закона:

- не менее 35 лет – безвозмездно;
- от 30 до 35 лет – с оплатой 25 процентов стоимости жилья;
- от 25 до 30 лет – с оплатой 50 процентов;
- до 25 лет – с полной выплатой стоимости жилья;

семьям с пятью детьми и более – безвозмездно, с правом отчуждения приватизированного жилья только на основании письменного разрешения органа опеки и попечительства.

Согласно части (1) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» при приватизации жилых помещений учитывается только стаж работы на день принятия этого закона, т.е. только до 10 марта 1993 года.

Предложение. Полагаем, что часть (1) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» следует изменить, установив, что при приватизации жилья учитывается стаж работы на предприятиях Республики Молдова на день подачи заявления о приватизации жилого помещения, а на предприятиях бывших союзных республик – по состоянию на 10 марта 1993 года.

Согласно части (2) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» в случае, если лицо не имеет семьи или семья состоит из одного из родителей с детьми, стаж, необходимый для льготной приватизации жилья, делится пополам.

Например, если семья состоит из отца с дочерью, и отец имеет стаж работы не менее 17,5 лет, то данная семья имеет право на бесплатную приватизацию жилья общей площадью до 50 м².

Согласно части (3) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» в стаж работы, необходимый для приватизации жилья, включаются время действительной военной службы в рядах Вооруженных сил, органов внутренних дел и государственной безопасности бывшего СССР граждан, призванных с территории Республики Молдова, календарные годы военной или специальной службы лиц, исполняющих военную или специальную службу в настоящее время, а также находящихся в резерве и отставке, годы учебы в аспирантуре, в высших средних специальных

учебных заведений на территории республики и за ее пределами, время нахождения в местах отбывания наказания лиц, необоснованно репрессированных и впоследствии реабилитированных, годы инвалидности для инвалидов I и II групп с даты ее установления, а для инвалидов с детства – с 18-летнего возраста.

Доказательством стажа работы являются трудовые книжки, которые оформляются в соответствии с Положением о порядке заполнения, хранения и учёта трудовой книжки, утвержденным постановлением Правительства РМ № 1449 от 24 декабря 2007 года [5].

Согласно части (4) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» квартиры, находящиеся в незавершенных строительством жилых домах, финансирование которых осуществлялось за счет государственного и местных бюджетов, из фондов государственных предприятий и организаций, могут быть приватизированы в порядке, установленном Правительством, путем продажи физическим и юридическим лицам или безвозмездной передачи физическим лицам – гражданам Республики Молдова, состоящим на учете для улучшения жилищных условий по состоянию на 5 августа 1999 года, в том числе лицам, сокращенным в связи с реорганизацией или ликвидацией предприятия или организации.

Согласно части (1) ст. 11 этого закона граждане, желающие приобрести в частную собственность или получить безвозмездно квартиру (дом), обращаются с письменным заявлением в уполномоченные органы, которые в двухмесячный срок со дня регистрации заявления через комиссии по приватизации жилищного фонда обязаны определить стоимость жилья и принять решение по существу.

Согласно части (2) ст. 11 этого закона стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации первоначальной

стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства № 118 от 5 марта 1993 года.

Согласно части (1) ст. 18 этого закона полностью оплаченные квартиры в домах жилищно-строительных кооперативов, домах, построенных за счет привлечения частных инвестиций в соответствии с договором об инвестировании, признаются частной собственностью и их владельцам выдаются удостоверения на право собственности.

Члены жилищно-строительных кооперативов осуществляют приватизацию на основании справок о том, что они полностью уплатили свои паевые взносы.

Приватизация приусадебных участков регулируется:

1. статьей 11 и 20 Земельного кодекса Республики Молдова (далее – ЗК РМ) [6],

2. постановлением Правительства РМ № 984 от 21.09.1998 года «О некоторых мерах по ускорению процесса приватизации».

Статья 11 ЗК РМ гласит: «Органы местного публичного управления бесплатно предоставляют гражданам земли с выдачей документов, удостоверяющих право собственности на них:

переводят в собственность граждан земельные участки, занятые домами, хозяйственными постройками и огородами, предоставленные им в соответствии с законодательством;

предоставляют вновь созданным семьям земельные участки из резерва земель населенных пунктов, до его полного израсходования, под строительство жилых домов, хозяйственных построек и огороды в размере: в городах – от 0,04 до 0,07 га, в сельских населенных пунктах – до 0,12 га. Конкретные размеры земельных участков определяются органами местного публичного управления;

переводят (в пределах норм градостроительства или, если это невозможно, исходя из реальной площади земельного участка, обслуживающего строения) земельные участки, на которых расположены приватизированные многоквартирные жилые дома, не являющиеся многоэтажными, в общую долевую собственность собственников квартир про-

порционально приватизированной каждым из них площади.

