



# **Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики**

*(редакция на 26 июля 2018)*

Принят Верховным Советом  
Приднестровской Молдавской Республики  
17 июля 2002 г.

Текст нижеприведенной редакции закона официально не опубликован (Редакция подготовлена ГУ «Юридическая литература» с учетом изменений, внесенных законами Приднестровской Молдавской Республики от 30.06.03, 27.12.04, 29.06.07, 02.08.07, 19.12.07, 01.02.08, 30.07.08, 04.08.08, 31.07.09, 30.09.11, 19.07.12, 01.08.12, 17.12.12, 25.01.13, 19.03.13, 23.04.13, 30.07.13, 14.01.14, 21.01.14, 09.06.14, 19.11.14, 20.03.15, 25.03.15, 18.05.15, 24.02.16, 5.03.16, 11.03.16, 20.04.16, 25.07.16, 8.08.16, 27.10.16, 15.11.16, 9.12.16, 23.12.16, 29.03.17, 3.05.17, 19.06.17, 26.07.18)

# **Закон Приднестровской Молдавской Республики**

## **О введении в действие Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики**

*(Редакция на 26. 07. 2018)*

### **Статья 1.**

Ввести в действие Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики с 22 июля 2002 года.

### **Статья 2.**

Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики применяется к правонарушениям, возникшим после введения его в действие.

### **Статья 3.**

В отношении договоров социального и коммерческого найма, заключенных до 22 июля 2002 года применяются нормы, установленные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики на момент их заключения.

### **Статья 4.**

Договоры социального и коммерческого найма, заключенные до 22 июля 2002 года, сроки которых не истекают в течение шести месяцев со дня вступления в силу Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, подлежат перезаключению в течение шести месяцев со дня вступления в силу Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 5.**

1. Предложить Президенту Приднестровской Молдавской Республики привести нормативные правовые акты в соответствие с Жилищным кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

2. Впредь до приведения нормативных правовых актов в соответствие с Жилищным кодексом Приднестровской Молдавской Республики, нормативные правовые акты применяются в части, не противоречащей Жилищному кодексу Приднестровской Молдавской Республики.

**Статья 6.**

Настоящий Закон вступает в силу со дня официального опубликования.

*Президент*

*Приднестровской Молдавской Республики*

*И. Смирнов*

г. Тирасполь  
19 июля 2002 г.  
№ 162-3-III

# **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

## **РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Глава 1. Жилищное законодательство**

#### **Статья 1. Основные начала и задачи жилищного законодательства**

1. Жилищное законодательство основывается на признании равнодоступной возможности реализации гражданами права на жилище, неприкосновенности жилища, недопустимости произвольного лишения жилища, необходимости беспрепятственного осуществления жилищных прав, их судебной защиты. Граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои жилищные права своей волей и в своих интересах. Жилищные права могут быть ограничены на основании закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны и безопасности государства.

2. Задачами жилищного законодательства являются обеспечение и защита конституционного права граждан Приднестровской Молдавской Республики на жилище, определение их жилищных прав и обязанностей, прав и обязанностей юридических лиц в жилищной сфере, обеспечение реализации гражданами права на жилище, равенства участников отношений по владению, пользованию и распоряжению жилищем, защиты от произвольного лишения жилища, обеспечение сохранности жилищного фонда.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 2:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 30.07.08 № 514-ЗИД-IV (САЗ 08-30);*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31);*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30);*

*Редакция 39 — Закон ПМР от 3.05.17 № 97-ЗИД-VI (САЗ 17-19).*

## **Статья 2. Основные понятия, используемые для целей настоящего Кодекса**

Жилище — помещение, используемое гражданами для постоянного или временного проживания.

Жилое помещение — предназначенное для постоянного или временного проживания изолированное помещение (квартира, комната, комнаты), отвечающее нормативно-техническим требованиям. Жилые помещения, которые перестали отвечать нормативно-техническим требованиям в результате износа, стихийного бедствия либо иных чрезвычайных обстоятельств, а также изменения самих требований, предъявляемых к жилому помещению, исключаются из числа жилых помещений только после перевода в нежилое помещение в порядке, установленном законодательством, либо сноса.

Жилой дом — здание, в котором пригодные для постоянного проживания жилые помещения составляют более половины площади помещений здания. Жилые дома подразделяются на многоквартирные и многоквартирные.

Жилая единица (жилье) — жилой дом, жилое помещение в жилом доме либо другом строении, имеющее выход в места общего пользования здания или на земельный участок, предназначенные для проживания одной семьей.

Жилая единица является учетной единицей в системе государственного учета жилищного фонда.

Многоквартирный жилой дом — жилой дом, в котором имеется две и более жилых единиц, имеющих выход в места общего пользования дома.

Комната — жилое помещение, ограниченное стенами от пола до потолка, в жилом доме, в структурно обособленной части иного здания, которое построено, пристроено и т.д. для проживания граждан, имеющее выход в места общего пользования квартиры, многоквартирного или индивидуального жилого дома, либо здания. Комната может быть неизолированной, т.е. связанной с другой комнатой общим входом.

Квартира — жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат и вспомогательных помещений (кухни, санузла, кладовых, коридоров, лестниц), расположенное в жилом или нежилом здании.

Коммунальная квартира — квартира, заселенная несколькими нанимателями и (или) собственниками жилых помещений (комнат), совместно использующими места общего пользования квартиры и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Вспомогательное помещение — помещение в составе жилого помещения, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих (кухня, туалет, ванная, кладовая и т.п.).

Помещение — часть жилого дома, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых целей, находящаяся в собственности физических или юридических лиц, а также в государственной или муниципальной собственности.

Объекты общего пользования в многоквартирном доме — общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, а также земельный участок многоквартирного жилого дома, предоставленный в соответствии с земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном жилом доме — межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения.

*Исключена.*

Нормативно-технические требования — совокупность санитарных (включая виды благоустройства применительно к условиям данного населенного пункта), технических, противопожарных и иных требований, предъявляемых к жилым помещениям.

Жилищный фонд — совокупность всех жилых единиц (заселенных и незаселенных): жилых домов, жилых помещений независимо от форм собственности, включая специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, другие), служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Договор социального найма — соглашение, по которому жилое помещение в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования предоставляется гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, бесплатно во владение и пользование в пределах нормы предоставления площади жилого помещения.

Субсидия — имеющая целевое назначение оплата жилья и коммунальных услуг, а также приобретения жилого помещения;

Компенсация — возмещение гражданам произведенных ими расходов, установленных жилищным законодательством.



Социальная норма площади жилья — норматив, исходя из которого применяются предусмотренные законом формы содействия гражданам в улучшении жилищных условий и оплате жилья и коммунальных услуг.

Нормативы потребления коммунальных услуг — нормативы, характеризующие объективно-необходимый минимальный объем и качество предоставляемых услуг. В пределах норматива осуществляется расчет субсидий по оплате жилья и коммунальных услуг.

Договор коммерческого найма — соглашение, по которому собственник жилищного фонда или управомоченное им лицо (наймодатель) предоставляет жилые помещения без ограничения размеров за договорную плату гражданину (нанимателю) во владение и пользование.

Договор аренды — соглашение, по которому собственник жилищного фонда или управомоченное им лицо (арендодатель) предоставляет жилые помещения без ограничения размеров за договорную (арендную) плату арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Собственник жилого дома, жилого помещения — лицо, имеющее жилой дом, жилое помещение на праве владения, пользования и распоряжения, которое на законных основаниях вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему жилого дома, жилого помещения любые действия, не противоречащие закону и иным нормативным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать принадлежащее ему жилое помещение в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения, отдавать имущество в залог и обременять его иными способами, распоряжаться им иным образом.

Наниматель жилого помещения — физическое лицо, которому предоставлено жилое помещение во владение и пользование на условиях договора коммерческого найма или социального найма.

Наймодатель — собственник жилищного фонда или управомоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение гражданину во владение и пользование для проживания в нем по договору коммерческого или социального найма.

Арендатор жилого помещения — юридическое лицо, которому жилое помещение предоставлено по договору аренды во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендодатель — собственник жилищного фонда или управомоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Коммунальные услуги — оказываемые потребителю услуги по электроснабжению, водоснабжению и водоотведению, газоснабжению, теплоснабжению, создающие комфортность проживания, способствующие осуществлению жизнеобеспечения и поддержания необходимого санитарного состояния городов и иных поселений.

Жилищный кооператив — добровольное объединение граждан с целью удовлетворения жилищных потребностей путем объединения их имущественных паевых взносов для приобретения жилого дома (домов) и последующей его (их) эксплуатации.

Жилищно-строительный кооператив — добровольное объединение граждан с целью удовлетворения жилищных потребностей путем объединения их имущественных паевых взносов для участия в строительстве либо реконструкции жилого дома (домов) и последующей его (их) эксплуатации.

Придомовая территория — земельный участок, примыкающий к дому, включающий тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и т.п.

Единственное жилье — жилое помещение, занимаемое гражданином по договору социального или коммерческого найма,

а также в связи с членством в жилищном, жилищно-строительном кооперативе либо принадлежащее гражданину на праве собственности, если у данного лица нет иных жилых помещений по любому из указанных выше оснований. Единственным жильем признается также несколько (два и более) жилых помещений, в которых гражданин либо члены его семьи имеют право пользования, если суммарная площадь этих помещений не превышает социальной нормы площади жилья для данной семьи.

Государственная социальная помощь может предоставляться малоимущим семьям и малоимущим одиноко проживающим гражданам, которые по не зависящим от них причинам имеют среднедушевой доход ниже величины прожиточного минимума, установленного в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Назначение помещения — функциональная предопределенность использования помещения в соответствии с проектным решением, утвержденным в установленном порядке.

Смежные помещения — помещения, имеющие общие ограждающие конструкции, инженерные системы (отопление, вентиляция, газо- и водоснабжение) и междуэтажные перекрытия.

Переустройство помещений — выполнение работ, связанных с осуществлением перепланировки, переоборудования и (или) реконструкции помещений с сохранением или изменением общей площади помещения.

Перепланировка помещений — проведение строительных работ в одном или нескольких смежных помещениях здания в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах параметров объекта переустройства с сохранением общей площади жилого дома (квартиры), требующих изменения инвентаризационно-технической документации.

Переоборудование помещений — изменение помещения (помещений), связанное с изменением его (их) функционального

назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения, эксплуатации, требующих внесения изменений в инвентаризационно-техническую документацию.

Реконструкция помещения — проведение строительных работ, связанных с сохранением или изменением функционального назначения объекта, направленных на повышение эффективности его использования, а также проведение работ, связанных с созданием встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, не представляющего собой самостоятельного конструктивного целого и имеющего общее внутримоновое сообщение, требующих изменения инвентаризационно-технической документации.

Самовольное переустройство — производство строительных и монтажных работ по реконструкции, перепланировке, переоборудованию в отсутствие согласованного и утвержденного в установленном порядке архитектурного проекта и без разрешения на осуществление работ по переустройству или с нарушением архитектурного проекта переустройства.

### **Статья 3. Отношения, регулируемые жилищным законодательством**

1. Жилищное законодательство регулирует жилищные отношения с участием граждан, юридических лиц, органов государственной власти и управления и местного самоуправления в части:

а) оснований возникновения, осуществления и прекращения прав владения и пользования жилыми помещениями по договорам социального найма, коммерческого найма и аренды во всех видах жилищного фонда;

б) учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и коммерческого найма;

- в) требований к жилым помещениям и порядка их учета;
- г) обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилых домов и жилых помещений;
- д) управления жилищным фондом;
- е) контроля за соблюдением жилищных прав граждан, содержанием и использованием жилищного фонда, ответственности за ненадлежащее содержание и использование жилищного фонда и других нарушений жилищного законодательства.

2. Порядок и условия предоставления коммунальных услуг и установления нормативов и требований качества услуг, а также обеспечение соблюдения этих требований устанавливаются актами законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

3. Нормы, установленные жилищным законодательством, применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено законом или международным договором.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 4:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

#### **Статья 4. Жилищное законодательство и иные акты, содержащие нормы жилищного права в Приднестровской Молдавской Республике**

1. Жилищные правоотношения в соответствии с Конституцией Приднестровской Молдавской Республики регулируются настоящим Кодексом, принимаемыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

Жилищные правоотношения могут регулироваться нормативными правовыми актами органов местной власти и местного

самоуправления городов и районов по вопросам, непосредственно настоящим Кодексом не урегулированным. Нормы жилищного права, содержащиеся в нормативных правовых актах органов местной власти и местного самоуправления, должны соответствовать настоящему Кодексу, иным законам Приднестровской Молдавской Республики.

2. Исполнительные органы государственной (республиканской и местной) власти могут издавать акты, содержащие нормы жилищного права, в случаях и в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики, а также по вопросам, непосредственно настоящим Кодексом не урегулированным.

3. Законы и иные нормативные правовые акты Приднестровской Молдавской Республики, регулирующие жилищные отношения, должны соответствовать нормам настоящего Кодекса. В случае несоответствия законов и иных нормативных правовых актов положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса.

4. В случае противоречия указа Президента Приднестровской Молдавской Республики, постановления Правительства Приднестровской Молдавской Республики или постановления Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики настоящему Кодексу или иному закону, регулиющему жилищные отношения, применяются нормы настоящего Кодекса или соответствующего закона.

5. Земельное законодательство и законодательство в области градостроительства применяются в части, касающейся регулирования жилищных отношений, если эти отношения не урегулированы жилищным законодательством.

## **Статья 5. Применение жилищного законодательства по аналогии**

1. В случаях, когда предусмотренные статьей 3 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы жилищным законодательством или соглашением сторон, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяются нормы жилищного законодательства, регулирующие сходные отношения (аналогия закона).

2. При невозможности использования аналогии закона права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя их общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости.

## **Статья 6. Соотношение норм Жилищного кодекса с гражданским и иным законодательством**

1. Настоящий Кодекс регулирует жилищные отношения, указанные в статье 3 настоящего Кодекса.

2. К имущественным и личным неимущественным отношениям между участниками жилищных отношений, не урегулированным жилищным законодательством (статья 4 настоящего Кодекса), применяется гражданское или иное законодательство, если это не противоречит существу жилищных отношений.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 7:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

**Статья 7. Компетенция уполномоченного Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительного органа государственной власти в области регулирования жилищных отношений**

В ведении уполномоченного Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительного органа государственной власти находятся:

а) обеспечение единства законодательного регулирования жилищных отношений, регулирование и защита жилищных прав человека и гражданина, определение и осуществление государственной жилищной политики;

б) установление общих начал управления жилищным фондом;

в) установление единого порядка государственного учета жилищного фонда;

г) установление основных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений и пользования ими, оснований, порядка и условий выселения из занимаемых жилых помещений, правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда;

д) установление правил создания и деятельности товариществ собственников жилья, иных объединений граждан в жилищной сфере;

е) государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и установление порядка его осуществления; установление ответственности за ненадлежащее содержание и использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства;

ж) установление порядка и условий оплаты жилья и коммунальных услуг, а также порядка определения нормативов потребления коммунальных услуг;



з) обеспечение сохранности, надлежащего содержания, использования жилищного фонда государственной и муниципальной собственности, распоряжение этим жильем, его распределение;

и) определение форм, методов, порядка и условий содействия гражданам в улучшении жилищных условий при оплате жилья и коммунальных услуг;

к) решение других вопросов в области использования, обеспечения сохранности и надлежащего содержания жилищного фонда, отнесенных к компетенции уполномоченного Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительного органа государственной власти настоящим Кодексом, иными законами.

#### **Статья 8. Компетенция органов местной власти и местного самоуправления административно-территориальных единиц Приднестровской Молдавской Республики в области регулирования жилищных отношений**

В ведении соответствующих органов местной власти и местного самоуправления административно-территориальных единиц находятся:

а) реализация государственной жилищной политики, защита прав человека и гражданина;

б) учет жилищного фонда независимо от формы собственности;

в) обеспечение исполнения установленных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, правил предоставления гражданам жилых помещений и правил пользования жилыми помещениями в государственном и муниципальном жилищном фонде административно-территориальной единицы Приднестровской Молдавской Республики;

г) обеспечение сохранности, надлежащего содержания и использования жилищного фонда государственной и муниципальной собственности, распоряжение подведомственным жильем, его распределение;

д) обеспечение содействия гражданам в улучшении жилищных условий и при оплате жилья и коммунальных услуг; установление порядка и условий предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг в отношении льгот, установленных в Приднестровской Молдавской Республике;

е) обеспечение государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда;

ж) решение других вопросов в области использования, обеспечения сохранности и надлежащего содержания жилищного фонда, непосредственно настоящим Кодексом не урегулированных.

## **Глава 2. Права и обязанности граждан и юридических лиц в жилищных отношениях**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 9:*

*Редакция 40 — Закон ПМР от 19.06.17 № 168-ЗИ-VI (САЗ 17-25).*

### **Статья 9. Право граждан на жилище**

1. Каждый гражданин Приднестровской Молдавской Республики имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

2. Граждане, законно находящиеся на территории Приднестровской Молдавской Республики, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Гражданам, предусмотренным настоящим Кодексом, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственного, муниципального и других жилищных фондов в соответствии с нормами, определяемыми в установленном настоящим Кодексом порядке.

4. Право граждан на жилище может быть реализовано путем получения в установленном порядке жилых помещений на условиях договоров найма, путем приобретения или строительства жилья, в том числе с использованием системы субсидий и заемных средств, найма жилья в частном жилищном фонде, а также путем предоставления гражданам субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

5. Никто не может быть выселен из занимаемого жилища, ограничен в праве на свободу выбора жилых помещений для проживания, в праве пользования жилищем, а также лишен или ограничен в праве собственности на жилище иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

6. Иностранные граждане и лица без гражданства пользуются жилищными правами и несут обязанности наравне с гражданами Приднестровской Молдавской Республики, кроме случаев, установленных законами или международными договорами Приднестровской Молдавской Республики.

## **Статья 10. Возникновение жилищных прав и обязанностей**

1. Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом или иными нормативными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности.

В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

а) из договоров, предусмотренных законом, а также из договоров, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;

б) из актов органов государственной и местной власти и управления, которые предусмотрены законом в качестве оснований возникновения жилищных прав и обязанностей;

в) из судебного решения, установившего жилищные права и обязанности;

г) в результате приобретения жилого помещения, жилого дома по основаниям, предусмотренным законом;

д) вследствие событий, которые в соответствии с законом или иным нормативным правовым актом порождают жилищные права и обязанности.

2. Права на жилые помещения, подлежащие государственной регистрации в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики, возникают с момента государственной регистрации этих прав, если иное не установлено законом.

## **Статья 11. Неприкосновенность жилища**

1. Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных настоящим Кодексом, иным законом или на основании судебного решения.

2. Самоуправное вселение в жилище против воли лиц, проживающих в нем на законных основаниях, недопустимо.

3. Проникновение в жилище без согласия проживающих в нем на законных основаниях лиц допускается в целях спасения жизни граждан и их имущества лишь в случаях аварийных ситуаций, стихийных бедствий или чрезвычайных обстоятельств природного и техногенного характера.

4. В случаях необходимости проверки состояния внутриквартирного оборудования или несущих конструкций дома, их ремонта или замены, представителем органа, обеспечивающего содержание и ремонт жилищного фонда, должны быть приняты меры к обязательному предварительному письменному уведомлению об этом лиц, проживающих в жилище, и согласованию сроков проведения указанной работы. В случае отказа проживающих, вопрос подлежит разрешению в судебном порядке.

