



ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОРЯДКА ПРИВАТИЗАЦИИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ПРИУСАДЕБНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

СОСНА Александр - доктор права, преподаватель юридического факультета Молдавского государственного университета, старший научный сотрудник Института правовых и политических исследований Академии наук Молдовы

The article analyzes the legal rules governing the privatization of residential premises and adjoining land, draws attention to the conflict and made proposals to address conflicts and gaps.

The material studied from a theoretical and practical point of view, particularly increases its importance and significance.

Keywords: privatization, accommodation, houses, housing, homestead land, cadastre, register of real estate.

В статье анализируются правовые нормы, регулирующие приватизацию жилых помещений и приусадебных земельных участков, обращается внимание на коллизии и вносятся предложения по устранению коллизий и пробелов.

Представленный материал исследуется с теоретической и практической точек зрения, что особенно повышает его важность и значимость.

Ключевые слова: приватизация, жилые помещения, жилые дома, жилищный фонд, приусадебный земельный участок, кадастр, реестр недвижимого имущества.

Актуальность темы объясняется не только тем, что физические лица в соответствии с законом РМ № 72 от 14.04.2016 года «О внесении изменений и дополнений в статью 59 Закона о жилье № 75 от 30 апреля 2015 года» имеют право на приватизацию квартир (жилых домов) до 31 мая 2018 года с обязательством зарегистрировать право собственности согласно закону РМ «О кадастре недвижимого имущества» № 1543-XIV от 25.02.1998 года [1].

Жилые помещения, которые не будут приватизированы до 31 мая 2018 года, переходят в собственность административно-территориальных единиц, на территории которых эти квартиры (жилые дома) находятся.

Цель статьи заключается в выявлении юридической сущности порядка приватизации жилых помещений и приусадебных земельных участков в Республике Молдова.

Изложение основного материала. Приватизация приусадебных земельных участков до сих пор не закончена, несмотря на постановление Правительства РМ № 984 от 21.09.1998 года «О некоторых мерах по ускорению процесса приватизации» [2].

Одной из главных причин «торможения» процесса приватизации приусадебных земельных участков является Положение об управлении муниципальными земельными ресурсами, утвержденное решением Кишиневского муниципального совета № 3/23 от 02.04.2013 года. Данное Положение содержит нормы, противоречащие ст. 11 Земельного кодекса РМ.

Приватизация квартир (жилых домов) осуществляется в соответствии с законом РМ № 1324-XII от 10.03.1993 года «О приватизации жилищного фонда» [3].

Часть (3) ст. 59 закона РМ № 75 от 30.04.2015 года «О жилье» предусматривала, что физические лица могут реализовать своё право на приватизацию жилых помещений только до 29 ноября 2016 года [45].

Однако законом РМ № 72 от 14.04.2016 года срок приватизации жилых помещений был продлен до 31 мая 2018 года [5].

Легальное определение понятия «приватизация жилищного фонда» содержится в части (1) ст. 1 закона РМ «О приватизации жилищного фонда», в соответствии с которой 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.

Вывод. Данное определение, по нашему мнению, не совсем верно.

Приватизация жилищного фонда - это процесс передачи жилых помещений из публичной собственности в частную.

Согласно части (2) ст. 321 Гражданского кодекса Республики Молдова (далее – ГК РМ)-№ 1107-XV от 06.06.2002 года в отношении недвижимого имущества право собственности приобретается, за изъятиями, предусмотренными законом, со дня внесения его в реестр недвижимого имущества [6].

Процесс приватизации считается завершенным только после того, как приватизированная квартира (дом) будет внесена в реестр недвижимого имущества, который ведется в соответствии со ст. 496-511 ГК РМ и законом РМ «О кадастре недвижимого имущества»-№ 1543 от 25.02.1998 года.

Размер тарифов на первичную выборочную и текущую регистрацию объектов недвижимого имущества и права собственности на

них утвержден постановлением Правительства РМ № 770 от 2 июля 2007 года «Об утверждении тарифов на услуги, оказываемые Государственным предприятием „Cadastru” и его филиалами» [7].

Исходя из вышеизложенного, предлагаем следующее определение: приватизация жилищного фонда – это установленный законодательством процесс передачи жилых помещений в частную собственность проживающих в этих помещениях нанимателей и членов их семей, который завершается после регистрации в реестре недвижимого имущества частной собственности на эти жилые помещения.

Согласно части (1) ст. 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» 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.