Вторичная передача в частную собственность гражданам земельных участков для целей, указанных в части первой настоящей статьи, осуществляется за плату путем продажи на аукционах, организованных органом местного публичного управления. Начальная цена продажи не может быть ниже нормативной цены на землю, рассчитанной исходя из тарифов, установленных действующим законодательством.

Допускается вторичная бесплатная передача земельных участков для целей, указанных в части первой настоящей статьи, гражданам, земельная собственность которых нарушена в результате стихийных бедствий».

Порядок приватизации приусадебных земельных участков установлен Положением о передаче в частную собственность приусадебных земельных участков в городских местностях, утвержденных постановлением Правительства РМ № 984 от 21.09.1998 года «О некоторых мерах по ускорению процесса приватизации».

В пунктах 3-9 данного Положения указано: «Приусадебные земельные участки переходят в собственность:

- а) собственников жилых домов с правом индивидуальной собственности;
- б) собственников жилых домов с правом общей совместной собственности;
- с) собственников жилых домов с правом общей долевой собственности.

Согласно настоящему положению не могут быть переданы в частную собственность:

- а) земельные участки, прилегающие к приватизированным многоквартирным жилым домам;

- б) приусадебные земельные участки, находящиеся во временном пользовании граждан.

Установить, что передача в собственность приусадебных земельных участков производится по инициативе органов местного публичного управления одновременно с массовой первичной регистрацией или на основании заявления собственников жилых домов.

Органам местного публичного управления передать земли, указанные в пункте 2 настоя-

щего положения, в собственность владельцев жилых домов в пределах, предусмотренных документами о предоставлении земель под строительство и эксплуатацию жилых домов, в том числе по договору предоставления земель в пользование на неограниченный срок.

Если площадь приусадебного земельного участка, которым реально пользуется владелец жилого дома, превышает по размеру площадь, указанную в документе о предоставлении земли под строительство и эксплуатацию жилого дома, местная публичная власть может решить вопрос о передаче в собственность участка, которым реально пользуется собственник жилого дома, если его площадь не превышает 10% площади, указанной в документах. В остальных случаях вопрос об оставшихся долях земли местная публичная власть решает согласно действующему законодательству.

В решении о передаче приусадебного земельного участка в частную собственность органы местного публичного управления устанавливают сервитуты с целью обеспечения публичного доступа к земле или учитывая интересы соседних собственников. Решение об установлении сервитута может быть обжаловано собственником приусадебного земельного участка в судебной инстанции.

В случае, если жилой дом находится в общей долевой собственности, органы местного публичного управления передают приусадебный земельный участок в общую долевую собственность, указывая реальную долю каждого собственника, пропорциональную его собственности на жилой дом.

Финансирование работ, связанных с подготовкой и передачей земли в частную собственность, осуществляется за счет средств государственного или местного бюджета».

Согласно пункту 14 этого Положения Передача приусадебных земельных участков в частную собственность может осуществляться по заявлению заинтересованного лица как до начала, так и в процессе работ по массовой первичной регистрации. В этом случае лицо подает в местную примэрию заявление о передаче земли в частную собственность и

выдаче документа, удостоверяющего право владения землей. К заявлению прилагаются:

а) договор о передаче земли в пользование на неограниченный срок или документ о предоставлении земли для строительства и эксплуатации жилого дома;

б) документ, подтверждающий право собственности на дом.

В случае отказа органа местного публичного управления гражданин вправе обратиться в суд согласно закону РМ «Об административном суде» [7].

Вывод. В ходе исследования выявлены пробелы и коллизии в действующем законодательстве, регулирующем приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных земельных участков. На основе серии предложений рекомендуется улучшить законодательство РМ, дополнив его рядом новых норм.

Библиография

1. Ведомости Верховного Совета и Правительства Молдавской ССР. 1983. № 6.
2. Официальный монитор РМ № 131-138 от 29.05.2015 г.
3. Официальный монитор РМ № 90-91 от 01.10.1998 г.
4. Официальный монитор РМ. Специальный выпуск от 27.06.2006 г.
5. Официальный монитор РМ № 5-7 от 11.01.2008 г.
6. Официальный монитор РМ № 107 от 04.09.2001 г.
7. Официальный монитор РМ. Специальный выпуск от 03.10.2007 г.
8. Сосна Б., Ротару И., Булгару А., Правовое регулирование купли-продажи квартир. В: Contabilitatea și audit. 2007. № 6.