5. Проникновение в жилище по основаниям, предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи, оформляется актом, составляемым представителем органа, осуществляющего контроль за использо-

ванием и сохранностью жилищного фонда (статья 23 настоящего Кодекса) с привлечением представителей органа, обеспечивающего содержание и ремонт жилищного фонда.

## **Статья 12. Обеспечение права граждан на жилище**

Органы государственной власти Приднестровской Молдавской Республики, органы местного самоуправления:

а) содействуют развитию рынка жилья для удовлетворения жилищных потребностей граждан с достаточным платежеспособным спросом;

б) направляют бюджетные средства для улучшения жилищных условий граждан, включая содействие в приобретении гражданами жилых помещений в собственность, оплате жилья и коммунальных услуг, в соответствии с установленными социальными стандартами, для граждан, признаваемых нуждающимися в государственной поддержке;

в) обеспечивают порядок предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма, а также передачи в установленном порядке жилых помещений в собственность граждан;

г) обеспечивают контроль за исполнением законодательства в жилищной сфере, защиту прав собственников недвижимости в жилищной сфере, прав потребителей жилищно-коммунальных услуг;

д) стимулируют новое жилищное строительство в соответствии со спросом и потребностями граждан, обеспечивают контроль за соблюдением требований проектов, государственных норм и стандартов в строительстве.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 13:

Редакция 39 — Закон ПМР от 3.05.17 № 97-ЗИД-VI (САЗ 17-19);

Редакция 42 — Закон ПМР от 26.07.18 № 252-ЗД-VI (САЗ 18-30)

### **Статья 13. Обязанности граждан и юридических лиц в жилищных правоотношениях**

1. Граждане, юридические лица — собственники, наниматели и арендаторы жилого помещения, члены жилищных и жилищно-строительных кооперативов обязаны использовать жилое помещение по назначению, соблюдать правила пользования жилым помещением, своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов со специализированной организацией, а также нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

Договор, указанный в части первой настоящего пункта, может быть заключен как в письменной, так и в устной форме. Договор в устной форме считается заключенным с момента первой фактической оплаты услуги.

2. Граждане при освобождении жилых помещений в случае прекращения или расторжения договоров найма по предусмотренным основаниям обязаны сдать жилые помещения в надлежащем техническом состоянии.

3. Юридические лица, имеющие жилые помещения на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, а также полученное на основании договора аренды или иного договора во владение и (или) пользование, используют жилые помещения для проживания граждан.

4. Лица, получающие средства в виде платы за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны использовать их по целевому и (или) обоснованному назначению.

Использование средств, полученных в качестве оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, на цели, не соответствующие установленным настоящим Кодексом, признается нецелевым использованием.

Использование средств, полученных в качестве оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, выразившееся в использовании средств в нарушение нормативных правовых актов Приднестровской Молдавской Республики, признается необоснованным использованием.

#### **Статья 14. Защита жилищных прав и ответственность за их нарушения**

1. Защита нарушенных жилищных прав осуществляется в судебном порядке.

2. Выселение граждан в случае расторжения договоров найма жилого помещения по инициативе наймодателя производится в судебном порядке.

3. Ограничение или прекращение предоставления коммунальных услуг допускается только в случаях, порядке и на условиях, установленных законом или иным нормативным правовым актом Приднестровской Молдавской Республики.

4. Нарушение жилищных прав влечет за собой ответственность, предусмотренную законодательством Приднестровской Молдавской Республики.



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 15:*

*Редакция 5 — Закон ПМР от 02.08.07 № 282-ЗИД-IV (САЗ 07-32);*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 30.07.08 № 514-ЗИД-IV (САЗ 08-30);*

*Редакция 21 — Закон ПМР от 21.01.14 № 31-ЗИ-V (САЗ 14-4).*

### **Статья 15. Ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства**

Лица, виновные в нарушении жилищного законодательства, несут административную, уголовную, гражданско-правовую ответственность в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 16. Возмещение ущерба, причиненного жилищному фонду**

1. Юридические лица либо граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и придомовой территории, обязаны возместить причиненный ущерб в порядке и по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

2. Должностные лица и другие работники, по вине которых юридические лица либо граждане понесли расходы, связанные с возмещением ущерба, несут материальную ответственность в установленном порядке.

3. Жилищные споры разрешаются в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики судом.

## Глава 3. Жилищный фонд

### **Статья 17. Жилищный фонд на территории Приднестровской Молдавской Республики**

1. Находящиеся на территории Приднестровской Молдавской Республики жилые единицы образуют жилищный фонд.

2. В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд, места общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы, холлы и т.п.) в многоквартирных жилых домах; не зарегистрированные в установленном порядке жилые дома и строения; гостиницы, дома отдыха, пансионаты и т.п.

### **Статья 18. Требования, предъявляемые к жилым домам, жилым помещениям**

1. Жилой дом, жилое помещение, предоставляемые гражданам для проживания, должны быть благоустроены применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

2. Требования, предъявляемые к жилым домам, жилым помещениям, обеспечивающие безопасность жизни, здоровья и имущества проживающих в них граждан, а также порядок признания жилых домов, жилых помещений аварийными, устанавливаются актами законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

Не допускается заселение освободившихся жилых помещений в аварийных домах, подвалах, бараках и других, не приспособленных для жилья помещений, а также в домах, подлежащих сносу либо переводу в нежилые.

3. Иные требования к жилым домам, жилым помещениям устанавливаются собственником жилищного фонда в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## Статья 19. Виды жилищного фонда по формам собственности

Жилищный фонд включает:

а) государственный жилищный фонд:

фонд, находящийся в государственной собственности Приднестровской Молдавской Республики, в том числе ведомственный, находящийся в хозяйственном ведении государственных унитарных предприятий или в оперативном управлении казенных предприятий или государственных учреждений и организаций;

б) муниципальный жилищный фонд:

фонд, находящийся в собственности административно-территориальных единиц (муниципальных образований), в том числе ведомственный, находящийся в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных унитарных предприятий, учреждений и организаций;

в) частный жилищный фонд:

1) фонд, находящийся в собственности физических лиц: индивидуальные жилые дома, приобретённые или приватизированные квартиры и дома, квартиры в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, в домах товариществ собственников жилья, квартиры и дома, приобретённые в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством;

2) фонд, находящийся в собственности юридических лиц (созданных в качестве частных собственников) построенный или приобретённый за счёт их средств, в том числе за счёт средств в жилищных, жилищно-строительных кооперативов с не полностью выплаченным паевым взносом;

г) смешанный жилищный фонд:

фонд, находящийся в общей совместной или общей долевой собственности различных субъектов частной, государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений и иных форм собственности.

## **Статья 20. Отнесение строений к жилищному фонду**

1. Строения, расположенные на садовых, дачных и иных земельных участках и отвечающие нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, подлежат государственному учету в качестве жилых домов в установленном порядке.

2. Никто не вправе оказывать противодействие оформлению указанных в пункте 1 настоящей статьи строений в качестве жилых домов и регистрации прав на это имущество.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи строения признаются жилыми домами с момента их государственного учета в качестве таковых (статья 21 настоящего Кодекса).

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 21:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 21. Государственный учет жилищного фонда**

1. Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой системе в порядке, определяемом Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Учету подлежат жилые единицы (жилые дома, жилые помещения).

3. Учет производится путем подготовки правоустанавливающих документов, в том числе паспорта жилого дома, жилого помещения.

Паспорт на жилой дом, жилое помещение включает сведения о правоустанавливающих документах, технические параметры, показатели потребительского качества.

## **Статья 22. Государственная регистрация прав на жилые дома, жилые помещения**

Право собственности и другие вещные права на жилые дома, жилые помещения, ограничение этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в установленном порядке в соответствии с законодательными актами о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **Статья 23. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда**

1. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его принадлежности в части обеспечения прав и законных интересов собственников, нанимателей и арендаторов, а также соответствия нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к содержанию и использованию жилых помещений, осуществляется специально уполномоченными органами государственной власти в соответствии с законом и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Представители специально уполномоченных органов вправе входить в жилые помещения без согласия проживающих граждан с соблюдением требований положений пунктов 1,3-5 статьи 11 настоящего Кодекса.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 24:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11);*

*Редакция 34 — Закон ПМР от 27.10.16 № 231-ЗИД-VI (САЗ 16-43).*

## **Статья 24. Назначение жилых домов, жилых помещений**

1. Жилые помещения предназначаются для проживания граждан, а также для использования в установленном порядке

в качестве служебных и специализированных жилых помещений (общежития, дома маневренного фонда, а также дома интернаты, гостиницы-приюты, иные жилые дома органов социальной защиты и специального назначения).

2. Не допускается размещение в жилых домах промышленных производств, а также не допускается осуществление в жилых помещениях миссионерско-проповеднической деятельности. Размещение в жилом помещении организаций допускается только после перевода в установленном порядке такого помещения в нежилое.

3. Перечень видов деятельности, разрешенных в нежилых помещениях жилых домов, определяется уполномоченными Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительными органами государственной власти с учетом правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Собственник жилого дома вправе ограничить данный перечень при заключении договоров найма, аренды, иных договоров по пользованию жилыми помещениями, а также в уставах объединений граждан в жилищной сфере.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 25:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

*Редакция 34 — Закон ПМР от 27.10.16 № 231-ЗИД-VI (САЗ 16-43).*

## **Статья 25. Перевод жилых домов, жилых помещений в нежилые**

1. Перевод жилого дома, жилого помещения в нежилые производится в случаях:

а) признания в установленном порядке жилого дома, жилого помещения непригодным для проживания и подлежащим переоборудованию для использования в других целях;

б) изменения функционального назначения жилого дома, жилого помещения.

2. Перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и муниципального фонда в нежилые не допускаются.

3. Перевод пригодных для проживания квартир в многоквартирном жилом доме и жилых комнат в квартирах в нежилые допускается в исключительных случаях, не нарушая интересы других лиц и в соответствии с нормативными актами, и только в целях повышения благоустройства жилого дома, квартиры в качестве вспомогательного помещения непроизводственного назначения.

3-1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение в целях осуществления религиозной деятельности не допускается.

4. Перевод жилых домов, жилых помещений в нежилые производится по предложениям граждан, а также организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которой находится жилищный фонд, а также органов, осуществляющих контроль за содержанием и использованием жилищного фонда.

5. Условия и порядок перевода жилых домов, жилых помещений в нежилые определяются уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 26:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 26. непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения**

1. непригодными для проживания признаются жилые дома, жилые помещения, не отвечающие нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, вследствие

аварийности, физического износа, несоблюдения строительных норм при застройке близлежащей к дому территории, иных оснований, предусмотренных законодательством.

2. Признанные в установленном порядке непригодными для проживания жилые дома и жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо подлежат сносу в соответствии с решением о признании их непригодными для проживания.

3. Выявление непригодных для проживания жилых домов, жилых помещений осуществляется путем обследования состояния жилищного фонда в соответствии с нормативными актами независимо от вида собственности либо по заявлению собственника, арендатора, нанимателя жилого дома, жилого помещения. Обследование состояния жилищного фонда, а также признание непригодными для проживания жилых домов, жилых помещений производится в порядке, определяемом уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 27:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 30.07.08 № 514-ЗИД-IV (САЗ 08-30).*

## **Статья 27. Исключена**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 28:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 28. Продажа жилых домов, жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда**

1. Порядок продажи жилых домов, жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, в том чи-



сле заселенных, определяется соответственно: Правительством Приднестровской Молдавской Республики, органом местного самоуправления на условиях, предусмотренных законами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Доли государственного и муниципального жилищного фонда для продажи гражданам определяются уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений, в порядке, установленном Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Не допускается отчуждение заселенных жилых домов, жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда без согласия всех проживающих в этих жилых домах, жилых помещениях нанимателей жилых помещений, а также совершеннолетних членов их семей по договору социального найма, совершеннолетних лиц, постоянно проживающих с нанимателем по договору коммерческого найма.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, а также недееспособные и ограничено дееспособные граждане, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

4. Переход права собственности на жилой дом, жилое помещение не влечет изменения условий договора коммерческого найма и социального найма.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 29:*

*Редакция 4 — Закон ПМР от 29.06.07 № 241-ЗИ-IV (САЗ 07-27);*

*Редакция 12 — Закон ПМР от 19.07.12 № 143-ЗИ-V (САЗ 12-30);*

*Редакция 20 — Закон ПМР от 14.01.14 № 4-ЗД-V (САЗ 14-3);*

*Редакция 33 — Закон ПМР от 8.08.16 № 202-ЗИ-VI (САЗ 16-32).*

## **Статья 29. Приватизация жилого помещения, одноквартирного жилого дома**

1. Приватизации подлежат жилые помещения и одноквартирные жилые дома, находящиеся в домах государственного и муниципального жилищного фонда, занимаемые по договору социального найма, а в случае, предусмотренном законом о приватизации жилищного фонда, — также занимаемые по договору коммерческого найма. Порядок приватизации жилого помещения, одноквартирного жилого дома устанавливается законодательными актами.

2. Гражданин имеет право на получение жилого помещения, одноквартирного жилого дома в собственность в порядке приватизации 1 (один) раз, если иное не предусмотрено законом о приватизации жилищного фонда. Право на приватизацию сохраняется в случае признания в установленном порядке недействительным ранее заключенного договора на приобретение жилого помещения, одноквартирного жилого дома в собственность в порядке приватизации.

3. Гражданин, проживающий в жилом помещении, одноквартирном жилом доме, приобретенном в собственность в порядке приватизации, при условии, что это жилое помещение, одноквартирный жилой дом является у него единственным для постоянного проживания, вправе передать принадлежащее ему на праве собственности и свободное от обязательств жилое помещение, одноквартирный жилой дом собственнику жилищного

фонда или управомоченному им лицу на условиях, установленных гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики и соответствующим договором, с согласия всех проживающих с ним совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 (четырнадцать) до 18 (восемнадцать) лет, с согласия органа опеки и попечительства при необходимости, а собственник жилищного фонда или управомоченное им лицо принимает, если нет спора, жилое помещение, многоквартирный жилой дом в собственность и заключает с указанным гражданином договор социального найма в установленном порядке (деприватизация).

### **Статья 30. Исключение жилых домов, жилых помещений из жилищного фонда**

Исключение жилых домов, жилых помещений из жилищного фонда производится в установленном порядке в случаях:

- а) сноса жилых домов;
- б) перевода жилых домов, жилых помещений в нежилые (статья 25 настоящего Кодекса);
- в) в иных случаях, когда жилой дом, жилое помещение разрушено (уничтожено) в результате стихийных бедствий или чрезвычайных обстоятельств природного и техногенного характера.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения главы 4:*

*Редакция 8 — Закон ПМР от 30.07.08 № 514-ЗИД-IV (САЗ 08-30).*

## **Глава 4. Переустройство жилого помещения**

### **Статья 30-1. Право граждан и юридических лиц на переустройство помещений в жилых домах**

1. Переустройство помещений в жилых домах производится в порядке, определенном градостроительным законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Граждане и юридические лица вправе совершать работы по переустройству помещений в жилом доме исключительно с целью их благоустройства, улучшения условий эксплуатации в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, при наличии разрешения на проведение работ по переустройству.

3. Переустройство жилого помещения, принадлежащего лицу на праве собственности, допускается с согласия этого лица. Переустройство жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, занимаемого по договору коммерческого или социального найма, допускается с согласия собственника (наймодателя) и с согласия всех совершеннолетних лиц, постоянно проживающих с нанимателем. Переустройство не должно нарушать прав и охраняемых законом интересов лиц, проживающих в переустраиваемом помещении.

Переустройством не являются устройство (разборка) встроенной мебели, антресоли и замена инженерного оборудования без его перестановки.

4. Никто не вправе препятствовать или каким-либо иным способом ограничивать осуществление права на проведение переустройства помещений в жилых домах при соблюдении требо-

ваний настоящего Кодекса, градостроительных, строительных, экологических норм и правил, а также иных нормативных правовых актов Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 30-2:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 30-2. Основные требования к осуществлению переустройства**

1. Граждане и юридические лица, осуществляющие переустройство помещения жилого дома, обязаны получить разрешение на осуществление работ по переустройству в местном исполнительном органе государственной власти или в администрации села (поселка), в компетенции которых находятся вопросы переустройства помещений в жилых домах (далее в данной главе — уполномоченный орган).

2. Перечень работ, относящихся к перепланировке, переоборудованию и реконструкции помещений в жилых домах, устанавливает уполномоченный Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

3. Инвентаризационно-техническая документация подлежит изменению по результатам переустройства помещения. В случае изменения общей площади переустраиваемого объекта соответствующие изменения должны быть внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и документы, удостоверяющие право собственности на данный объект.

4. Не допускается переустройство помещений, приводящее:

а) к нарушению требований строительных, санитарно-гигиенических и эксплуатационно-технических норм и правил;

б) к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению звуко- и термоизоляции стен, пола, потолка;

в) к нарушению противопожарных устройств, системы вентиляции помещения, затруднению доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

г) к переносу кухни в жилую комнату, к размещению туалета над жилыми помещениями смежного помещения или обустройству ванной комнаты в кухне;

д) к использованию жилых помещений не по назначению без предварительного перевода их в нежилое помещение.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 30-3:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 30-3. Основание проведения переустройства жилого помещения**

1. Переустройство жилого помещения проводится на основании разрешения уполномоченного органа с соблюдением требований действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

2. Для проведения переустройства жилого помещения собственник, наниматель данного помещения или иное уполномоченное лицо (далее в настоящей главе — заявитель) в уполномоченный орган по месту нахождения переустраиваемого жилого помещения предоставляет:

а) заявление о выдаче разрешения на переустройство по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений;

б) правоустанавливающие документы на переустраиваемое жилое помещение (подлинник или копия с предъявлением подлинника);

в) инвентаризационно-техническую документацию переустраиваемого жилого помещения (подлинник или копия с предъявлением подлинника);

г) в случае если переустройство проводится нанимателем, арендатором — согласие на переустройство в письменной форме собственника жилого помещения;

д) в случае переустройства жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда — согласие на переустройство в письменной форме собственника и всех совершеннолетних лиц, постоянно проживающих с нанимателем;

В случае, когда жилое помещение или дом, в котором оно находится, является недвижимым объектом культурного наследия, уполномоченный орган требует предоставления разрешения соответствующего уполномоченного Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительного органа государственной власти, в ведении которого находятся вопросы охраны объектов культурного наследия, на проведение переустройства жилого помещения. Указанное разрешение оформляется и выдается в течение 7 (семи) рабочих дней со дня подачи заявления о выдаче разрешения.

3. Уполномоченный орган не вправе требовать предоставления других документов, кроме документов, установленных пунктом 2 настоящей статьи. Уполномоченным органом заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты получения.

Уполномоченный орган в десятидневный срок с момента подачи заявления о выдаче разрешения на переустройство рассматривает предоставленные заявителем документы и принимает решение о разрешении согласования переустройства заявителем с соответствующим органом архитектуры и градостроительства.

Согласование с соответствующими органами государственной власти и инженерными службами города или района (электро- и теплосетями, газовыми, водопроводно-канализационными хозяйствами) в соответствии с характером заявленных мероприятий проводится архитектором или юридическим лицом, имеющим право на осуществление архитектурной деятельности, при подготовке архитектурного проекта переустройства.