Согласно части (2) ст. 5 этого закона 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.

Предложение. По нашему мнению, часть (2) ст. 5 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» следует изменить, разрешив приватизацию жилых домов, находящихся в аварийном состоянии, если наниматель даст обязательство восстановить данный дом.

Статья 10¹ закона РМ «О приватизации жилищного фонда» дает право членам творческих союзов приватизировать творческие мастерские.

Согласно части (1) ст. 10¹ этого закона члены творческого союза, использующие творческую мастерскую, могут приобрести ее в со-

вместную или долевую собственность в пределах общей приведенной площади в размере 75 кв. метров по государственным ценам, а сверх указанного размера - по коммерческим ценам. Согласно части (2) ст. 10¹ этого закона член творческого союза самостоятельно или совместно с другими членами творческого союза может приобрести в собственность на условиях и в порядке, установленном настоящим законом, только одну творческую мастерскую. Приобретение в собственность других государственных творческих мастерских осуществляется за денежные средства по коммерческим ценам, установленным Правительством.

Согласно ст. 3 этого закона при приобретении квартиры (дома) или творческой мастерской за денежные средства граждане оплачивают ее стоимость одновременно или в рассрочку - ежемесячно в течение пяти лет равными долями с выплатой первоначального взноса в размере не менее 40 % стоимости квартиры (дома) и дополнительно с уплатой минимального банковского процента от непогашенной суммы за предоставленную рассрочку.

Порядок приватизации жилых помещений установлен ст. 10-19 закона РМ «О приватизации жилищного фонда».

Согласно части (1) ст. 10 этого закона 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 кв. метров общей приведенной площади на одного человека (в том числе и на членов семьи, не являющихся гражданами Республики Молдова) и дополнительно 10 кв. м на семью, в том числе на одиноких лиц в связи со смертью супруга (супруги), а также холостяков.

Согласно части (2) ст. 10 этого закона при приватизации жилья дополнительная жилая

площадь в размере 10 кв. метров 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 хабилитата;

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;

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

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

ж) 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.

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, участникам боевых действий по защите территориальной целостности и независимости Республики Молдова - 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 % стоимости жилья;

- от 25 до 30 лет - с оплатой 50 %;

- 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.

Вывод. К сожалению, часть (1) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» учитывает стаж работы, учитываемый при приватизации жилых помещений по состоянию на день принятия данного закона, т.е. только до 10 марта 1993 года.

В нашей печати неоднократно предлагалось изменить часть (1) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» и учитывать стаж работы по состоянию на день подачи заявления о приватизации жилых помещений [8, с. 35].

По нашему мнению, данное предложение следует реализовать.

Если лицо не имеет семьи или семья состоит только из одного из родителей, стаж работы, необходимый для льготной приватизации жилья в соответствии с частью (2) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда», делится пополам.

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 заведениях 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.

В части (3) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» перечислены периоды времени, которые приравнены к периодам работы.

Продолжительность стажа работы, необходимого для льготной приватизации жилых помещений, определяется, в основном, на основании записей о приеме на работу и об увольнении, которые вносятся в трудовые

книжки в соответствии с постановлением Правительства РМ № 1449 от 24.12.2007 года «Об утверждении Положения о порядке заполнения, хранения и учёта трудовой книжки» [9, с. 424; 10]

Трудовой стаж может подтверждаться также справками предприятий, учреждений, организаций.

Согласно части (4) ст. 17 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» квартиры, находящиеся в незавершенных строительстве 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.

Приватизация жилых помещений осуществляется органами, указанными в ст. 4 закона РМ «О приватизации жилищного фонда».

Согласно части (1) ст. 4 этого закона органами, наделенными правом осуществлять приватизацию жилищного фонда (далее – уполномоченные органы), являются:

- а) советы муниципалитетов Кишинэу и Бэлць;
- б) уполномоченный орган Исполнительного комитета автономного территориального образования Гагаузия – на территории Гагаузии;
- с) 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 про-

даже или безвозмездной передаче квартир (домов) ведомственного или общественного жилищного фонда - и представители соответствующих предприятий, объединений, учреждений, организаций и их профсоюзных комитетов.

В соответствии с частью (3) ст. 4 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» деятельность комиссии по приватизации жилищного фонда регламентируется положением о ней, являющимся неотъемлемой частью настоящего закона.

Согласно ст. 4 Положения о комиссии по приватизации жилищного фонда, которое является Приложением № 1 к закону РМ «О приватизации жилищного фонда», в зависимости от объема и сложности работы комиссия формируется в количестве 7–11 человек и должна включать представителей:

- уполномоченного органа;
- органа 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.