Порядок и сроки согласования архитектурного проекта переустройства жилого помещения с соответствующими органами государственной власти и инженерными службами города или района устанавливаются уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы архитектуры и градостроительства.

В случае, когда переустройство не затрагивает конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности переустраиваемого объекта, архитектором или юридическим лицом, имеющим право на осуществление архитектурной деятельности, изготавливается план-схема переустройства с описанием строительных работ, которые подлежат осуществлению при заявленном виде переустройства.

На основании согласованного архитектурного проекта (план-схемы) переустройства местный исполнительный орган государственной власти или администрация села (поселка) выдает разрешение на осуществление работ по переустройству.

4. Решение о разрешении на осуществление работ по переустройству или мотивированный отказ в разрешении должны быть приняты уполномоченным органом в десятидневный срок со дня представления согласованного архитектурного проекта переустройства (план-схемы).

5. Не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия решения о разрешении на осуществление работ по переустройству или об отказе в разрешении уполномоченный орган выдает



заявителю или направляет по адресу, указанному в заявлении, соответствующий документ. Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы в области строительства, в соответствии со статьей 30-5 настоящего Кодекса. Решение об отказе в разрешении на выполнение работ по переустройству может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

#### **Статья 30-4. Отказ в осуществлении проектных работ и в разрешении на переустройство жилого помещения**

1. В осуществлении проектных работ по переустройству может быть отказано в случае:

а) непредоставления определенных пунктом 2 статьи 30-3 настоящего Кодекса документов;

б) противоречия намерений заявителя действующему законодательству Приднестровской Молдавской Республики.

2. Отказ в разрешении на осуществление работ по переустройству допускается в случае несоответствия архитектурного проекта (план-схемы) переустройства помещения в жилом доме параметрам, установленным решением об обязательном согласовании переустройства.

#### **Статья 30-5. Обеспечение безопасности и сохранности жилых домов**

В разрешении на переустройство должны содержаться следующие условия:

а) выполнение работ в соответствии с проектной документацией;

б) обеспечение доступа в переустраиваемые помещения лиц, уполномоченных органом, выдающим разрешение на переу-

стройство, для проверки соответствия осуществляемых работ утвержденному проекту, проверки жалоб о нарушении режима производства работ и причинении ущерба другим лицам.

Несоблюдение заявителем перечисленных в части первой настоящей статьи условий является основанием для отмены решения о разрешении на осуществление работ по переустройству.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 30-6:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 30-6. Ограничения по переустройству помещений в жилом доме**

При проведении работ, связанных с переустройством помещения в жилом доме, лицо, выступающее инициатором проведения переустройства, обязано выполнять ограничения по производству данных работ в жилом доме, установленные уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы в области строительства.

### **Статья 30-7. Технический учет изменений в переустроенных помещениях**

Заявители, завершившие переустройство помещения, обязаны в месячный срок обратиться в орган, выдавший разрешение на переустройство, с заявлением о приемке выполненных работ по переустройству помещений в жилых домах.

Орган, выдавший разрешение на переустройство, не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления создает государственную комиссию по приемке объектов в эксплуатацию.

Государственная комиссия по приемке объектов в эксплуатацию делает оценку допустимости фактических изменений переустроенного помещения, их соответствию проектной документации и подготавливает соответствующий акт, подлежащий утверждению органом, выдавшим решение о разрешении на осуществление работ по переустройству.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 30-8:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 30-8. Последствия самовольного переустройства жилого помещения**

Лица, самовольно переустроившее жилое помещение, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Помещение, переустройство которого осуществлено в отсутствие согласованного в установленном порядке архитектурного проекта (план-схемы) переустройства и (или) решения о разрешении на осуществление работ по переустройству, может быть сохранено в переустроенном виде по решению уполномоченного органа после рассмотрения вопроса о нормативной допустимости произведенных изменений в случае, когда эти изменения не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае установления уполномоченным органом несоответствия произведенных самовольных изменений строительным, экологическим и иным нормам и правилам, лица, самовольно переустроившие помещения в жилом доме, обязаны за свой счет привести такое жилое помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, которые устанавливаются уполномоченным органом.

Решение о приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние заинтересованным лицом может быть обжаловано в судебном порядке.

При возникновении аварийного состояния здания в целом или отдельных его конструкций, или отдельных видов инженерного оборудования, вызванного самовольным переустройством помещений, виновные в этом лица за свой счет обязаны произвести работы по восстановлению конструкций и приведению инженерного оборудования в исправное состояние.

В случае если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние в установленный срок, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние.

В случае невыполнения решения суда по приведению самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние проведение необходимых для этого работ возлагается на уполномоченный Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда. Стоимость работ взыскивается с лица, осуществившего самовольное переустройство, в установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики порядке.

В случае причинения ущерба имуществу граждан и юридических лиц при переустройстве помещений, выполненном в соответствии с решением о разрешении на осуществление работ по переустройству, в том числе с проектной документацией, должностные лица органа, принявшие соответствующее решение, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Регистрация (перерегистрация) права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним при отчуждении жилого

помещения, в котором произведено переустройство без соответствующего оформления запрещена, за исключением случая приобретения права собственности на данное жилое помещение в порядке наследования.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения раздела 2:*

*Редакция 2 — Закон ПМР от 30.06.03 № 298-ЗИД-III (САЗ 03-27).*

## **РАЗДЕЛ 2. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ, ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИМИ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ**

### **Глава 1. Права и обязанности собственника жилого дома, жилого помещения**

#### **Статья 31. Регулирование отношений, связанных с использованием жилыми домами, жилыми помещениями, находящимися в собственности граждан и юридических лиц**

Возникновение, осуществление и прекращение права пользования жилыми домами, жилыми помещениями, находящимися в собственности граждан или юридических лиц, регулируются настоящим Кодексом, а также Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики, в части, не урегулированной настоящим Кодексом, иными актами законодательства.

#### **Статья 32. Использование собственником жилого дома, жилого помещения**

1. Жилые дома, жилые помещения могут сдаваться их собственниками гражданам для проживания по договорам найма, заключаемого в письменной форме. Срок, на который заключается договор, и другие условия найма определяются соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Жилые дома, жилые помещения могут сдаваться их собственниками по договору аренды в соответствии с требованиями раз-

дела 7 настоящего Кодекса, а также Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

2. Если собственник жилого помещения в многоквартирном доме систематически бесхозяйственно обращается с жильем, допуская его разрушение, использует его не по назначению, систематически нарушает права и интересы соседей, это жилое помещение может быть по решению суда продано с публичных торгов с выплатой собственнику вырученных от продажи средств в порядке и на условиях, установленных гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 33:*

*Редакция 5 — Закон ПМР от 02.08.07 № 282-ЗИД-IV (САЗ 07-32);*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 33. Расходы собственника жилого помещения**

1. Оплата расходов, связанных с содержанием и ремонтом жилого дома государственного и муниципального жилищного фонда (оплата жилья) собственником жилого помещения в этом доме, производится по ставкам, установленным уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти в порядке, предусмотренном статьей 126 настоящего Кодекса. В установленном порядке собственником жилого помещения производится оплата коммунальных услуг.

2. Гражданам, имеющим в собственности единственное жилище в зависимости от их доходов, — могут предоставляться субсидии, обеспечивающие оплату жилья исходя из социальной нормы площади жилья, а также коммунальные услуги — исходя из нормативов потребления этих услуг в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом, законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Несвоевременное внесение либо невнесение оплаты жилья и коммунальных услуг влечет применение к собственнику жилого помещения установленной договором и (или) действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики ответственности.

4. Собственник жилого помещения платит также установленные законом налоги, в том числе при сдаче жилого помещения по договорам найма или аренды, производит иные платежи, включая страховые взносы в случаях, порядке и на условиях, установленных законом.

5. Собственнику жилого помещения, сдающему жилое помещение по договору найма или аренды, субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг (пункт 2 настоящей статьи) не предоставляются.

#### **Статья 34. Расчеты с собственником жилого помещения в доме, подлежащем сносу**

1. Если жилой дом, в котором находятся жилые помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности, подлежит сносу по основаниям и в порядке, предусмотренными законодательством, выселяемым из этого дома собственникам с их согласия передаются в собственность жилые помещения, рыночная стоимость которых равна рыночной стоимости сносимых жилых помещений, либо иная равноценная компенсация. Аналогично решается вопрос при реконструкции и переоборудовании жилого дома.

Предоставляемое жилое помещение должно находиться в данном населенном пункте, за исключением случаев невозможности предоставить такое помещение (ликвидация населенного пункта) либо согласия собственника получить жилое помещение за пределами данного населенного пункта.

2. Форма и существенные условия договора передачи жилого помещения в собственность в случаях, предусмотренных пун-



ктом 1 настоящей статьи, устанавливаются законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 35. Расчеты с собственником жилого дома, подлежащего сносу в связи с изъятием земельного участка**

1. В случае изъятия земельного участка по предусмотренным законом основаниям:

а) жилой дом может быть выкуплен у собственника в порядке и на условиях, установленных Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики и Земельным кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

б) собственнику сносимого дома по его желанию либо передается в собственность жилое помещение, рыночная стоимость которого равна рыночной стоимости сносимого жилого дома, либо выделяется в установленном порядке равноценный земельный участок, на котором организации отведен изымаемый земельный участок, либо строится жилой дом и иные постройки, взамен сносимых, и возмещаются в полном объеме все убытки с учетом стоимости отчуждаемого земельного участка и упущенной выгоды, либо применяется одна из форм содействия в реализации его права на жилище (статья 56 настоящего Кодекса).

Собственникам сносимых домов по их выбору или выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств или предоставляется право использовать материалы от разборки домов, строений и устройств по своему усмотрению.

2. Порядок предоставления жилого помещения, размер и порядок возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств, порядок возмещения убытков, включая упущенную выгоду, устанавливаются законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

## **Глава 2. Права и обязанности собственника жилого помещения и членов его семьи по пользованию жилым домом, жилым помещением**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 36:*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30).*

*Редакция 40 — Закон ПМР от 19.06.17 № 168-ЗИ-VI (САЗ 17-25).*

### **Статья 36. Члены семьи собственника жилого дома, жилого помещения**

1. К членам семьи собственника относятся постоянно проживающие с ним супруг (супруга), близкие родственники (родители, дети (в том числе усыновленные) как собственника, так и любого из членов его семьи, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры, бабушка и бабушка, внуки). Другие лица могут быть признаны членами семьи собственника, если они постоянно проживают совместно с собственником и ведут с ним общее хозяйство. Нетрудоспособные иждивенцы являются членами семьи собственника, если они проживают совместно с собственником.

2. Между собственником и его членами семьи по взаимному согласию может быть заключен договор найма жилого помещения в соответствии с положением о типовом договоре найма жилого помещения.

Изменение состава семьи влечёт изменение договора найма в соответствующей части.

Члены семьи нанимателя несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма.

3. Не допускается вселение в жилое помещение, жилой дом лиц, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий.

4. Не допускается вселение в жилое помещение, жилой дом лиц, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее учетной нормы площади жилого помещения по договору социального найма.

5. Постоянно проживающие с собственником родители, совершеннолетние дети, образовавшие свои семьи, и иные лица могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному письменному согласию.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 37:*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 17.12.12 № 244-ЗД-V (САЗ 12-52).*

### **Статья 37. Права и обязанности членов семьи собственника жилого дома, жилого помещения**

1. Члены семьи собственника жилого дома, жилого помещения, вселенные им в принадлежащий ему жилой дом, жилое помещение, вправе наравне с ним пользоваться помещениями в доме, если при их вселении не было оговорено иное.

2. Члены семьи собственника вправе вселять в предоставленное им собственником помещение своих несовершеннолетних детей, вселение других членов семьи допускается только с согласия собственников.

3. Дееспособные члены семьи собственника, проживающие в принадлежащем ему жилом доме, жилым помещении, несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым домом, жилым помещением.

4. В случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, жилого помещения бывшие члены семьи сохраняют право пользования жилым домом, жилым помещением и за ними сохраняются права и обязанности, предусмотренные для семьи собственника, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

5. Члены семьи собственника и бывшие члены семьи собственника жилого дома, жилого помещения могут в судебном порядке требовать защиты против всяких нарушений их прав по пользованию жилым домом, жилым помещением, в том числе и его собственником.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 38:*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 17.12.12 № 244-ЗД-V (САЗ 12-52);*

*Редакция 26 — Закон ПМР от 18.05.15 № 88-ЗИД-V (САЗ 15-20);*

*Редакция 37 — Закон ПМР от 23.12.16 № 291-ЗИ-VI (САЗ 17-1).*

### **Статья 38. Выселение из жилых домов, жилых помещений, принадлежащих гражданам на праве собственности**

1. Принудительное изъятие жилого дома, жилого помещения у собственника в судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, включая обращение взыскания на жилой дом или жилое помещение, заложенные собственником по договору об ипотеке, является основанием для выселения без предоставления другого жилого помещения проживающих в этом доме, помещении собственника, членов его семьи, а также бывших членов его семьи.

2. Переход права собственности на жилой дом, жилое помещение к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым домом, жилым помещением членами семьи прежнего собственника, за исключением случаев, когда при передаче в залог жилого дома, жилого помещения члены семьи бывшего собственника выразили согласие на прекращение права пользования жилым домом, жилым помещением с соблюдением требований Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

3. В случае отказа добровольно, по требованию собственника жилого дома, жилого помещения, выселиться из жилого дома,

жилого помещения, члены семьи собственника, бывшие члены семьи собственника, члены семьи прежнего собственника могут быть выселены в случае признания их судом утратившими или не приобретшими права пользования жилым домом, жилым помещением, по решению суда по следующим основаниям:

а) неприобретение права пользования жилым домом, жилым помещением в порядке, предусмотренном статьями 36, 37 настоящего Кодекса;

б) систематическое разрушение и порча жилого дома, жилого помещения или использование его не по назначению;

в) систематическое нарушение прав и интересов собственника жилого дома, жилого помещения и членов его семьи, проживающих с ними в одном жилом доме, жилым помещением;

г) обладание на праве собственности пригодным для проживания жилым домом, жилым помещением;

д) добровольный выезд на постоянное место жительства в другое место.

е) невнесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение не менее 6 (шести) месяцев без уважительных причин, в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Лицам, подлежащим выселению по основаниям, предусмотренным подпунктами б), в) и е) части первой настоящего пункта, по решению суда может быть предоставлен срок до 6 (шести) месяцев для устранения ими нарушений, послуживших основанием для предъявления требования о выселении.

Если в течение определенного судом срока данные лица не устранят допущенных нарушений или не примут всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному заявлению собственника принимает решение о выселении. При этом по просьбе выселяемых лиц суд в решении о выселении может отсрочить исполнение решения суда на срок не более 6 (шести) месяцев.

4. Лица, вселившиеся в жилой дом, жилое помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, до его приватизации, при условии, что в момент приватизации данного жилого дома, жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, не подлежат выселению из жилых домов, жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, либо если иное предусмотрено законом или договором.

### **Статья 39. Пользование жилыми помещениями, находящимися в собственности юридических лиц**

Юридические лица передают принадлежащие им жилые помещения в пользование граждан по договорам найма либо по иному гражданско-правовому договору.

### **Статья 40. Сдача внаем и аренду жилых домов, жилых помещений, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности**

1. Собственник вправе сдать принадлежащее ему жилое помещение внаем, аренду или по иному договору на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

2. Права и обязанности наймодателя, арендодателя и нанимателя, арендатора определяются соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

3. Аренда жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, осуществляется с соблюдением требований статей 112-117 настоящего Кодекса.

### **Глава 3. Наем и аренда жилых помещений, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 41:*

*Редакция 14 — Закон ПМР от 09.08.12 № 167-ЗИД-V (САЗ 12-33).*

#### **Статья 41. Права нанимателя жилого дома, жилого помещения**

1. Наниматель жилого дома, жилого помещения, принадлежащего гражданину или юридическому лицу на праве собственности, осуществляет право пользования жилым домом, жилым помещением в соответствии с его назначением, использует его для личного проживания и проживания членов его семьи (статья 43 настоящего Кодекса).

2. Наниматель жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу, вправе с согласия собственника вселить в нанятое им помещение своего супруга, а если он занимает изолированное помещение, — нетрудоспособных родителей, а также иных лиц, включив их в договор найма жилого помещения. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

3. Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним и включенные в договор найма жилого помещения, имеют равные с ним права по пользованию помещением. Совершеннолетние члены семьи несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем на основании договора, заключенного с нанимателем.

#### **Статья 42. Права членов семьи нанимателя жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу**

Права членов семьи нанимателя, кроме случаев, указанных в пункте 3 статьи 41 настоящего Кодекса, определяются договором найма и соглашением между членами семьи нанимателя.

#### **Статья 43. Обязанности нанимателя жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу, и членов семьи нанимателя**

1. Наниматель обязан использовать жилой дом, жилое помещение для проживания, обеспечивать сохранность жилого дома, жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

2. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия проживающих с ним членов семьи, нарушающих условия договора найма жилого дома, жилого помещения.

3. Наниматель обязан своевременно вносить плату по договору найма. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить плату за коммунальные услуги. Размер платы по договору найма, объектом которого является жилой дом, жилое помещение, принадлежащее на праве собственности гражданину, определяется соглашением сторон в договоре найма, если иное не предусмотрено законом. Если иное не предусмотрено законом или договором, одностороннее изменение размера платы за жилье не допускается.

#### **Статья 44. Сохранение и возобновление договора найма жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу**

1. При переходе права собственности на занимаемые по договору найма жилой дом, жилое помещение к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника.



2. Наниматель жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу, по истечении срока договора имеет преимущественное право на его заключение на новый срок. Наймодатель должен уведомить нанимателя об отказе от заключения договора найма на новый срок не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока договора.

**Статья 45. Расторжение договора найма жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу**

1. Наниматель жилого дома, жилого помещения, вправе, с согласия постоянно проживающих с ним членов его семьи, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за 3 (три) месяца до расторжения договора.

Договор найма жилого дома, жилого помещения может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию нанимателя в случаях, предусмотренных подпунктами д) и е) пункта 2 настоящей статьи.

2. Договор найма жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу, может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

а) невнесения нанимателем платы за жилой дом, жилое помещение в установленные договором найма или на основании законодательства сроки, а также платы за коммунальные услуги, если это предусмотрено договором найма;

б) разрушения или порчи жилого дома, жилого помещения нанимателем или членами его семьи;

в) использования жилого дома, жилого помещения не по назначению;

г) систематического нарушения прав и интересов иных граждан, проживающих в этом доме;

д) бесхозяйственного содержания жилого дома, жилого помещения и инженерного оборудования;

е) если жилой дом, жилое помещение перестало быть пригодным для постоянного или преимущественного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

ж) в иных случаях, предусмотренных договором.

3. В случаях, предусмотренных подпунктами в) и г) пункта 2 настоящей статьи, наймодатель до обращения в судебные органы может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

4. В случае расторжения по основаниям, предусмотренным пунктом 2 настоящей статьи, договора найма жилого дома, жилого помещения, принадлежащего на праве собственности гражданину или юридическому лицу, наниматель и члены его семьи подлежат выселению на основании решения суда без предоставления другого жилого помещения.

#### **Статья 46. Условия договора найма жилого помещения**

1. В договор найма жилого помещения включаются условия о размере платы по договору найма, о сроке найма и любые иные условия, не противоречащие настоящему Кодексу, а также Гражданскому кодексу Приднестровской Молдавской Республики.

2. Если иное не предусмотрено договором, плата по договору найма производится по месту расположения нанимаемого жилого помещения в срок, установленный настоящим Кодексом.

3. Если иное не предусмотрено договором, размер платы по договору найма не может изменяться чаще, чем 1 (один) раз в полгода.

4. Договором найма могут быть предусмотрены положения, ограничивающие ответственность наймодателя за непредоставление жилищных и коммунальных услуг, допущенное по вине третьих лиц.

## **Статья 47. Защита прав нанимателя**

При невыполнении наймодателем обязанностей, определенных в настоящей главе, а также в иных случаях, предусмотренных договором найма, наниматель имеет право требовать досрочного расторжения договора найма и возмещения причиненных убытков. Наниматель также имеет право по своему выбору:

а) потребовать от наймодателя снижения размера платежей по договору;

б) обратиться в суд с иском о возмещении ущерба в связи с невыполнением наймодателем условий договора найма;

в) самому обеспечить содержание и ремонт жилого помещения, являющихся по договору обязанностью наймодателя в период, когда наймодатель не выполняет условия договора, и удерживать суммы фактических расходов из суммы платежа по договору.

## **Статья 48. Извещение сторон в договоре**

В случаях, когда в соответствии с положениями настоящей главы требуется уведомление стороны договоре, письменное уведомление должно быть направлено по адресу, указанному в договоре найма жилого помещения, или по другому адресу, указанному сторонами в письменной форме.

## **Статья 49. Предоставление жилых помещений по договору аренды**

1. Жилые помещения, находящиеся в собственности граждан или юридических лиц, могут предоставляться по договору аренды юридическим лицам в соответствии с положениями Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, а также настоящего Кодекса.

2. К взаимоотношениям по использованию арендованных жилых домов, жилых помещений, находящихся в собственности

граждан или юридических лиц, применяются положения статей 112-117 настоящего Кодекса.

### **Статья 50. Временные жильцы**

Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить проживание в жилом помещении временных жильцов на условиях, предусмотренных Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения главы 4:*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31).*

#### **Глава 4. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме.**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 51:*

*Редакция 38 — Закон ПМР от 29.03.17 № 64-ЗИД-VI (САЗ 17-14).*

#### **Статья 51. Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме относятся:

а) принятие решений о реконструкции многоквартирного жилого дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

б) принятие решений об использовании земельного участка многоквартирного жилого дома в рамках прав, определенных действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

в) принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном жилом доме;

г) выбор способа управления многоквартирным жилым домом;

г-1) избрание старшего по дому в многоквартирном жилом доме (далее по тексту – старший по дому);

д) другие вопросы, отнесенные законодательством Приднестровской Молдавской Республики к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 51-1:*

*Редакция 38 — Закон ПМР от 29.03.17 № 64-ЗИД-VI (САЗ 17-14).*

### **Статья 51-1. Компетенция старшего по дому**

1. Старший по дому представляет интересы собственников помещений в многоквартирном жилом доме и действует от их имени.

2. Старший по дому подотчетен и подконтролен общему собранию собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Порядок предоставления отчета и осуществления контроля определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

3. Старший по дому вправе:

а) созывать общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме;

б) обращаться в органы и организации по вопросам, затрагивающим интересы собственников помещений в многоквартирном жилом доме, выходить с предложениями по техническому обслуживанию дома, благоустройству придомовых территорий, текущему ремонту зданий;

в) участвовать в работе совещаний по обсуждению вопросов, связанных с эксплуатацией дома, благоустройством придомовой территории;

г) организовывать жителей, изъявивших желание на проведение работ по благоустройству дома, придомовых территорий, к проведению этих работ;

д) осуществлять общественный контроль за проведением текущего и капитального ремонтов дома, уборкой подъездов, лест-

ничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования, за выполнением жилищно-эксплуатационными организациями работ по уборке, благоустройству и оборудованию придомовых территорий, за выполнением санитарно-гигиенических, экологических, противопожарных и эксплуатационных требований, за соблюдением правил содержания домашних животных;

е) согласовывать и подписывать акты приемки работ, произведенных в многоквартирном жилом доме, с обязательным получением оригинала документа;

ж) получать информацию о деятельности управляющей организации по управлению и содержанию многоквартирного жилого дома;

з) оказывать содействие органам внутренних дел по укреплению общественного порядка;

и) осуществлять иные полномочия, не противоречащие нормам законодательства и определенные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

4. Старшему по дому, в порядке, определенном Правительством Приднестровской Молдавской Республики, могут быть предусмотрены льготы по уплате платежей за жилое помещение и коммунальные услуги. Порядок предоставления льгот устанавливается Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 51-2:*

*Редакция 38 — Закон ПМР от 29.03.17 № 64-ЗИД-VI (САЗ 17-14).*

## **Статья 51-2. Порядок избрания старшего по дому**

1. Старший по дому избирается на определенный срок общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме в порядке, определенном статьей 53 настоящего Кодекса.

2. Старшим по дому может быть избран дееспособный гражданин, достигший 18-летнего возраста, постоянно проживающий в данном доме.

3. Протокол собрания составляется в 2-х экземплярах, которые подписываются председателем и секретарем собрания: 1-й экземпляр протокола направляется в органы местного самоуправления, 2-й экземпляр протокола хранится у старшего по дому.

4. Собственники помещений имеют право на досрочное переизбрание старшего по дому. Вопрос о досрочном переизбрании старшего по дому, по требованию не менее одной трети собственников помещения дома, рассматривается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме.

## **Статья 52. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме (представители), обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа, определенного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 54 настоящего Кодекса.

2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 5 (пять) дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме должно быть размещено в помещении данного дома, определенном решением собрания собственников и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

3. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны дата, место, время проведения и повестка дня данного собрания.



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 53:*

*Редакция 38 — Закон ПМР от 29.03.17 № 64-ЗИД-VI (САЗ 17-14).*

### **Статья 53. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме, за исключением предусмотренных подпунктами а)–г-1) пункта 2 статьи 51 настоящего Кодекса решений, которые принимаются количеством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме оформляются в порядке, установленном общим собранием собственников помещений.

2. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений лицом, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения в доступном для всех собственников помещений, определенном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее чем через 10 (десять) дней со дня принятия этих решений.

3. Решения общего собрания собственников в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания, и у старшего по дому.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, принятое в установленном на-

стоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к его компетенции, является обязательным для всех собственников помещений в данном доме, в том числе для собственников, которые не участвовали в голосовании.

5. Собственник помещения в многоквартирном жилом доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление может быть подано в суд в течение 6 (шести) месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

6. В многоквартирном жилом доме, все помещения в котором принадлежат одному собственнику, решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, принимаются этим собственником единолично и оформляются в письменной форме.

7. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования — передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

#### **Статья 54. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Правом голоса на общем собрании собственников помещений в многоквартирном жилом доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений. Голосование

на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения как лично, так и через своего представителя.

2. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном жилом доме на общем собрании собственников помещений, равно количеству объектов права собственности (квартир и (или) выделенных в качестве самостоятельных объектов права собственности нежилых помещений) в данном многоквартирном доме.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения главы 5:*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31).*

## **Глава 5. Объекты общего пользования собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 55:*

*Редакция 35 — Закон ПМР от 15.11.16 № 244-ЗД-VI (САЗ 16-46).*

### **Статья 55. Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Собственникам помещений в многоквартирном жилом доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество многоквартирного жилого дома.

2. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики пределах распоряжаются общим имуществом многоквартирного жилого дома.

3. По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома объекты общего имущества в многоквартирном жилом доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном жилом доме возможно только путем его переустройства при получении согласия общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

## **Статья 55-1. Доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме**

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение, если иное не установлено законом.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном жилом доме доля в праве общей собственности на общее имущество нового собственника равна доле в праве общей собственности на общее имущество предшествующего собственника.

4. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном жилом доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме.

5. Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

6. Собственник помещения в многоквартирном жилом доме не вправе:

а) требовать выдела в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме;

б) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение, за исключением случаев, предусмотренных законом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 55-1-1:*

*Редакция 35 — Закон ПМР от 15.11.16 № 244-ЗД-VI (САЗ 16-46).*

### **Статья 55-1-1. Изменение границ помещений в многоквартирном жилом доме**

1. Собственник помещения в многоквартирном жилом доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном жилом доме, вправе объединить эти помещения в одно помещение в порядке, предусмотренном главой 4 раздела 1 настоящего Кодекса. Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия общего собрания собственников других помещений многоквартирного жилого дома в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном жилом доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

2. Если переустройство помещений невозможно без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном жилом доме, такое переустройство помещений возможно только при получении согласия общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения главы 6:

Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31).

## **Глава 6. Товарищество собственников жилья. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

### **Статья 55-2. Товарищество собственников жилья**

1. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме для совместного управления объектами общего пользования в многоквартирном жилом доме, обеспечения эксплуатации общего имущества, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном жилом доме образуют на добровольной основе товарищество собственников жилья.

2. Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством Приднестровской Молдавской Республики о товариществах собственников жилья.

### **Статья 55-3. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы**

1. Жилищный кооператив — добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье путем объединения их имущественных паевых взносов для приобретения жилого дома (домов) с последующим управлением жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

2. Жилищно-строительный кооператив — добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье путем объединения их имущественных паевых взносов для участия в строительстве либо реконструкции жилого дома (домов) с после-

дующим управлением жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

3. Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

4. Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве и последующем содержании многоквартирного дома.

5. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами.

6. Член жилищного или жилищно-строительного кооператива приобретает право собственности на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме в случае полной выплаты паевого взноса.

7. Жилищные и жилищно-строительные кооперативы создаются и действуют в соответствии с настоящим Кодексом и действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.



### **РАЗДЕЛ 3. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА НА ЖИЛИЩЕ**

#### **Статья 56. Формы содействия гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий**

1. Исполнительные органы государственной власти и местного самоуправления содействуют гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий, в реализации их права на жилище путем:

а) предоставления жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма или коммерческого найма;

б) предоставления субсидий покупателям жилого помещения.

2. Предоставление субсидий покупателям жилого помещения производится с учетом доходов граждан и на основании их заявлений в порядке, установленном актами законодательства Приднестровской Молдавской Республики, и органами местного самоуправления за счет средств, предусмотренных соответствующими бюджетами.

3. Граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий, в пределах установленных законодательством прав могут выбрать любую форму содействия в улучшении жилищных условий, предусмотренную настоящей статьей.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 57:*

- Редакция 13 — Закон ПМР от 01.08.12 № 160-ЗИ-V (САЗ 12-32);*
- Редакция 19 — Закон ПМР от 30.07.13 № 172-ЗИД-V (САЗ 13-30);*
- Редакция 27 — Закон ПМР от 24.02.16 № 35-ЗИД-VI (САЗ 16-9);*
- Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30);*
- Редакция 40 — Закон ПМР от 19.06.17 № 168-ЗИ-VI (САЗ 17-25).*

## **Статья 57. Признание граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

1. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в жилом помещении любой формы собственности:

а) имеющие обеспеченность общей площадью жилого помещения на 1 (одного) члена семьи ниже 12 квадратных метров;

б) проживающие в жилом помещении (доме), не отвечающем установленным нормативно-техническим требованиям (статья 26 настоящего Кодекса);

в) проживающие в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеются больные, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с этим нуждающиеся в проживании в отдельной комнате и (или) в отдельной квартире.

Перечень соответствующих заболеваний с определением по каждому виду заболевания типа жилого помещения, в котором должны отдельно проживать члены семьи больного, страдающего тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, устанавливается уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти;

г) проживающие в общежитиях или в служебных квартирах не менее 5 (пяти) лет (за исключением сезонных и временных работников, а также граждан, поселившихся в связи с обучением);

д) проживающие не менее 5 (пяти) лет на условиях поднайма в домах государственного и муниципального жилищного фонда либо коммерческого найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда, домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов либо в домах, жилых помещениях, принадлежащих гражданам на праве собственности, не имеющие другого жилого помещения.

Подтверждением факта проживания в жилом помещении любой формы собственности может являться:

- а) прописка или регистрация по месту жительства,
- б) договор социального найма;
- в) договор коммерческого найма;
- г) договор поднайма;
- д) решение суда об установлении факта проживания в жилом помещении.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий граждане признаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в том населенном пункте, в котором проживают, если иное не предусмотрено действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. При наличии у гражданина и (или) членов его семьи нескольких жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма и (или) принадлежащих им на праве собственности, определение уровня обеспеченности общей площадью жилого помещения осуществляется исходя из суммарной общей площади всех указанных жилых помещений.

3. При признании граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий в вопросе определения состава семьи граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий по договору социального найма или договору коммерческого найма, а также собственника жилого помещения следует руководствоваться нормами статей 36, 78, 88 настоящего Кодекса.

4. Граждане, признанные нуждающимися в улучшении жилищных условий по основаниям, указанным в пункте 1 настоящей статьи, включаются в общий список граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее по тексту – общий список).

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 58:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11),*

*Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12).*

### **Статья 58. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Содействие в улучшении жилищных условий оказывается гражданам в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет (статья 56 настоящего Кодекса).

В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, отдельным категориям граждан может предоставляться право на первоочередное или внеочередное предоставление жилых помещений, либо иные формы содействия в улучшении жилищных условий.

2. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту их жительства местным исполнительным органом государственной власти города, района. В случаях и в порядке, устанавливаемых законами, иными нормативными актами граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства.

3. Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих в государственных организациях, имеющих жилищный фонд или принимающих участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу в этих организациях в связи с уходом на пенсию.

4. Граждане, ухудшившие жилищные условия путем обмена или отчуждения жилого помещения, принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по истечении 10 (десяти) лет с момента допущенного ими ухудшения жилищных условий.

5. Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, разрабатываются и утверждаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 59:*

*Редакция 23 — Закон ПМР от 19.11.14 № 180-ЗИД-V (САЗ 14-47),*

*Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12);*

*Редакция 27 — Закон ПМР от 24.02.16 № 35-ЗИД-VI (САЗ 16-9);*

*Редакция 40 — Закон ПМР от 19.06.17 № 168-ЗИ-VI (САЗ 17-25).*

#### **Статья 59. Принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства осуществляется местным исполнительным органом государственной власти города, района на основании заявлений граждан.

Принятие на учет граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы осуществляется администрацией предприятия, учреждения, организации по согласованию с профсоюзной организацией, при ее наличии, на основании заявлений граждан.

Принятие на учет и документальное оформление граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий осуществляется на основании письменного решения соответствующего органа, осуществляющего принятие на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

2. С заявлением о принятии на учет должны быть представлены документы, подтверждающие право соответствующих граждан состоять на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий. Гражданину, подавшему заявление о принятии на учет, выдается расписка в получении от заявителя этих документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим принятие на учет.

3. Решение о принятии на учет или об отказе в принятии на учет должно быть принято по результатам рассмотрения заявления о принятии на учет документов органом, осуществляющим принятие на учет, в течение 1 (одного) месяца со дня представления документов в данный орган.

В решении о принятии на учет указываются дата принятия гражданина на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий, основания для принятия его на учет, а в решении об отказе в принятии на учет – основания для отказа.

4. Орган, осуществляющий принятие на учет, в десятидневный срок со дня принятия решения о принятии на учет выдает или направляет гражданину, подавшему соответствующее заявление о принятии на учет, документ, подтверждающий принятие такого решения или документ об отказе в постановке на учет с мотивировкой такого отказа.

Временем принятия на учет граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий следует считать дату, указанную в решении о принятии на учет.

5. Порядок ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях устанавливает уполномоченный Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

6. Списки граждан, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту жительства, подлежат ежегодному уточнению и обнародованию посредством официального

опубликования в газете «Приднестровье» с указанием ссылки на официальный сайт местного исполнительного органа государственной власти города, района, на котором подлежат размещению данные списки.

7. Граждане, преднамеренно ухудшившие жилищные условия путём обмена или иного отчуждения занимаемого жилого помещения (части жилого помещения), в том числе вселением в жилое помещение других граждан (за исключением супруга (супруги), близких родственников (родителей, детей (в том числе усыновленных) как собственника (нанимателя), так и любого из членов его семьи, усыновителя и усыновленных, полнородных и неполнородных братьев и сестер, бабушки и дедушки, внуков)), принимаются на учёт нуждающихся в улучшении жилищных условий по истечении 10 (десяти) лет с момента допущенного ими ухудшения жилищных условий.

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 60:*

*Редакция 23 — Закон ПМР от 19.11.14 № 180-ЗИД-V (САЗ 14-47);*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30).*

## **Статья 60. Сохранение за гражданином права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

1. Право состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий сохраняется за гражданином до получения жилого помещения, соответствующего унорме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека согласно составу семьи, или до улучшения жилищных условий иным способом с письменного согласия граждан:

- а) получения в установленном порядке субсидий на приобретение или строительство жилого помещения;
- б) предоставления в установленном порядке земельного участка для индивидуального строительства.

2. Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях:

а) подачи гражданином по месту учета личного заявления о снятии с учета;

б) утраты оснований, дающих им право на улучшение жилищных условий;

в) выезда на постоянное место жительства за пределы Приднестровской Молдавской Республики;

г) выявления в документах, представленных в орган, осуществляющий принятие на учет, сведений, не соответствующих действительности и послуживших основанием для принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, а также неправомерных действий должностных лиц органа, осуществляющего принятие на учет, при решении вопроса о принятии на учет;

д) прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, если граждане состоят на учете по месту работы и никто из членов их семей не работает на этом предприятии, в учреждении, организации, кроме граждан, вышедших на пенсию. Не могут быть сняты с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий семьи, потерявшие кормильца, состоящего на учете.

3. Решение о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий должно быть принято органом, на основании решения которого граждане были приняты на учет, в десятидневный срок со дня выявления обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения.

Решение о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий должно содержать основания снятия с такого учета с обязательной ссылкой на обстоятельства, предусмотренные пунктами 1 и 2 настоящей статьи. Решение о снятии с учета граждан в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий выдается или направляется гражданину не позднее чем через 3 (три) рабочих дня со дня принятия такого



решения и может быть обжаловано указанным гражданином в судебном порядке.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 61:*

*Редакция 27 — Закон ПМР от 24.02.16 № 35-ЗИД-VI (САЗ 16-9);*

*Редакция 41 — Закон ПМР от 26.07.18 № 251-ЗИД-VI (САЗ 18-30).*

## **Статья 61. Предоставление гражданам жилых помещений или оказание иного содействия в улучшении жилищных условий**

1. Содействие в улучшении жилищных условий (статья 56 настоящего Кодекса) оказывается гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, исходя из времени принятия их на учет.

Граждане, имеющие право на первоочередное и внеочередное оказание содействия в улучшении жилищных условий по основаниям, указанным в пункте 1 статьи 62 и пункте 1 статьи 63 настоящего Кодекса, включаются в отдельные льготные списки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее по тексту – льготные списки). Данное право может быть реализовано гражданином только 1 (один) раз.