Согласно ст. 8 этого Положения комиссия имеет право:

- требовать от администрации предприятия, имеющего на балансе жилищный фонд, представления информации и документов, необходимых для приватизации жилья;
- привлекать к работе экспертов, в том числе работников проектных организаций, других специалистов;
- требовать от граждан представления документов, необходимых для принятия решения по их заявлениям о приватизации жилья;

- требовать от граждан, желающих приобрести или получить безвозмездно жилье в частную собственность, представления банковского документа об оплате расходов, связанных с обследованием и определением стоимости их квартир (домов), оформлением договора купли-продажи, передачи-получения и выдачей удостоверения на право собственности.

В соответствии с частью (1) ст. 11 закона РМ «О приватизации жилищного фонда» граждане, желающие приобрести в частную собственность или получить безвозмездно квартиру (дом), обращаются с письменным заявлением в уполномоченные органы, которые в 2-месячный срок со дня регистрации заявления через комиссии по приватизации жилищного фонда обязаны определить стоимость жилья и принять решение по существу.

К заявлению прилагаются:

- 1). копия ордера;
- 2). лицевой счёт;
- 3). копии трудовых книжек;
- 4). справка о составе семьи, выданная органом, управляющим жилищным фондом;
- 5). поквартирная карточка;
- 6). копия плана квартиры, выданная филиалом ГП «Cadastru»;
- 7). копии удостоверений личности всех членов семьи.

Нередко органы, управляющие жилищным фондом (муниципальные предприятия по управлению жилищным фондом, жилищно-строительные кооперативы, общества владельцев приватизированных квартир и др.), отказываются выдавать нанимателям документы, необходимые для приватизации, требуя уплаты задолженности за коммунальные и некоммунальные услуги, в том числе и задолженность с истекшим сроком исковой давности.

Вывод. Данный мотив отказа следует признать неправомерным.

Во-первых, согласно части (1) ст. 281 ГК РМ по истечении срока исковой давности должник может отказаться от исполнения обязательства.

К задолженности за коммунальные и некоммунальные услуги применяется установ-

ленный частью (1) ст. 267 ГК РМ общий 3-летний срок исковой давности, если ответчик в соответствии со ст. 271 ГК РМ потребует, чтобы суд применил срок исковой давности и отказал во взыскании задолженности с истёкшим сроком исковой давности.

Во-вторых, муниципальные предприятия и др. организации, управляющие жилищным фондом, обязаны принимать меры к ликвидации дебиторской задолженности. Более того, за нарушение этой обязанности Финансовая инспекция Министерства финансов РМ обязана применить административную ответственность, установленную ст. 297¹ Кодекса о правонарушениях Республики Молдова (далее – КоП РМ) № 218-XVI от 24.10.2008 года [11].

Согласно ст. 297¹ КоП РМ, действующей с 1 января 2014 года, допущение государственным / муниципальными предприятиями, коммерческими обществами, в уставном капитале которых содержится доля собственности государства / административно-территориальной единицы и их аффилированными лицами просроченной дебиторской задолженности в результате непринятия мер по ее возврату влечет наложение штрафа на должностных лиц в размере от 150 до 500 условных единиц.

Отказ в выдаче документов, необходимых для приватизации жилья может быть обжалован в соответствии с законом РМ № 793-XIV от 10.02.2000 года «Об административном суде» [12].

Основным нормативным актом, регулирующим условия и порядок приватизации приусадебных земельных участков, является Земельный кодекс Республики Молдова (далее – ЗК РМ) № 828-XII от 25.12.1991 года [13].

Согласно ст. 9 ЗК РМ в компетенцию районных и муниципальных советов входят:

- осуществление контроля за использованием и охраной земли;
- установление и взыскание земельных налогов и других платежей;
- установление и изменение границ населенных пунктов и разрешение споров, связанных с их изменением;
- ведение земельного кадастра района и муниципия и организация землеустройства; разработка программ, схем, проектов и планов

онного и муниципального землеустройства и обеспечение их осуществления;

- распределение и изъятие земель в предусмотренном законом порядке;
- установление земель, остающихся государственной собственностью на территории района и муниципия;
- удостоверение прав обладателей земли;
- лишение обладателей земли права собственности на землю в соответствии с действующим законодательством;
- определение и предоставление земельных участков для строительства;
- выработка предложений для утверждения Правительством границ административно-территориальных единиц.