Участники боевых действий по защите Приднестровской Молдавской Республики должны быть включены в отдельный льготный список.

2. Предоставление жилых помещений гражданам по договору социального найма или коммерческого найма осуществляется, как правило, в виде отдельной квартиры на семью с соблюдением требований пункта 1 настоящей статьи.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 61-1:*

*Редакция 23 — Закон ПМР от 19.11.14 № 180-ЗИД-V (САЗ 14-47);*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30).*

## **Статья 61-1. Частичное улучшение жилищных условий**

1. Содействие в улучшении жилищных условий оказывается гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке частичного улучшения жилищных условий путем предоставления по письменному согласию граждан жилых помещений по договору социального найма, не соответствующих размеру (менее установленной) нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленной на одного человека, с сохранением за гражданином права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и с сохранением его очередности на получение жилого помещения.

В первую очередь жилые помещения с целью частичного улучшения жилищных условий предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий в порядке очередности, исходя из времени принятия на учет, на основании письменного заявления о согласии на частичное улучшение жилищных условий.

Гражданин, состоящий на учете нуждающегося в улучшении жилищных условий, может отказаться от жилого помещения, предоставляемого с целью частичного улучшения жилищных условий, на основании письменного заявления, с сохранением за ним права состоять на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и с сохранением за гражданином очередности на получение жилого помещения.

2. Предоставляемое в порядке частичного улучшения жилищных условий жилое помещение не подлежит приватизации.

3. Граждане, частично улучшившие свои жилищные условия, вправе в порядке очередности, исходя из времени принятия на

учет, получить жилое помещение, соответствующее норме предоставления площади жилого помещения по договору социального найма на одного человека согласно составу семьи, с одновременным освобождением и возвратом жилого помещения, полученного (предоставленного) ранее, собственнику жилищного фонда. При этом за данным жилым помещением не должно числиться задолженности по коммунальным платежам.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 62:*

*Редакция 13 — Закон ПМР от 01.08.12 № 160-ЗИ-V (САЗ 12-32).*

## **Статья 62. Первоочередное предоставление жилых помещений**

1. В первую очередь жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий:

а) инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лицам. Круг членов семей погибших определяется законом.

б) лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период Великой Отечественной войны и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам Великой Отечественной войны, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР, защитникам Приднестровской Молдавской Республики и семьям лиц, погибшим при защите Приднестровья;

в) инвалидам I и II групп, за исключением случаев, когда инвалидность связана с совершением гражданином преступления; лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечень которых утверждается уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти;

г) семьям, имеющим детей-инвалидов; многодетным семьям, одиноким матерям, семьям при рождении близнецов;

д) участникам ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС;

е) семьям лиц, погибших при исполнении государственных обязанностей по охране государственной собственности и правопорядка.

2. Законодательством Приднестровской Молдавской Республики право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан.

3. Пункты 1 и 2 настоящей статьи распространяются на иные предусмотренные законодательством формы содействия в улучшении жилищных условий.

4. Гражданам, указанным в статье 65 настоящего Кодекса, жилое помещение предоставляется по договору социального найма; прочим гражданам жилое помещение предоставляется по договору коммерческого найма.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 63:*

*Редакция 10 — Закон ПМР от 31.07.09 № 820-ЗИД-IV (САЗ 09-31);*

*Редакция 15 — Закон ПМР от 25.01.13 № 29-ЗД-V (САЗ 13-3);*

*Редакция 17 — Закон ПМР от 23.04.13 № 90-ЗИ-V (САЗ 13-16).*

### **Статья 63. Внеочередное предоставление жилых помещений**

1. Вне очереди жилое помещение предоставляется гражданам:

а) жилое помещение которых в результате стихийного бедствия или катастрофы стало непригодным для проживания либо проживающим в аварийных жилых помещениях, грозящих обвалом, если непригодное для проживания либо аварийное жилое помещение было единственным жилым помещением на момент наступления данных обстоятельств;

б) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, по окончании их пребывания в организациях

для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе в учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, у родственников, при прекращении опеки (попечительства) либо по окончании службы в рядах Вооруженных сил Приднестровской Молдавской Республики, либо по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, в случае если они не обладают правом собственности или пользования жилым помещением;

в) детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющим жилое помещение на праве пользования (владения), в случае если их проживание в указанных жилых помещениях признано невозможным в соответствии с действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики;

г) в других случаях, предусмотренных действующими законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Граждане после наступления обстоятельств, перечисленных в пункте 1 настоящей статьи, должны обратиться в исполнительный орган государственной власти городов (районов) с заявлением о предоставлении им жилого помещения во внеочередном порядке.

3. Заявление о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке рассматривается исполнительным органом государственной власти городов (районов) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подачи заявления. О принятом решении гражданам сообщается в письменном виде в течение 1 (одного) рабочего дня с момента вынесения решения.

4. В случае принятия решения о предоставлении жилого помещения во внеочередном порядке гражданам, имеющим право на внеочередное получение жилого помещения, жилое помещение предоставляется в течение 1 (одного) рабочего дня с момента извещения о принятом решении.

В случае принятия решения о невозможности предоставления жилого помещения во внеочередном порядке гражданам, имеющим право на внеочередное получение жилого помещения, в силу отсутствия свободного жилого помещения в муниципальном жилищном фонде данные граждане должны включаться исполнительным органом государственной власти городов (районов) в список граждан, имеющих право на внеочередное предоставление жилого помещения.

5. Гражданам, указанным в статье 65 настоящего Кодекса, жилое помещение предоставляется по договору социального найма; прочим гражданам жилое помещение предоставляется по договору коммерческого найма.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 63-1:*

*Редакция 27 — Закон ПМР от 24.02.16 № 35-ЗИД-VI (САЗ 16-9)*

**Статья 63-1. Перевод граждан, принятых на учет в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий, из одного списка в другой список**

При переводе граждан из общего списка в льготные списки (по основаниям, указанным в пункте 1 статьи 62 и пункте 1 статьи 63 настоящего Кодекса) время постановки их на учет исчисляется с даты принятия решения о переводе органом, осуществляющим принятие на учет.

Граждане, состоявшие на учете в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы и переведенные в другую организацию, принимаются на учет по новому месту работы и включаются в списки по той же дате, что были включены в список по прежнему месту работы.

Граждане, включенные в льготный список (по основаниям, указанным в пункте 1 статьи 62 и пункте 1 статьи 63 настоящего

Кодекса), могут быть переведены из льготных списков в общий список, в случае если у данных граждан отпали основания на первоочередное и внеочередное оказание содействия в улучшении жилищных условий, но сохранились основания, предусмотренные пунктом 1 статьи 57 настоящего Кодекса. Решение о переводе граждан из льготных списков в общий список принимает орган, ранее осуществивший принятие на учет гражданина в льготный список, с указанием оснований перевода. Датой постановления на учет граждан в качестве нуждающихся в общий список следует считать дату постановления на учет в льготный список в качестве нуждающихся (по основаниям, указанным в пункте 1 статьи 62 и пункта 1 статьи 63 настоящего Кодекса).

Гражданину, который переводится из одного списка в другой список, сообщается об этом в письменной форме в десятидневный срок со дня принятия такого решения органом, осуществляющим принятие на учет, с указанием оснований перевода из одного списка в другой список».

## **РАЗДЕЛ 4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

### **Глава 1. Предоставление жилых помещений по договору социального найма**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 64:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11),*

*Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12).*

#### **Статья 64. Право граждан на получение жилого помещения по договору социального найма**

1. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда бесплатно по договорам социального найма в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом, иными законами и другими нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики (статья 66 настоящего Кодекса).

2. Жилые помещения по договорам социального найма предоставляются гражданам, проживающим в данном населенном пункте, если иное не предусмотрено законодательством, в пределах данного населенного пункта.

3. Доля жилых помещений, направляемых на предоставление по договору социального найма, ежегодно определяется собственником с учётом условий, предусмотренных Правительством Приднестровской Молдавской Республики.



ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 65:

Редакция 3 — Закон ПМР от 27.12.04 № 508-ЗИ-III (САЗ 05-1);

Редакция 10 — Закон ПМР от 31.07.09 № 820-ЗИД-IV (САЗ 09-31);

Редакция 13 — Закон ПМР от 01.08.12 № 160-ЗИ-V (САЗ 12-32);

Редакция 15 — Закон ПМР от 25.01.13 № 29-ЗД-V (САЗ 13-3).

## **Статья 65. Категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений по договору социального найма**

1. Право на получение жилых помещений по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда имеют граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете:

а) малоимущие граждане Приднестровской Молдавской Республики, среднедушевой доход которых ниже величины прожиточного минимума, установленного в определенном законом порядке;

б) ветераны Великой Отечественной войны, участники боевых действий на территориях других государств и приравненные к ним лица, члены семей погибших (умерших) ветеранов Великой Отечественной войны и участников боевых действий на территориях других государств;

в) лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечень которых утверждается уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти;

г) инвалиды I и II группы, когда инвалидность не связана с совершением гражданином преступления;

д) семьи, имеющие детей-инвалидов;

е) участники ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС;

ж) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения

родителей, по окончании их пребывания в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в том числе и учреждениях социального обслуживания, в приемных семьях, детских домах семейного типа, у родственников, при прекращении опеки (попечительства) либо по окончании службы в рядах Вооруженных сил Приднестровской Молдавской Республики, либо по возвращении из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, в случае если они не обладают правом собственности или пользования жилым помещением;

з) дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, имеющие жилое помещение на праве пользования (владения), – в случае, если их проживание в указанных жилых помещениях признано невозможным в соответствии с законодательным актом Приднестровской Молдавской Республики.

2. Граждане, принятые на учет для улучшения жилищных условий до вступления в силу настоящего Кодекса, имеют право на получение жилого помещения по договору социального найма при условии соблюдения требований статьи 60 настоящего Кодекса.

Граждане, указанные в настоящей статье, имеют право на бесплатное получение жилых помещений по договору социального найма 1 (один) раз.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 66:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11),*

*Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12).*

## **Статья 66. Порядок предоставления жилых помещений**

1. Жилые помещения предоставляются гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в порядке очередности, кроме случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 62 настоящего Кодекса.

2. Правила предоставления жилых помещений утверждаются Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 67. Требования, предъявляемые к предоставляемым жилым помещениям**

Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно отвечать требованиям, установленным статьей 18 настоящего Кодекса.

### **Статья 68. Учет интересов граждан при предоставлении жилых помещений**

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 (девяти) лет, кроме супругов.

Лицам, страдающим сердечно-сосудистыми и иными заболеваниями, по спискам, утверждаемым органом здравоохранения Приднестровской Молдавской Республики, страдающим заболеваниями опорно-двигательной системы, а также инвалидам и престарелым по их желанию жилые помещения предоставляются на нижних этажах.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 69:*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30).*

### **Статья 69. Заселение освободившихся жилых помещений**

1. Освобождающееся жилое помещение, не изолированное от занимаемого другим нанимателем жилого помещения, подлежит передаче в его пользование.

2. Освобождающееся изолированное жилое помещение в квартире, где проживают несколько нанимателей, должно предостав-

ляться проживающим в этой квартире гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, а при отсутствии таковых — гражданам, имеющим жилую площадь менее учетной нормы площади жилого помещения.

3. При отсутствии в квартире граждан, указанных в пункте 2 настоящей статьи, освобождающееся жилое помещение может быть передано иным нанимателям этой квартиры по договору купли-продажи, а в случае отказа от приобретения этого жилого помещения в собственность оно заселяется в общем порядке.

4. При согласии всех нанимателей один из них может приобрести иные жилые помещения с целью передачи их для переселения другим нанимателям коммунальной квартиры в собственность в установленном порядке, занять освободившееся в квартире жилое помещение без дополнительной платы и приватизировать его в установленном порядке.

5. Присоединение к занимаемому жилому помещению освободившегося жилого помещения влечет изменение условий договора социального найма.

## **Статья 70. Социальная норма площади жилья**

1. Социальная норма площади жилья является социальным стандартом, исходя из которого:

а) осуществляется предоставление жилого помещения по договору социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде;

б) осуществляется предоставление субсидий покупателям жилого помещения и индивидуальным застройщикам, а также субсидий и льгот на оплату жилья и коммунальных услуг.

2. Социальная норма площади жилья устанавливается исходя из общей площади органами государственной власти Приднестровской Молдавской Республики в зависимости от достигнутого уровня жилищной обеспеченности, применяемых типов

жилых помещений, предоставляемых по договору социального найма в домах государственного и муниципального жилищного фонда, и других факторов. Социальная норма площади жилья может дифференцироваться в зависимости от состава семьи.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 71:*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30).*

### **Статья 71. Норма предоставления и учетная норма площади жилого помещения**

1. Нормой предоставления площади жилого помещения по договору социального найма является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется размер общей площади жилого помещения, предоставляемого по договору социального найма.

2. Норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма составляет не менее 18 квадратных метров общей площади жилья на одного члена семьи, состоящей из трех и более человек, 42 квадратных метра – на семью из двух человек, 33 квадратных метра – на одиноко проживающего гражданина.

3. Учетной нормой площади жилого помещения является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся.

4. Учетная норма площади жилого помещения составляет 12 квадратных метров на одного гражданина.

5. Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь. Порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади

и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 72:*

*Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12).*

### **Статья 72. Ордер на жилое помещение**

На основании решения собственника жилого фонда или уполномоченного им лица о предоставлении жилого помещения по договору социального найма гражданину выдается ордер, который является основанием для заключения договора социального найма.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 73:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11),*

*Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12).*

### **Статья 73. Выдача ордера на жилое помещение**

1. Выдача ордеров на предоставляемые гражданам жилые помещения осуществляется собственниками жилищных фондов либо уполномоченными ими лицами в порядке, определяемом Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Формы ордеров устанавливаются уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

## **Статья 74. Основания, порядок и последствия признания ордера на жилое помещение недействительным**

1. Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о признании их нуждающимися в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений. Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным также в случае отказа гражданина, получившего ордер, от заключения договора социального найма жилого помещения.

2. В случае признания ордера недействительным вследствие неправомерных действий лиц, получивших ордер, заключенный договор социального найма подлежит расторжению, а указанные лица — выселению.

3. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением либо сохраняли право пользования жилым помещением в доме государственного или муниципального жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали ранее либо сохраняли право пользования жилым помещением, или равное по площади другое жилое помещение, отвечающее нормативно-техническим требованиям. Иные лица подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

## **Глава 2. Пользование жилым помещением по договору социального найма**

### **Статья 75. Пользование жилым помещением по договору социального найма**

1. Нанимателем жилого помещения по договору социального найма может быть только гражданин, на имя которого выписан ордер на жилое помещение. Граждане могут самостоятельно осуществлять в полном объеме жилищные права и обязанности по договору социального найма с 18 (восемнадцати) лет, а вступившие в предусмотренных законом случаях в брак, поступившие на работу по трудовому договору или занимающиеся предпринимательской деятельностью, до достижения восемнадцатилетнего возраста соответственно со времени вступления в брак или объявления несовершеннолетнего в установленном порядке полностью дееспособным.

2. Несовершеннолетние, кроме указанных в пункте 1 настоящей статьи, оставшиеся без родителей и иных членов семьи, ранее проживавших совместно с несовершеннолетним по договору социального найма, сохраняют право пользования жилым помещением по этому договору.

3. Права и обязанности, вытекающие из этого договора, осуществляются опекуном либо попечителем, а при их отсутствии — органом опеки и попечительства до достижения указанным лицом совершеннолетия либо иного случая приобретения им в установленном порядке полной дееспособности.

4. Достижение полной дееспособности несовершеннолетним является основанием для заключения с ним договора социального найма или коммерческого найма жилого помещения в соответствии с требованиями настоящего Кодекса.

5. Опекуны или попечители самостоятельного права на жилое помещение не приобретают (статья 79 настоящего Кодекса).



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 76:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 76. Договор социального найма жилого помещения**

1. Договор социального найма жилого помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда заключается собственником жилого помещения или уполномоченным им лицом (наймодателем) с гражданином, которому предоставлено жилое помещение (нанимателем), в письменной форме.

2. Договор социального найма заключается на основании ордера (статья 71 настоящего Кодекса) без ограничения срока договора.

3. В договоре социального найма жилого помещения определяются права и обязанности сторон по пользованию жилыми помещениями и указываются проживающие с нанимателем члены семьи.

4. К отношениям, вытекающим из договора социального найма жилого помещения, в соответствующих случаях применяются положения гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

5. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

6. Наниматель, занимающий жилое помещение по договору социального найма, вправе с согласия членов семьи требовать от собственника жилого помещения предоставления ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 77:*

*Редакция 22 — Закон ПМР от 09.06.14 № 108-ЗИ-V (САЗ 14-24).*

### **Статья 77. Объект договора**

1. Объектом договора социального найма может быть квартира, часть квартиры, состоящая из 1 (одной) или нескольких комнат, комната (в общежитии, коммунальной квартире) или многоквартирный жилой дом.

2. Отдельным объектом договора социального найма не может быть часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом, а также вспомогательные помещения (кухня, туалет, ванная, кладовая и т.п.).

3. Правила настоящего Кодекса, применяемые к договору социального найма, распространяются на пользование служебными жилыми помещениями, за исключением правил о договоре поднайма, временных жильцах и о замене нанимателя в договоре найма жилого помещения.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 78:*

*Редакция 19 — Закон ПМР от 30.07.13 № 172-ЗИД-V (САЗ 13-30).*

### **Статья 78. Члены семьи нанимателя жилого помещения, их права и обязанности**

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним и указанные в договоре социального найма его супруг (супруга), а также дети (в том числе усыновлённые) и родители (усыновители) данного нанимателя.

Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору

социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство.

В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности.

Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

4. Если лица перестали быть членами семьи нанимателя, но продолжают проживать в занимаемом жилом помещении, это не является основанием для внесения изменений в договор социального найма. Указанные лица сохраняют те же права, какие имеют наниматель и члены его семьи, и самостоятельно отвечают по своим обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 79:*

*Редакция 19 — Закон ПМР от 30.07.13 № 172-ЗИД-V (САЗ 13-30);*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30);*

*Редакция 40 — Закон ПМР от 19.06.17 № 168-ЗИ-VI (САЗ 17-25).*

## **Статья 79. Право нанимателя на вселение в занимаемое им по договору социального найма жилое помещение других граждан в качестве членов своей семьи**

1. Наниматель вправе с согласия совершеннолетних членов семьи вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга

(супругу), близких родственников (родителей, детей (в том числе усыновленных) как нанимателя, так и любого из членов его семьи, усыновителя и усыновленных, полнородных и неполнородных братьев и сестер, дедушку и бабушку, внуков) и иных лиц в качестве членов семьи.

На вселение к родителям их несовершеннолетних детей (в том числе усыновлённых) согласия остальных членов семьи нанимателя, а также наймодателя не требуется.

2. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя влечет внесение изменений в договор социального найма по составу членов семьи нанимателя, за исключением случая, установленного пунктом 3 настоящей статьи.

3. Вселение в жилое помещение граждан, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее учетной нормы площади жилого помещения либо имеющих право пользования жилым помещением по другому договору социального найма или коммерческого найма в государственном или муниципальном жилищном фонде, не влечет внесения соответствующих изменений в договор социального найма по составу членов семьи нанимателя, за исключением несовершеннолетних, усыновленных и недееспособных детей.