Полномочия местных советов определены и ст. 14 закона РМ «О местном публичном управлении» 3 436-XVI от 28.12.2006 года [14].

Полномочия Кишиневского муниципального совета определены законом РМ «О статуте муниципия Кишинэу» № 431-XIII от 19.04.1995 года [15].

Основные условия приватизации приусадебных земельных участков, т.е. земельных участков, на которых расположены жилые дома и хозяйственные постройки, находящиеся в частной собственности физических лиц, установлены ст. 11 ЗК РМ, в которой указано: «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 огорода 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 пропорционально 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».

В целях организации исполнения ст. 11 ЗК РМ Правительство РМ постановлением № 984 от 21.09.1998 года «О некоторых мерах по ускорению процесса приватизации» утвердило Положение о порядке передачи в частную собственность приусадебных земельных участков в городских местностях» [16].

Согласно пункту 2 Положения, утвержденного постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 года, настоящее положение устанавливает порядок передачи в частную собственность земельных участков, занятых домами, хозяйственными пристройками и огородами, предоставленных согласно законодательству в городских местностях.

В соответствии с пунктом 3 Положения, утвержденного постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 года, приусадебные земельные участки переходят в собственность:

- a) собственников жилых домов с правом индивидуальной собственности;
- b) собственников жилых домов с правом общей совместной собственности;
- c) собственников жилых домов с правом общей долевой собственности.

В соответствии с частью (1) ст. 344 ГК РМ собственность является общей в случае, когда

право собственности на вещь принадлежит двум или более лицам.

Согласно части (1) ст. 345 ГК РМ общая собственность может характеризоваться с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) либо без определения таких долей (совместная собственность).

В соответствии с пунктом 5 Положения, утвержденного постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 года, 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.

Согласно пункту 6 этого Положения органам местного публичного управления передать земли, указанные в пункте 2 настоящего 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.

Согласно пункту 8 этого Положения 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.

Вывод. Пункт 14 этого Положения противоречит ст. 11 ЗК РМ.

Пункт 14 Положения, утвержденного постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 года, гласит: «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».

Пункт 14 Положения требует приложения к заявлению о приватизации приусадебного земельного участка договора о передаче этого участка в бессрочное пользование или документа о предоставлении земли для строительства и эксплуатации жилого дома.

Вывод. Данное требование, по нашему мнению, следует считать незаконным.

Во-первых, такое требование не предусмотрено ст. 11 ЗК РМ, которая обязывает передать в частную собственность земельные участки, занятые домами, предоставленными в соответствии с законодательством. В соответствии с частью (2) ст. 102 Конституции РМ, принятой 29.07.1994 года, постановления Правительства принимаются для организации исполнения законов [17].

Вывод. Постановления Правительства не должны ни изменять, ни дополнять законы.

Согласно части (2) ст. 12 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова (далее – ГПК РМ) № 225-XV от 30.05.2003 года если при рассмотрении гражданских дел установлено, что закон или другой нормативный акт противоречит закону или другому нормативному акту, имеющему большую юридическую силу, судебная инстанция применяет нормы закона или другого нормативного акта, имеющего большую юридическую силу [18].

Во-вторых, законодательство допускает узаконение жилого дома только при условии выделения компетентным органом земельного участка для строительства и заключении договора о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование.

В-третьих, одной из сторон этого договора является орган местного публичного управления, у которого должен находиться один экземпляр этого договора. Другой стороной этого договора может быть как физическое лицо, так и юридическое лицо – организация, построившая жилой дом и предоставившая его своим работникам, впоследствии приватизировавшим этот дом.

Вывод. Статье 11 ЗК РМ и Положению, утвержденному постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 года, противоречит Положение об управлении муниципальными земельными ресурсами, утвержденное решением Кишиневского муниципального совета от 02.04.2013 года № 3/23. В данном Положении указано, что в случае, когда жилой дом находится в общей собственности, порядок пользования земельным участком в натуре устанавливается путём подписания соглашения между собственниками жилого дома, которое должно быть нотариально удостоверено, а в случае возникновения спора, порядок пользования определяется судом (пункты 57-58 Положения).