4. Вселение в жилое помещение граждан в качестве членов семьи нанимателя производится в соответствии с типовым договором социального найма жилого помещения (пункт 5 статьи 76 настоящего Кодекса). Не допускается вселение лиц, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий.

5. Граждане, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя, приобретают равное с остальными членами семьи право пользования жилым помещением, если при вселении между этими лицами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

6. Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, а также иные лица (пункт 3 настоящей статьи) самостоятельного права пользования жилым помещением не приобретают и при прекращении договора социального найма подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 80:*

*Редакция 30 — Закон ПМР от 20.04.16 № 111-ЗИД-VI (САЗ 16-16).*

### **Статья 80. Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя и членов его семьи. Признание лица утратившим право пользования жилым помещением**

1. Временное отсутствие нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменения их прав и обязанностей по договору социального найма при условии добросовестного исполнения обязательств по договору.

При неисполнении обязательств по договору договор подлежит расторжению в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом (статьи 96–98 настоящего Кодекса).

*Примечание:* Под временным отсутствием для целей настоящей статьи следует понимать:

а) призыв на военную службу – в течение всего времени прохождения военной службы по призыву;

б) временный выезд 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);

в) помещение детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю – в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи;

г) пребывание в лечебно-профилактическом учреждении – в течение всего времени пребывания в нем;

д) отсутствие в связи с выполнением обязанностей опекуна или попечителя на все время выполнения этих обязанностей;

е) заключение под стражу – в течение всего времени нахождения под следствием и (или) рассмотрения дела судом».

2. Лица, лишённые родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения. В этом случае право пользования жилым помещением несовершеннолетними осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 75 настоящего Кодекса.

Лица, лишённые родительских прав, могут быть судом обязаны взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

## **Статья 81. Основание и порядок признания договора социального найма недействительным**

1. Договор социального найма может быть признан недействительным в судебном порядке по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. Требование о признании договора социального найма недействительным может быть заявлено в сроки, установленные Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

## **РАЗДЕЛ 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ГОСУДАРСТВЕННОМ И МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ ПО ДОГОВОРУ КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 82:*

*Редакция 33 — Закон ПМР от 8.08.16 № 202-ЗИ-VI (САЗ 16-32).*

### **Статья 82. Предоставление жилых помещений по договору коммерческого найма**

1. Жилые помещения, находящиеся в государственном и муниципальном жилищном фонде, могут предоставляться по договору коммерческого найма.

Орган государственной власти Приднестровской Молдавской Республики, в ведении которого находятся вопросы жилищной политики, и органы местной власти определяют порядок и условия предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма на основе законов Приднестровской Молдавской Республики.

2. Предоставление гражданам жилого помещения по договору коммерческого найма осуществляется собственником жилого помещения или уполномоченным им органом.

3. Доля жилых помещений, предоставляемых по договору коммерческого найма, ежегодно определяется собственником жилищного фонда, но не должна превышать 1/2 от общего количества предоставляемого жилья.

4. Жилые помещения, предоставляемые в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору коммерческого найма, не подлежат бесплатной приватизации, если иное не предусмотрено законом о приватизации жилищного фонда.

5. Нанимателями по договору коммерческого найма жилого помещения могут быть граждане, достигшие 18 (восемнадцать) лет, а вступившие в предусмотренных законом случаях в брак, по-

ступившие на работу по трудовому договору или занимающиеся предпринимательской деятельностью, — до достижения восемнадцатилетнего возраста соответственно со времени вступления в брак или объявления несовершеннолетнего в установленном порядке полностью дееспособным.

6. К несовершеннолетним, кроме указанных в пункте 5 настоящей статьи, оставшимся без родителей и иных членов семьи, ранее проживавших совместно с несовершеннолетним по договору коммерческого найма жилого помещения, применяются положения статьи 75 настоящего Кодекса.

Право пользования жилым помещением за указанными лицами сохраняется до истечения срока действия этого договора при установлении над несовершеннолетним опеки или попечительства.

Если над несовершеннолетним не установлены опека или попечительство, помещение его в детское учреждение является основанием для прекращения действия договора коммерческого найма жилого помещения.

### **Статья 83. Условия предоставления жилых помещений по договору коммерческого найма**

1. Жилые помещения, находящиеся в государственном и муниципальном жилищном фонде, могут предоставляться по договору коммерческого найма гражданам:

а) признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий;

б) которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать в непосредственной близости от места работы;

в) занимающим выборные должности, работающим по контрактам или по срочным трудовым договорам;

г) находящимся на военной службе и иным лицам в связи с характером их службы или работы, в порядке, предусмотренном законодательством Приднестровской Молдавской Республики;



д) выселяемым из занимаемых ими заложенных жилых помещений вследствие неисполнения ими своих обязательств по возврату кредитных средств, полученных на приобретение жилого помещения, при условии принятия соответствующих обязательств Приднестровской Молдавской Республики или органом местного самоуправления.

2. К пользованию жилыми помещениями лицами, указанными в подпунктах б)-д) пункта 1 настоящей статьи, не применяются правила статьи 99 настоящего Кодекса.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 84:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

#### **Статья 84. Договор коммерческого найма жилого помещения**

1. Договор коммерческого найма является основанием для вселения и осуществления права пользования предоставляемым жилым помещением.

2. По договору коммерческого найма жилое помещение предоставляется за плату во владение и пользование для проживания в нем.

3. Договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде заключается в соответствии с соответствующим Типовым договором коммерческого найма жилых помещений. Типовые договоры коммерческого найма жилого помещения для государственного и муниципального жилого фонда для каждой из категорий граждан, указанных в статье 83 настоящего Кодекса, утверждаются уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

4. В договоре коммерческого найма определяются права и обязанности сторон и другие условия, предусмотренные гражданским и жилищным законодательством.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 85:*

*Редакция 22 — Закон ПМР от 09.06.14 № 108-ЗИ-V (САЗ 14-24).*

### **Статья 85. Объект договора коммерческого найма**

1. Объектом договора коммерческого найма может быть отдельная квартира, часть квартиры, состоящая из одной или нескольких комнат, комната (в общежитии, коммунальной квартире) или многоквартирный жилой дом.

2. Отдельным объектом договора коммерческого найма не может быть часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом, а также вспомогательные помещения (кухня, туалет, ванная, кладовая и т.п.).

### **Статья 86. Срок договора коммерческого найма**

1. Договор коммерческого найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если срок в договоре не определен, договор считается заключенным на 5 (пять) лет.

2. По истечении срока договора коммерческого найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение в порядке, установленном типовым договором найма жилого помещения, договора найма на новый срок.

Данное правило не распространяется на договоры краткосрочного найма, а также на договоры найма жилых помещений с гражданами, нуждающимися в жилье для временного проживания в предусмотренных законом случаях.

3. По истечении срока договора коммерческого найма и при отказе наймодателя заключить договор на новый срок занимаемое по договору жилое помещение подлежит освобождению.

### **Статья 87. Форма договора коммерческого найма жилого помещения**

1. Договор коммерческого найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде заключается в письменной форме.

2. Несоблюдение письменной формы договора коммерческого найма жилого помещения влечет недействительность договора.

### **Статья 88. Наниматель и постоянно проживающие с ним граждане. Вселение граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем**

1. В договоре коммерческого найма жилого помещения должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением.

2. С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем с учетом требований Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики. При вселении несовершеннолетних такого согласия не требуется.

3. Изменение состава граждан, постоянно проживающих вместе с нанимателем, либо присоединение к жилому помещению освободившихся жилых помещений влечет перезаключение договора коммерческого найма.

## **Статья 89. Недопустимость ухудшения положения нанимателя**

Условия договора коммерческого найма, ухудшающие положение нанимателя по сравнению с требованиями закона, а в соответствующих случаях по сравнению с условиями типового договора коммерческого найма, являются недействительными. Вместо них применяются соответствующие положения закона и в соответствующих случаях типового договора коммерческого найма.

## **РАЗДЕЛ 6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРОВ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В ГОСУДАРСТВЕННОМ И МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ. ПРАВО НАНИМАТЕЛЯ НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗАНИМАЕМЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **Глава 1. Изменение договора социального найма в государственном и муниципальном жилищном фонде**

#### **Статья 90. Изменение договора социального найма и коммерческого найма жилого помещения**

1. Договор социального найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и наймодателя за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом (пункт 1 статьи 92 настоящего Кодекса).

2. Договор коммерческого найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, постоянно проживающих с ним граждан и наймодателя.

3. Изменение состава семьи по договору социального найма и состава граждан, постоянно проживающих совместно с нанимателем по договору коммерческого найма, а также получение по договору освободившихся жилых помещений влечет изменение соответствующего договора.

#### **Статья 91. Изменение договора социального найма по требованию нанимателей, объединяющихся в одну семью**

1. Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам социального найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать

заключения с кем-либо из них одного договора социального найма на все занимаемые ими помещения.

2. Отказ наймодателя в заключении отдельного договора социального найма может быть обжалован в судебном порядке.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 92:*

*Редакция 30 — Закон ПМР от 20.04.16 № 111-ЗИД-VI (САЗ 16-16).*

## **Статья 92. Замена нанимателя в договоре социального найма и коммерческого найма жилого помещения**

1. Совершеннолетний член семьи нанимателя по договору социального найма может с согласия нанимателя и остальных совершеннолетних членов семьи требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору социального найма вместо первоначального нанимателя. Такое же право принадлежит в случае смерти нанимателя любому совершеннолетнему члену семьи умершего.

Споры, возникающие в связи с признанием члена семьи нанимателем, разрешаются в судебном порядке.

2. По требованию нанимателя по договору коммерческого найма и других граждан, постоянно с ним проживающих, и с согласия наймодателя наниматель в договоре коммерческого найма жилого помещения может быть заменен одним из совершеннолетних граждан, постоянно проживающих с нанимателем.

3. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор продолжает действовать на тех же условиях, а нанимателем становится один из граждан, постоянно проживающих с прежним нанимателем, по общему согласию между ними. Если такое согласие не достигнуто, все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, становятся сонанимателями на условиях, определяемых типовым договором соответствующего найма (статья 84 настоящего Кодекса).

*Примечание:* Для целей настоящей статьи под выбытием следует понимать выезд нанимателя на постоянное жительство в другое место.

### **Статья 93. Условия изменения договора социального найма жилого помещения**

Требования об изменении договора социального найма жилого помещения (статьи 91, 92 настоящего Кодекса) подлежат удовлетворению, если новый наниматель, член семьи нанимателя имеет в соответствии с настоящим Кодексом право на предоставление ему жилого помещения по договору социального найма (статьи 63 настоящего Кодекса).

## **Глава 2. Расторжение договоров социального найма и коммерческого найма в государственном и муниципальном жилищном фонде**

### **Статья 94. Расторжение договора социального найма**

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия совершеннолетних членов семьи в любое время расторгнуть договор социального найма.

2. В случае выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор социального найма считается расторгнутым со дня выезда.

3. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя и нанимателя допускается в случаях, установленных статьей 96 настоящего Кодекса.

### **Статья 95. Расторжение договора коммерческого найма**

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор коммерческого найма с письменного предупреждения наймодателя за 3 (три) месяца.

2. Расторжение договора коммерческого найма по требованию наймодателя и нанимателя допускается по основаниям, установленным статьей 96 настоящего Кодекса.



*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 96:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 96. Основания расторжения договоров социального найма и коммерческого найма по требованию наймодателя и нанимателя**

1. Договор социального найма и договор коммерческого найма могут быть расторгнуты по требованию наймодателя в случаях:

а) невнесения нанимателем платы за жилое помещение в порядке и в сроки, установленные законодательством.

По договору социального найма расторжение договора возможно и в случае невнесения платы за коммунальные услуги за 6 (шесть) месяцев, а по договору коммерческого найма — если это предусмотрено договором. Предусмотренный шестимесячный срок невнесения платы за жилое помещение по договору социального найма, который служит основанием для расторжения договора, соответствующими уполномоченными Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительными органами государственной власти может быть увеличен с учетом особых обстоятельств;

б) разрушения или порчи жилого помещения нанимателем или лицами, за действия которых он отвечает;

в) использования жилого помещения не по назначению, если меры предупреждения наймодателем оказались безрезультатными;

г) систематического нарушения прав и интересов соседей, если меры предупреждения наймодателем оказались безрезультатными.

2. В случаях, предусмотренных подпунктами а)-г) пункта 1 настоящей статьи, наймодателем может быть предложено нанимателю добровольно расторгнуть договор социального найма

и договор коммерческого найма жилого помещения (статья 95 настоящего Кодекса).

3. В случаях, предусмотренных подпунктами в) и г) пункта 1 настоящей статьи, наймодатель до обращения в судебные органы может предупредить нанимателя о необходимости устранения нарушения.

4. Договор социального найма или коммерческого найма жилого помещения может быть расторгнут по требованию любой из сторон в договоре в случаях:

а) если помещение стало непригодным для постоянного проживания, аварийного состояния дома, если дом грозит обвалом, либо если помещение утрачено в связи с чрезвычайными обстоятельствами;

б) если дом подлежит сносу или переоборудованию в нежилой;

в) если в результате капитального ремонта дома или реконструкции жилое помещение не может быть сохранено или существенно изменится в размере.

5. По решению суда нанимателю может быть предоставлен срок не более 1 (одного) года для устранения им нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения (пункт 1 настоящей статьи).

Если в течение определенного судом срока наниматель не устранит допущенных нарушений или не примет всех необходимых мер для их устранения, суд по повторному обращению наймодателя принимает решение о расторжении договора найма жилого помещения. При этом по просьбе нанимателя суд в решении о расторжении договора может отсрочить исполнение решения на срок не более 1 (одного) года.

## **Статья 97. Порядок расторжения договора социального найма и коммерческого найма. Выселение из жилого помещения**

1. Договор социального найма или коммерческого найма жилого помещения в домах государственного и муниципального

жилищного фонда может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь в судебном порядке по основаниям, установленным настоящим Кодексом, законами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или муниципального жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законами Приднестровской Молдавской Республики. В случае отказа нанимателя добровольно расторгнуть договор (пункт 1 статьи 96 настоящего Кодекса) выселение производится на основании решения суда.

3. Лица, самоуправно занявшие жилое помещение, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения.

Выселение может быть произведено в административном порядке с санкции прокурора.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 98:*

*Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30).*

## **Статья 98. Выселение в связи с расторжением договора социального найма, расторжением договора коммерческого найма, утратой права пользования жилым помещением**

1. В случае расторжения договора социального или коммерческого найма жилого помещения наниматель и иные лица, проживающие в жилом помещении к моменту расторжения договора, подлежат выселению из жилого помещения на основании решения суда.

2. В случае невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по договору социального найма наниматель и члены его семьи подлежат выселению с предоставлением жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям по нормам общежития.

3. Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают и портят жилое помещение или используют его не по назначению, а также систематически нарушают права и интересы других лиц, проживающих с ними в одной квартире, доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения.

4. В случае непригодности для постоянного проживания жилого помещения, аварийного состояния дома, угрозы обвалов дома, если дом подлежит сносу или переоборудованию в нежилой, либо утраты жилого помещения в результате чрезвычайных обстоятельств нанимателю по договору социального найма и членам его семьи, нанимателю по договору коммерческого найма и постоянно проживающим вместе с ним гражданам наймодателем предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, в случае спора — в соответствии с решением суда.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать требованиям статьи 18 настоящего Кодекса, находиться в черте данного населенного пункта; быть размером не менее помещения, ранее занимаемого нанимателем и постоянно проживающими вместе с ним гражданами по договору коммерческого найма; должно соответствовать норме предоставления площади жилого помещения нанимателя и членов его семьи по договору социального найма на первоначальных условиях.

5. В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, нанимателем и постоянно проживающими с ним гражданами по договору коммерческого найма в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно изменится по размеру, другое благоустроенное жилое помещение

должно быть предоставлено указанным лицам до начала капитального ремонта.

## Глава 3. Обмен жилыми помещениями

### Статья 99. Порядок обмена жилыми помещениями

1. Наниматель по договору социального найма или коммерческого найма жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде с письменного согласия указанных в договоре соответственно: совершеннолетних членов семьи, граждан, постоянно проживающих с нанимателем вправе произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем жилого помещения, членом жилищного и жилищно-строительного кооператива, гражданином-собственником жилого помещения.

Для обмена жилых помещений, право пользования которыми имеют несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные граждане, необходимо согласие законных представителей указанных лиц. В случае, если интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных граждан представляют опекуны или попечители, обмен жилых помещений допускается с согласия органа опеки и попечительства.

2. Обмен жилыми помещениями производится с взаимной передачей прав и обязанностей в отношениях: по социальному найму и коммерческому найму жилого помещения (с учетом требований статьи 65 настоящего Кодекса); основанных на членстве в жилищном и жилищно-строительном кооперативе; по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением, принадлежащим на праве собственности.

3. Обмен жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или коммерческого найма в государственном или муниципальном жилищном фонде, допускается с согласия нанимателя.

4. Споры, возникающие в связи с обменом жилых помещений, разрешаются в судебном порядке.

## **Статья 100. Принудительный обмен жилыми помещениями**

Если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене жилого помещения, занимаемого по договору социального найма, и между гражданами, постоянно проживающими с нанимателем жилого помещения по договору коммерческого найма, при согласии наймодателя на обмен жилого помещения, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена на помещения в разных квартирах, домах. При этом учитываются заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении.

## **Статья 101. Обмен доли площади жилья**

1. Совершеннолетний член семьи нанимателя по договору социального найма или постоянно проживающий с нанимателем гражданин по договору коммерческого найма вправе с письменного согласия нанимателя и остальных совместно проживающих лиц (в том числе и временно отсутствующих, за которыми сохраняется право на жилую площадь) обменять принадлежащую на его долю площадь жилого помещения с другим лицом при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи нанимателя этого помещения по договору социального найма или постоянно проживающего с нанимателем гражданина по договору коммерческого найма.

2. Обмен доли площади жилого помещения, занимаемой по договору социального найма или коммерческого найма допускается с согласия наймодателя (статья 90 настоящего Кодекса).

## **Статья 102. Правила обмена жилыми помещениями**

Правила обмена жилыми помещениями устанавливаются законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 103. Оформление обмена жилыми помещениями**

Обмен жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма или коммерческого найма, оформляется собственником жилищного фонда или уполномоченным им органом с выдачей обменного ордера для лиц, вселяющихся по договору социального найма.

### **Статья 104. Условия, при которых обмен жилого помещения не допускается**

1. Обмен жилыми помещениями не допускается:

а) если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора социального найма или найма жилого помещения;

б) если дом (жилое помещение) грозит обвалом, подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях либо передается для государственных или общественных нужд;

в) если дом подлежит капитальному ремонту с переустройством и перепланировкой жилых помещений с выселением проживающих;

г) если жилое помещение находится в специализированном доме;

д) если одной из сторон обмена является собственник жилого помещения, находящегося в залоге, — без согласия залогодержателя, если иное не установлено договором об ипотеке;

е) если в связи с обменом жилищные условия одной из обмениваемых сторон существенно ухудшаются, в результате чего граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий;

ж) если отсутствует согласие законных представителей несовершеннолетних.



2. Для обмена жилого помещения, находящегося в пользовании лица, над которым установлена опека или попечительство, требуется согласие органа опеки или попечительства.