Вывод. Данная норма является незаконной, т.к. противоречит ст. 11 ЗК РМ и постановлению Правительства РМ № 984 от 21.09.1998 года. Кишиневский муниципальный совет, превысив свои полномочия, включил в Положение об управлении муниципальными земельными ресурсами, утвержденное решением от 02.04.2013 года № 3/23, норму, аналогичную ст. 13 Закона РМ «О приватизации жилищного фонда», согласно которой в случае проживания в одной квартире (доме) нескольких семей фактическая доля каждой из них определяется комиссией с письменного согласия (заверенного комиссией) всех совершеннолетних членов семей при заключении договора купли-продажи, передачи-получения. Если между семьями, проживающими в одной квартире (доме), не достигнуто согласие

об определении фактической доли каждой из них, то после раздела жилой площади в судебном порядке каждая семья имеет право в соответствии с действующим законодательством приобрести в собственность причитающуюся ей долю.

Пункты 57 и 58 этого Положения требуют предоставления нотариально удостоверенного соглашения между совместными собственниками жилого дома о порядке пользования земельным участком, на котором находится жилой дом, находящийся в общей собственности, а в случае возникновения спора – решения суда, определяющего порядок пользования земельным участком.

Вывод. Данная норма, согласно которой реализация права на приватизацию приусадебного участка участника общей собственности зависит от согласия других собственников жилого дома согласно части (2) ст. 12 ГПК РМ, не подлежит применению как противоречащая нормативным актам, имеющим большую юридическую силу – ст. 11 ЗК РМ и Положению, утвержденному постановлением Правительства № 984 от 21.09.1998 года, в соответствии с которыми земельный участок приватизируется пропорционально приватизированной каждым собственником жилой площади. Например, на приусадебном земельном участке площадью 100 м², из которых часть дома площадью 70 м² принадлежит А., а часть дома площадью 30 м² принадлежит Б. В этом случае А должен передать в собственность земельный участок площадью 7 сотых га, независимо от согласия Б. Согласно пункту 67 Положения, утвержденного решением Кишиневского муниципального совета от 02.04.2013 года № 3/23 в случае, если собственник дома не представил документ о выделении земельного участка для строительства и договор о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование, земельный участок подлежит продаже собственникам жилых домов по нормативной цене.

Вывод. Данная норма, закрепляющая принцип презумпции виновности собственников жилых домов в самовольном строительстве, в соответствии с частью (3) ст. 12 ГПК РМ и части (6) ст. 6 закона РМ «О законодательных

актах» от 27.12.2001 года № 780 не подлежит применению [19].

Как было указано ранее, наличие разрешения на строительство дома и договора о предоставлении земельного участка в бессрочное пользование является необходимым условием приватизации жилого дома. А один экземпляр этого договора должен находиться в органе местного публичного управления.

Предложение. Целесообразно было бы отменить пункты 57, 58 и 67 Положения, утвержденного решением Кишиневского муниципального совета от 02.04.2013 года № 3/23 как способствующие коррупции чиновников примэрии и нарушающие права граждан.

Библиография

1. Официальный монитор РМ № 44-46 от 21.05.1998 г.
2. Официальный монитор РМ № 90 от 01.10.1998 г.
3. Официальный монитор РМ. Специальный выпуск от 27.06.2006 г.
4. Официальный монитор РМ № 131-138 от 29.05.2013 г.
5. Официальный монитор РМ № 184-192 от 01.07.2016 г.
6. Официальный монитор РМ № 82-86 от 22.06.2002 г.
7. Официальный монитор РМ № 98-102 от 13.05.2007 г.
8. Слуту Н. О некоторых проблемах, возникающих при применении законодательства, регулирующего приватизацию квартир, жилых домов и приусадебных участков. В: Закон и жизнь. 2016. №1.
9. Сосна Б.И., Сосна А.Б., Мыца О.Д. Трудовые книжки: комментированное, научно-практическое, справочное пособие. Кишинев, 2012.
10. Официальный монитор РМ № 5-7 от 11.01.2008 г.
11. Официальный монитор РМ № 3-6 от 16.01.2009 г.
12. Официальный монитор РМ. Специальный выпуск от 03.10.2006 г.
13. Официальный монитор РМ № 107 от 04.09.2001 г.
14. Официальный монитор РМ № 35-35 от 09.03.2007 г.
15. Официальный монитор РМ № 31-32 от 09.06.1995 г.
16. Официальный монитор РМ № 90-91 от 01.10.1998 г.
17. Официальный монитор РМ № 1 от 12.08.2004 г.
18. Официальный монитор РМ № 130-131 от 21.06.2013 г.
19. Официальный монитор РМ № 36-38 от 14.03.2002 г.