### **Статья 105. Признание обмена жилого помещения недействительным**

1. Обмен жилыми помещениями может быть судом признан недействительным:

- а) если он произведен с нарушением требований, предусмотренных настоящим Кодексом (статья 104 настоящего Кодекса);
- б) по основаниям, установленным гражданским законодательством для признания сделки недействительной.

2. В случае признания обмена недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В тех случаях, когда обмен признан недействительным вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновный обязан возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена.

### **Статья 106. Договор мены жилого помещения**

1. По договору мены собственник жилого помещения производит его обмен с собственником другого жилого помещения с взаимной передачей прав и обязанностей в правоотношениях по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением.

2. Договор мены заключается в соответствии с гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

## **Глава 4. Поднаем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 107:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 107. Поднаем жилого помещения**

1. Наниматель жилого помещения вправе с согласия наймодателя, а также с согласия проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов семьи по договору социального найма и с согласия постоянно проживающих с нанимателем граждан по договору коммерческого найма сдать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке, установленных настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

2. В поднаем может быть сдана нанимателем часть занимаемого им жилого помещения, а при временном выезде — все помещения (на период сохранения права пользования им), при этом ответственным по договору найма остается наниматель.

3. Лица, проживающие в жилом помещении нанимателя на основании договора поднайма, самостоятельного права на это помещение не имеют.

4. Срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока найма жилого помещения. При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно прекращается и договор поднайма жилого помещения.

5. Правила сдачи жилого помещения в поднаем устанавливаются в порядке, определяемом уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

6. Поднаем жилых помещений, занимаемых по договорам найма в частном жилищном фонде, осуществляется на условиях, установленных Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики.

#### **Статья 108. Условия, при которых сдача жилого помещения в поднаем не допускается**

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается:

а) если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (пункт 3 статьи 57 настоящего Кодекса);

б) если в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется менее минимальной нормы площади предоставляемого жилого помещения (статья 71 настоящего Кодекса).

#### **Статья 109. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма**

Размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма устанавливаются соглашением сторон.

#### **Статья 110. Прекращение договора поднайма**

1. По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и при отказе освободить занимаемое жилое помещение по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения. В таком же порядке поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения и при прекращении договора найма жилого помещения.

2. Если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора поднайма за 3 (три) месяца.

3. Договор поднайма может быть также расторгнут по основаниям, предусмотренным статьей 96 настоящего Кодекса.

## **РАЗДЕЛ 7. АРЕНДА ЖИЛЫХ ДОМОВ, ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 111:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 111. Аренда жилого дома, жилого помещения**

1. Жилые дома, жилые помещения, находящиеся в государственной, муниципальной собственности, собственности граждан и юридических лиц, могут быть переданы во временное владение и пользование или во временное пользование юридическим лицам по договору аренды в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

2. Право сдачи жилого дома, жилого помещения в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать жилой дом, жилое помещение в аренду.

3. Доли государственного и муниципального жилищного фонда для сдачи в аренду определяются соответственно уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти и органом местного самоуправления.

### **Статья 112. Объект договора аренды жилого дома, жилого помещения**

1. Объектом договора аренды жилого дома, жилого помещения могут быть незаселенные жилой дом, в том числе многоквартирный жилой дом, квартира, комната.

2. Арендодатель обязан предоставить арендатору жилой дом, жилое помещение в техническом состоянии, соответствующем

условиям договора аренды и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям.

### **Статья 113. Условия договора аренды**

1. Договор аренды может содержать любые условия, отвечающие требованиям о назначении жилого дома, жилого помещения, не противоречащие Гражданскому кодексу Приднестровской Молдавской Республики и настоящему Кодексу, включая размер арендной платы, срок аренды, основания расторжения договора аренды и иные положения, определяющие права и обязанности сторон.

2. Передача жилого дома арендодателем и принятие его арендатором осуществляется по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

### **Статья 114. Использование арендованного жилого дома, жилого помещения**

1. Арендатор обязан использовать жилой дом, жилое помещение по назначению.

2. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное жилое помещение в субаренду (поднаем).

К жилым помещениям, сданным арендатором в поднаем физическим лицам, применяются правила статей 107 (пункты 3-5), 108-110 настоящего Кодекса.

### **Статья 115. Обязанности арендодателя и арендатора жилого дома, жилого помещения по содержанию жилого дома, жилого помещения**

1. Арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт жилого дома, жилого помещения, если иное не предус-

мотрено договором аренды. Капитальный ремонт должен производиться в установленные сроки с обязательным соблюдением правил и норм ремонта жилищного фонда.

2. В случае нарушения арендодателем обязанности по производству капитального ремонта арендатор вправе произвести этот ремонт и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть его в счет арендной платы, либо потребовать соответственного уменьшения арендной платы.

3. Арендатор обязан поддерживать жилой дом, жилое помещение в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию жилого дома, жилого помещения и оплате коммунальных услуг, если последнее предусмотрено договором аренды.

#### **Статья 116. Досрочное расторжение договора аренды жилого дома, жилого помещения**

1. Договор аренды может быть досрочно расторгнут в судебном порядке.

2. По требованию арендодателя договор аренды жилого дома, жилого помещения может быть расторгнут в случаях:

а) использования арендатором жилого дома, жилого помещения не по назначению (статья 114 настоящего Кодекса);

б) разрушения или порчи жилого дома, жилого помещения арендатором либо гражданами, проживающими в жилом доме, жилом помещении на основании договора поднайма;

в) невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, а также платы за коммунальные услуги, если это предусмотрено договором.

3. По требованию арендатора договор аренды жилого дома, жилого помещения может быть расторгнут в случаях, когда:

а) арендодатель создает препятствия пользованию жилым домом, жилыми помещениями;

б) арендованный жилой дом, жилое помещение имеет недостатки, которые не могли быть обнаружены арендатором при заключении договора;

в) арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт в установленные сроки;

г) жилой дом, жилое помещение в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, непригодном для проживания.

4. Договор аренды может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным договором.

### **Статья 117. Последствия прекращения договора аренды жилого дома, жилого помещения**

1. При расторжении договора аренды жилого дома, жилого помещения обязательства сторон прекращаются.

2. При прекращении договора аренды жилого дома арендованный жилой дом должен быть возвращен арендодателю с соблюдением правила, предусмотренного пунктом 2 статьи 113 настоящего Кодекса.



## **РАЗДЕЛ 8. СЛУЖЕБНЫЕ И СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЕ ДОМА И ПОМЕЩЕНИЯ**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 118:*

*Редакция 2 — Закон ПМР от 30.06.03 № 298-ЗИД-III (САЗ 03-27).*

### **Статья 118. Служебные и специализированные дома и помещения**

1. Служебные и специализированные дома и помещения предназначены для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом, законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а также органами местного самоуправления.

2. Служебные и специализированные дома и помещения входят соответственно в состав государственного, муниципального, частного жилищного фонда.

### **Статья 119. Виды специализированных домов и помещений**

К специализированным домам относятся:

- а) общежития;
- б) дома маневренного фонда;
- в) дома-интернаты для детей-инвалидов, ветеранов, дома для одиноких престарелых;
- г) жилые дома системы органов социальной защиты, а также дома иного специального назначения.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 120:*

*Редакция 2 — Закон ПМР от 30.06.03 № 298-ЗИД-III (САЗ 03-27);*

*Редакция 11 — Закон ПМР от 30.09.11 № 163-ЗИ-V (САЗ 11-39);*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 120. Предоставление и пользование жилыми помещениями в служебных и специализированных домах**

1. Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями в служебных и специализированных домах устанавливается:

а) Правительством Приднестровской Молдавской Республики — в домах государственного жилищного фонда, находящегося в государственной собственности Приднестровской Молдавской Республики;

б) органами местного самоуправления (местными Советами народных депутатов соответствующей административно-территориальной единицы) — в домах муниципального жилищного фонда.

2. Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением собственника соответствующего жилищного фонда. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации организаций, в ведении которых находятся эти помещения.

С гражданином, на имя которого выдан ордер на служебное жилое помещение, заключается письменный договор найма (социального или коммерческого) жилого помещения на все время работы нанимателя, в связи с которой ему предоставлено это помещение.

3. Без согласия собственника, в ведении (управлении) которого находится соответствующий жилищный фонд, жилые помещения в служебных и специализированных домах не подлежат приватизации, обмену, сдаче в пользование иным лицам, в них не разрешается вселение членов семьи и иных лиц.

4. Плата за жилые помещения в служебных жилых помещениях и специализированных домах устанавливается в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи.

Лица, имеющие право на льготы и компенсации по оплате жилья и коммунальных услуг, проживающие в служебных и специализированных домах (общежития, дома для одиноких престарелых и другие), пользуются этими льготами и компенсациями в порядке, предусмотренном статьей 129 настоящего Кодекса.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 121:*

*Редакция 6 — Закон ПМР от 19.12.07 № 360-ЗИ-IV (САЗ 07-52).*

## **Статья 121. Предоставление и пользование общежитиями**

1. Для проживания рабочих, студентов, учащихся, военнослужащих, а также других граждан в период работы, службы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них.

2. Собственник жилищного фонда вправе разрешить проживание граждан, которым было предоставлено общежитие, совместно с членами их семей. Гражданам, проживающим совместно с членами семей, предоставляются изолированные жилые помещения.

3. Переоборудование жилых домов под общежития, а также предоставление общежитиям статуса жилых домов осуществляется их собственниками в порядке и на условиях, установленных органами, предусмотренными статьей 120 настоящего Кодекса.

4. При придании общежитию статуса жилого дома договоры коммерческого найма, заключенные с нанимателями жилых помещений, действуют до окончания срока договора коммерческого найма на ранее определенных условиях; договоры социального найма жилого помещения, заключенные с нанимателями жилых помещений, действуют на ранее определенных условиях.

## **Статья 122. Предоставление и пользование жилыми помещениями маневренного фонда**

1. Маневренный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. Жилые помещения этого фонда предназначены для проживания граждан на время капитального ремонта занимаемых ими жилых помещений по договору социального найма или коммерческого найма и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и нормативно-техническим требованиям.

2. Жилые помещения маневренного фонда предоставляются гражданам наймодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, если ремонт не может быть произведен без переселения проживающих в нем лиц.

3. Расходы, связанные с переселением граждан в жилое помещение маневренного фонда и возвращением в ранее занимаемое жилое помещение после капитального ремонта, несет наймодатель.

4. В качестве маневренного жилищного фонда могут также использоваться отдельные жилые помещения в домах государственного и муниципального жилищного фонда в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим разделом.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 123:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

**Статья 123. Предоставление и пользование жилыми помещениями в домах системы органов социальной защиты и в домах специального назначения**

Жилые помещения в учреждениях социального обслуживания (детские домаинтернаты, интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых), в иных домах системы органов социальной защиты, а также домах иного специального назначения, предоставляются органом, по решению которого они созданы.

В случае если орган, по решению которого созданы учреждения социального обслуживания, иные дома системы органов социальной защиты, а также дома специального назначения, прекратил свою деятельность, данные учреждения и дома передаются его правопреемнику, а при отсутствии правопреемника подведомственность указанного учреждения и дома определяется Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 124:*

*Редакция 18 — Закон ПМР от 23.04.13 № 91-ЗИ-V (САЗ 13-16).*

**Статья 124. Выселение из служебных и специализированных домов и помещений**

1. Выселение из служебных и специализированных домов и помещений производится в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики.

2. Прекратившие трудовые или гражданско-правовые отношения граждане, а также лица, закончившие обучение в учебных за-

ведениях, подлежат выселению из служебных жилых помещений и общежития, которое было им предоставлено в связи с работой или учебой без предоставления другого жилого помещения.

3. Не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения по норме общежития следующие лица, проживающие в служебных жилых помещениях и в общежитиях государственного и муниципального жилищного фонда:

- а) инвалиды I и II групп;
- б) ветераны Великой Отечественной войны и боевых действий, члены семей погибших (умерших) ветеранов;
- в) родители-воспитатели, в случае ликвидации семейного детского дома;
- г) лица, проработавшие в организациях, предоставивших помещения в служебных помещениях и общежитиях, не менее 10 (десяти) лет;
- д) лица, уволенные в связи с ликвидацией организации либо по сокращению численности или штата работников;
- е) пенсионеры;
- ж) члены семьи умершего лица, которому было предоставлено общежитие;
- з) одинокие лица (одинокие матери, одинокие отцы, разведенные супруги, оставшиеся проживать в помещении после выбытия из него другого супруга, вдовы (вдовцы), усыновители и опекуны (попечители)) с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

4. Выселение из жилых помещений маневренного фонда и иных специализированных домов производится в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения, а также в случае получения или приобретения другого жилого помещения по предусмотренным законодательством основаниям.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения раздела 9:*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31).*

## **РАЗДЕЛ 9. ПЛАТА ЗА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 125*

*Редакция 25 — Закон ПМР от 25.03.15 № 58-ЗИ-V (САЗ 15-43).*

### **Статья 125. Структура платежей за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений включает в свой состав:

- а) плату за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории;
- б) плату за наем жилого помещения;
- в) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников жилых помещений включает в свой состав:

- а) плату за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории;
- б) плату за коммунальные услуги.

Кроме того, собственники жилых помещений уплачивают установленные законом налоги, в том числе при сдаче жилого помещения внаем или в аренду, а также другие установленные законом обязательные платежи.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности либо оказывающими соответствующие виды услуг.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 126:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

## **Статья 126. Плата за коммунальные услуги**

1. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, теплоснабжение.

2. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых уполномоченными Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительными органами государственной власти.

3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по ценам (тарифам), установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

4. Коммунальные услуги предоставляются потребителям производителями данных услуг на основе договоров, заключенных с организациями, осуществляющими управление многоквартирным домом, или с собственником помещений в многоквартирном доме, в случае управления многоквартирным домом способом, определенным подпунктом а) статьи 133 настоящего Кодекса.

5. В случае управления многоквартирным домом способом, определенным подпунктами а) и в) статьи 133 настоящего Кодекса, оплата коммунальных услуг осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме непосредственно производителям соответствующих услуг по ценам (тарифам), установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.



В случае управления многоквартирным домом способом, определенным подпунктом б) статьи 133 настоящего Кодекса, оплата коммунальных услуг членами товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива — собственниками помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется непосредственно производителям соответствующих услуг или товариществу собственников жилья, жилищному или жилищно-строительному кооперативу по ценам (тарифам) и в порядке, установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, с последующим перечислением средств производителю соответствующих коммунальных услуг. Определение организации, осуществляющей прием денежных средств в оплату коммунальных услуг, производится на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива.

Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, осуществляют оплату коммунальных услуг непосредственно производителям соответствующих услуг по ценам (тарифам), установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

6. Изменение формы собственности на помещение, оснований пользования помещением, образование или ликвидация товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или жилищно-строительного кооператива не являются основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

7. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменение размера платы за коммунальные услуги определяется в порядке, установленном Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 127:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11);*

*Редакция 32 — Закон ПМР от 25.07.16 № 180-ЗД-V (САЗ 16-30).*

## **Статья 127. Плата за наем жилого помещения**

1. Наниматели жилых помещений по договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за наем жилого помещения наймодателю этого жилого помещения.

2. Плата за наем жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде взимается исходя из тарифов, устанавливаемых на один квадратный метр общей площади, а в коммунальных квартирах — на один квадратный метр жилой площади.

3. Плата за наем жилого помещения в общежитиях взимается:

а) при поквартирном заселении — исходя из тарифов, установленных на один квадратный метр общей площади жилых помещений;

б) при покомнатном заселении, а также при предоставлении места в общежитии — на один квадратный метр жилой площади.

4. Плата за наем жилых помещений в иных специализированных домах определяется органами, определенными статьей 120 настоящего Кодекса.

5. Предельный размер платы за наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде устанавливается уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования цен и тарифов, в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Конкретный размер платы за наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде устанавливается местными представительными органами государственной власти в зависимости от местоположения, качества и благоустройства жилищного фонда (материал стен, этажность, наличие лифта и мусоропровода, износ и др.), наличия отдельных видов коммунальных услуг (водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, канализация, горячее водоснабжение).

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 128:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11);*

*Редакция 25 — Закон ПМР от 25.03.15 № 58-ЗИ-V (САЗ 15-43).*

### **Статья 128. Плата за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории**

1. Плата за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории включает в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и придомовой территории, определяемую соразмерно площади жилого помещения собственника. Плата за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

2. Услуги (работы) по содержанию и ремонту многоквартирного дома предоставляются организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, или сторонней организацией, с которой был заключен соответствующий договор.

Услуги (работы) по уборке территории, вывозу мусора предоставляются с определенной договором периодичностью по ценам (тарифам), не превышающим утвержденные в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики цены (тарифы). Услуги по ремонту многоквартирного дома (включая капитальный) предоставляются с определенной договором периодичностью по ценам (тарифам), не превышающим утвержденные в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики цены (тарифы), которые с согласия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть увеличены.

3. Обслуживание внутридомовых коммуникаций осуществляется организацией — поставщиком соответствующего вида услуг. Оплата работ (услуг) по обслуживанию внутридомовых коммуникаций осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме производителям данных услуг по ценам (тарифам), установленным в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе отказаться от работ (услуг) по обслуживанию внутридомовых коммуникаций организацией — поставщиком соответствующего вида услуг путем принятия такого решения на общем собрании собственников помещений. В случае отказа собственники помещений в многоквартирном доме могут самостоятельно (через избранную организацию по управлению многоквартирным домом) осуществлять услуги (работы) по содержанию и ремонту внутридомовых коммуникаций.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме выразили отказ от самостоятельного (через избранную организацию по управлению многоквартирным домом) выполнения работ (услуг) по содержанию и ремонту внутридомовых коммуникаций, уполномоченные органы государственной власти или исполнительные органы местного самоуправления самостоятель-

но определяют организацию, которая будет осуществлять работы (услуги) по обслуживанию внутридомовых коммуникаций.

4. Размер платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается наймодателем в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

5. Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иных некоммерческих организаций, созданных в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, а также собственники помещений многоквартирного жилого дома, не являющиеся членами (участниками) данных юридических лиц, вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в порядке и в размерах, установленных решением общего собрания членом товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или иной некоммерческой организации.

6. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иная некоммерческая организация, целью деятельности которой является удовлетворение потребностей граждан в жилье, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории вносят этой управляющей организации.

7. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, осуществляющие непосредственное управление домом, вносят плату за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории лицам, оказыва-

ющим соответствующие услуги, в соответствии с условиями договоров.

8. Размер платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

9. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией на каждый многоквартирный дом в кредитном учреждении открывается субсчет для зачисления и расходования денежных средств, поступающих в качестве оплаты содержания и ремонта жилищного фонда, содержания здания и придомовой территории.

10. Размер платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем 1 (один) год.

11. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 129:

Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11);

Редакция 29 — Закон ПМР от 11.03.16 № 50-ЗД-VI (САЗ 16-11).

## **Статья 129. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

а) нанимателя жилого помещения по договору социального найма — с момента заключения договора социального найма;

б) нанимателя жилого помещения по договору коммерческого найма — с момента заключения договора коммерческого найма;

в) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда — с момента заключения соответствующего договора аренды (если иное не установлено договором аренды) либо с момента государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

г) члена жилищного или жилищно-строительного кооператива — с момента предоставления жилого помещения жилищным или жилищно-строительным кооперативом;

д) собственника жилого помещения — с момента возникновения права собственности на данное помещение.

е) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с первого числа месяца, следующего после дня такой передачи.

ж) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут собственники жилых помещений.

4. Не использование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием для освобождения от платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 130. Срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором на предоставление соответствующих услуг.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, предоставляемых не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором на предоставление соответствующих услуг.

3. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги влечет взимание пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования центрального бан-



ка Приднестровской Молдавской Республики, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. В случаях, предусмотренных подпунктом а) пункта 1 статьи 96 настоящего Кодекса, за весь период невнесения гражданином платы пеня не взимается.

4. Увеличение установленного в настоящей статье размера пени не допускается.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 131:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 131. Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг**

1. Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг устанавливаются законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики. Органами местного самоуправления также могут устанавливаться льготы по оплате жилья и коммунальных услуг.

2. Установленные льготы по оплате жилья и коммунальных услуг применяются в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг в расчете на гражданина, которому предоставлена льгота, и на членов его семьи в установленных законом случаях.

3. Льготы по оплате жилья и коммунальных услуг предоставляются в форме понижения стоимости услуг, а также субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

Порядок и условия предоставления льгот на оплату жилья и коммунальных услуг, установленных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики, определяются Правительством Приднестровской Молдавской Республики, а в отношении льгот, установленных решениями органов местного

самоуправления, – исполнительными органами государственной власти городов (районов).

4. В случае если гражданин имеет льготы по оплате жилья и коммунальных услуг по двум и более основаниям, ему предоставляется право на льготную оплату жилья и коммунальных услуг по одному основанию по выбору этого гражданина.

Если два и более совместно проживающих члена семьи пользуются льготой по оплате жилья и коммунальных услуг:

а) в случае предоставления кому-либо из них льготы вместе с членами семьи имеющееся право на льготную оплату жилья и коммунальных услуг у прочих льготников поглощается этой льготой;

б) в случае предоставления льготы каждому из членов семьи без распространения таковой на прочих лиц каждый из них пользуется предоставленной ему льготой.

5. Субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг предоставляются с учетом совокупного дохода семьи, если занимаемое жилое помещение является единственным жильем.

Размер, порядок и условия предоставления субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг устанавливается Правительством Приднестровской Молдавской Республики.

6. Граждане, сдающие жилые помещения в поднаем, наем, утрачивают право на льготы и субсидии при оплате жилья и коммунальных услуг.

7. Источники финансирования льгот и субсидий определяются законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения раздела 10:

Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31).

## **РАЗДЕЛ 10. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

### **Статья 132. Основные принципы управления многоквартирным домом**

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:
  - а) благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
  - б) надлежащее использование, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
  - в) решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;
  - г) организацию предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме;
  - д) расчет с подрядными организациями и поставщиками услуг, а также иную деятельность, направленную на создание необходимых условий для проживания граждан.
2. Содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется с обязательным соблюдением правил и норм технической эксплуатации, устанавливаемых законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 133. Способы управления многоквартирным домом**

Управление многоквартирным домом осуществляется одним из следующих способов:

- а) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- б) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иной некоммерческой органи-

ей, созданной в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье;

в) управление управляющей организацией.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 134:*

*Редакция 9 — Закон ПМР от 04.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31);*

*Редакция 28 — Закон ПМР от 5.03.16 № 48-ЗИ-VI (САЗ 16-10).*

### **Статья 134. Выбор способа управления многоквартирным домом.**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 133 настоящего Кодекса.

2. Решение о выборе способа управления многоквартирным домом принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Способ управления многоквартирным домом, определенный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.

Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Исключен.

4. Исключен.

5. Исключен.

6. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

7. Избранный способ управления должен обеспечивать предоставление следующего минимального набора услуг:

а) услуги, оказание которых осуществляется постоянно и оплата за предоставление которых не должна превышать установленных тарифов:

- 1) уборка территории;
  - 2) вывоз мусора;
  - 3) оплата электроэнергии, потребляемой в ходе эксплуатации лифтов, освещения подъездов;
- б) услуги, оказание которых направлено на восстановление технического состояния объекта.

*ГУ «Юридическая литература». Перспектива изменения статьи 135:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11);*

*Редакция 39 — Закон ПМР от 3.05.17 № 97-ЗИД-VI (САЗ 17-19).*

### **Статья 135. Договор управления многоквартирным домом**

1. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иной некоммерческой организации, созданной в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

а) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес многоквартирного дома;

б) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также перечень комму-

нальных услуг, организацию предоставления которых обеспечивает управляющая организация;

в) срок договора управления;

г) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения и изменения размера такой платы;

д) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через 30 (тридцать) дней со дня его подписания.

5. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем 1 (один) год.

6. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного пунктом 3 статьи 134 настоящего Кодекса, по истечении 1 (одного) года со дня заключения указанного договора в случае если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления многоквартирным домом.

7. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора.

8. Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана

передать техническую документацию многоквартирного жилого дома, отчет о движении денежных средств и иные связанные с исполнением обязательств по договору управления документы вновь выбранной управляющей организации или товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо в случае непосредственного управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений в таком доме — одному из собственников, указанному в решении общего собрания.

9. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно до 1 апреля текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также уполномоченным исполнительным органам государственной власти отчет о выполнении договора управления за предыдущий год и отчет о движении денежных средств по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений.

10. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 135-1:*

*Редакция 36 — Закон ПМР от 9.12.16 № 276-ЗИ-VI (САЗ 16-49).*

### **Статья 135-1. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений**

1. В случае если многоквартирный дом имеет в своем составе не более чем 28 (двадцать восемь) квартир, собственники поме-

щений в многоквартирном доме вправе осуществлять непосредственное управление многоквартирным домом в порядке, определенном исполнительным органом государственной власти города (района) или исполнительным органом местного самоуправления села (поселка).

2. При непосредственном управлении многоквартирным домом договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества заключаются собственниками помещений на основании решений общего собрания собственников. При этом все собственники помещений выступают на одной стороне договора.

3. Договоры на оказание коммунальных услуг с организациями, предоставляющими соответствующие услуги, заключаются каждым собственником помещения от своего имени.

4. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, действующее на основании доверенности, выданной в письменной форме ему всеми собственниками помещений в таком доме.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 135-2:*

*Редакция 24 — Закон ПМП от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12).*

**Статья 135-2. Создание исполнительным органом государственной власти города (района) или исполнительным органом местного самоуправления села (поселка) условий для управления многоквартирными домами**

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами исполнительные органы государственной власти города (района) или исполнительные органы местного самоуправления села (поселка):



а) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

б) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

в) при первичном избрании способа управления многоквартирным домом, в случае если износ дома превышает 80 процентов, предоставляют средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

г) финансируют мероприятия, предусмотренные пунктом 2 статьи 135-9 настоящего Кодекса, по передаче многоквартирных домов в управление собственникам помещений в многоквартирном доме;

д) за счет средств соответствующего бюджета компенсируют управляющей организации льготы, предоставленные собственникам жилых помещений в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

2. В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (органом управления товарищества собственников жилья либо органом управления жилищного кооператива или органом управления иной некоммерческой организации, созданной в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье) решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, часть помещений в котором находится в государственной или муниципальной собственности, из средств соответствующего бюджета финансируются расходы на проведение капитального ремонта пропорционально доле государственной или муниципальной собственности в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Оплата расходов на проведение капитального ремонта многоквартирного дома осуществляется за счет средств соответству-

ющего бюджета соразмерно доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3. Органы местного самоуправления и управляющие организации обязаны предоставлять гражданам по их обращениям информацию об установленных ценах и тарифах на содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории, об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ, а также о ценах и тарифах на предоставляемые коммунальные услуги.

### **Статья 135-3. Управление многоквартирным домом, часть помещений в котором находится в государственной или муниципальной собственности**

1. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти должен до проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого внесен вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом, принять решение по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом, часть помещений в котором находится в государственной или муниципальной собственности.

В указанном решении должны содержаться адрес многоквартирного дома и способ управления многоквартирным домом, на выборе которого при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен настаивать представитель уполномоченного исполнительного органа государственной власти.

2. В срок не позднее чем за 7 (семь) дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включен вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом, наниматели жилых помещений по договорам социального и коммерческого найма в многоквартирном доме вправе провести собрание и принять на нем

решение о рекомендациях нанимателей в вопросах выбора способа управления многоквартирным домом.

Такое решение считается принятым, если за него проголосовало более половины от общего числа нанимателей жилых помещений по договорам социального или коммерческого найма в многоквартирном доме, и оформляется в виде отдельного документа, который должен быть подписан каждым участником собрания, проголосовавшим за его принятие.

3. Уполномоченный исполнительный орган государственной власти должен быть уведомлен о принятии решения о рекомендации нанимателей по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом не позднее чем за 5 (пять) дней до дня проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включен вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом.

#### **Статья 135-4. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности**

Управление многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в государственной или муниципальной собственности Приднестровской Молдавской Республики осуществляется путем заключения договора управления с организацией, определяемой по результатам открытого конкурса.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 135-4-1:*

*Редакция 39 — Закон ПМР от 3.05.17 № 97-ЗИД-VI (САЗ 17-19).*

#### **Статья 135-4-1. Управляющая организация**

1. Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы и формы собственности,

оказывающее услуги по управлению многоквартирным жилым домом, за исключением товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов.

2. Управляющая организация вправе осуществлять исключительно деятельность по управлению многоквартирным жилым домом на основании договора, заключенного с собственниками помещений в многоквартирном жилом доме, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иной некоммерческой организацией, созданной в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, за исключением случая, предусмотренного частью второй настоящего пункта.

До выбора способа управления многоквартирным жилым домом, где жилые помещения находятся как в государственной, муниципальной, так и в частной собственности, управляющая организация вправе осуществлять деятельность по управлению многоквартирным жилым домом без заключения договора в порядке, установленном статьей 135-8 настоящего Кодекса.

3. В рамках осуществления деятельности по управлению многоквартирным жилым домом управляющая организация вправе извлекать прибыль от предоставления имущества в аренду.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 135-5:*

*Редакция 39 — Закон ПМР от 3.05.17 № 97-ЗИД-VI (САЗ 17-19).*

### **Статья 135-5. Право управляющей организации на оферту**

1. Любая управляющая организация вправе обратиться к собственникам помещений в многоквартирном доме, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иной некоммерческой организации, созданной в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, с предложением о заключении договора управления данным многоквартирным домом.

Такое предложение может быть направлено (озвучено на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме представителем управляющей организации) как до, так и после принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе в качестве способа управления многоквартирным домом управления управляющей организацией и должно содержать все существенные условия договора управления многоквартирным домом.

2. При рассмотрении вопроса о выборе управляющей организации и о заключении с ней договора управления многоквартирным домом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должен присутствовать представитель управляющей организации, претендующей на заключение договора управления многоквартирным домом, обладающий надлежащим образом оформленными полномочиями на согласование условий договора управления многоквартирным домом.

#### **Статья 135-6. Обращение к управляющей организации с предложением о заключении договора управления многоквартирным домом**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение об обращении к управляющей организации с предложением о заключении договора управления.

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 135-7:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

**Статья 135-7. Установление исполнительными органами государственной власти города (района) или исполнительными органами местного самоуправления сел (поселков) размера платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное обслуживание здания и придомовой территории**

1. Исполнительные органы государственной власти города (района) или исполнительные органы местного самоуправления села (поселка) самостоятельно устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное обслуживание здания и придомовой территории в случае если:

а) собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решения о выборе способа управления многоквартирным домом;

б) собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное обслуживание здания и придомовой территории;

в) все помещения в многоквартирном доме находятся в муниципальной собственности.

2. Уполномоченный Правительством Приднестровской Молдавской Республики исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений, самостоятельно устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное обслуживание здания и придомовой территории в случае если все помещения в многоквартирном доме находятся в государственной собственности.

## **Статья 135-8. Управление многоквартирным домом до выбора способа управления**

1. До выбора способа управления многоквартирным домом, где жилые помещения находятся как в государственной, муниципальной, так и в частной собственности, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилые помещения государственной или муниципальной формы собственности, обязаны продолжать управление и содержание жилого дома, а также обеспечивать или принимать меры к обеспечению предоставления основных коммунальных услуг, как если бы все жилые помещения в многоквартирном жилом доме находились в государственной или муниципальной собственности.

2. В случае если указанные в пункте 1 настоящей статьи организации не выполняют предписанных обязательств по управлению и содержанию жилого дома, собственник государственного или муниципального жилищного фонда обязан обеспечить его надлежащее управление и содержание.

## **Статья 135-9. Передача многоквартирного дома в управление собственникам помещений в многоквартирном доме**

1. Для принятия многоквартирного дома в управление собственниками либо лицом, уполномоченным собственниками помещений (при непосредственном управлении), товариществом собственников жилья либо жилищный или иная некоммерческая организация, созданная в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, управляющая организация обращается в исполнительный орган государственной власти города (района) или исполнительный орган местного самоуправления села (поселка) с заявлением о передаче многоквартирного дома в управление, с обязательным приложением копий следующих документов (при предоставлении оригиналов):

а) документа, подтверждающего полномочия лица, подавшего заявление;

б) свидетельства о государственной регистрации управляющей организации или товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива;

в) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа управления (непосредственное управление собственниками помещений, создание товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или определение конкретной управляющей организации).

2. Исполнительный орган государственной власти города (района) или исполнительный орган местного самоуправления села (поселка) в течение 3 (трех) месяцев на основании представленных документов:

а) готовит и передает лицу, уполномоченному собственниками помещений в многоквартирном доме (при непосредственном управлении), товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, управляющей организации по акту приема-передачи техническую и иную документацию многоквартирного дома;

б) производит формирование земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав имущественного комплекса объекты недвижимого имущества, и предоставляет его в соответствии с земельным законодательством Приднестровской Молдавской Республики;

в) составляет дефектную ведомость на дефекты, подлежащие устранению передающей стороной, с указанием сроков их устранения;

г) подписывает акт сдачи дома в управление и готовит проект решения органов местного самоуправления о передаче многоквартирного дома в непосредственное управление собственникам помещений в многоквартирном доме, в управление товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, управляющей организации;



д) издает распоряжение о снятии с муниципального учета многоквартирного дома;

е) составляет акт сверки расчетов жильцов дома за содержание и обслуживание дома и коммунальные услуги с определением кредиторской задолженности на дату передачи дома;

ж) информирует о необходимости переоформления договоров на техническое обслуживание, обеспечение многоквартирного дома жилищно-коммунальными услугами, разрабатывает типовые договоры и оказывает содействие в их переоформлении;

з) заключает договор на содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории (в части объектов муниципального жилищного фонда) с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом (при способе управления многоквартирным домом — управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом);

и) заключает договор управления (в части объектов муниципального жилищного фонда) с управляющей организацией (при способе управления многоквартирным домом — управление управляющей организацией).

## РАЗДЕЛ 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

*ГУ «Юридическая литература». Ретроспектива изменения статьи 136:*

*Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11).*

### **Статья 136. Обеспечение жилыми помещениями граждан, направленных за границу**

Граждане, направленные Правительством Приднестровской Молдавской Республики на работу за границу, обеспечиваются в установленном порядке жилыми помещениями в месте пребывания в случаях, предусмотренных законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

### **Статья 137. Международные договоры**

Если международным договором Приднестровской Молдавской Республики установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены жилищным законодательством, применяются правила международного договора.

Текст подготовлен ГУ «Юридическая литература» с учетом изменений, внесенных в первоначальную редакцию (Закон ПМР от 19.07.02) на основе следующих нормативных актов:

- Редакция 2 — Закон ПМР от 30.06.03 № 298-ЗИД-III (САЗ 03-27);
- Редакция 3 — Закон ПМР от 27.12.04 № 508-ЗИ-III (САЗ 05-1);
- Редакция 4 — Закон ПМР от 29.06.07 № 241-ЗИ-IV (САЗ 07-27);
- Редакция 5 — Закон ПМР от 2.08.07 № 282-ЗИД-IV (САЗ 07-32);
- Редакция 6 — Закон ПМР от 19.12.07 № 360-ЗИ-IV (САЗ 07-52);
- Редакция 7 — Закон ПМР от 1.02.08 № 394-ЗИ-IV (САЗ 08-4);
- Редакция 8 — Закон ПМР от 30.07.08 № 514-ЗИД-IV (САЗ 08-30);
- Редакция 9 — Закон ПМР от 4.08.08 № 525-ЗИД-IV (САЗ 08-31);
- Редакция 10 — Закон ПМР от 31.07.09 № 820-ЗИД-IV (САЗ 09-31);
- Редакция 11 — Закон ПМР от 30.09.11 № 163-ЗИ-V (САЗ 11-39);
- Редакция 12 — Закон ПМР от 19.07.12 № 143-ЗИ-V (САЗ 12-30);
- Редакция 13 — Закон ПМР от 1.08.12 № 160-ЗИ-V (САЗ 12-32);
- Редакция 14 — Закон ПМР от 17.12.12 № 244-ЗД-V (САЗ 12-52);
- Редакция 15 — Закон ПМР от 25.01.13 № 29-ЗД-V (САЗ 13-3);
- Редакция 16 — Закон ПМР от 19.03.13 № 70-ЗИД-V (САЗ 13-11);
- Редакция 17 — Закон ПМР от 23.04.13 № 90-ЗИ-V (САЗ 13-16);
- Редакция 18 — Закон ПМР от 23.04.13 № 91-ЗИ-V (САЗ 13-16);
- Редакция 19 — Закон ПМР от 30.07.13 № 172-ЗИД-V (САЗ 13-30);
- Редакция 20 — Закон ПМР от 14.01.14 № 4-ЗД-V (САЗ 14-3);
- Редакция 21 — Закон ПМР от 21.01.14 № 31-ЗИ-V (САЗ 14-4);
- Редакция 22 — Закон ПМР от 9.06.14 № 108-ЗИ-V (САЗ 14-24);
- Редакция 23 — Закон ПМР от 19.11.14 № 180-ЗИД-V (САЗ 14-47);
- Редакция 24 — Закон ПМР от 20.03.15 № 146-ЗИ-V (САЗ 15-12);
- Редакция 25 — Закон ПМР от 25.03.15 № 58-ЗИ-V (САЗ 15-13);
- Редакция 26 — Закон ПМР от 18.05.15 № 88-ЗИД-V (САЗ 15-20);
- Редакция 27 — Закон ПМР от 24.02.16 № 35-ЗИД-VI (САЗ 16-9);
- Редакция 28 — Закон ПМР от 5.03.16 № 48-ЗИ-VI (САЗ 16-10);
- Редакция 29 — Закон ПМР от 11.03.16 № 50-ЗД-VI (САЗ 16-11);
- Редакция 30 — Закон ПМР от 20.04.16 № 111-ЗИД-VI (САЗ 16-16);

Редакция 31 — Закон ПМР от 25.07.16 № 178-ЗИ-VI (САЗ 16-30);  
Редакция 32 — Закон ПМР от 25.07.16 № 180-ЗД-V (САЗ 16-30);  
Редакция 33 — Закон ПМР от 8.08.16 № 202-ЗИ-VI (САЗ 16-32);  
Редакция 34 — Закон ПМР от 27.10.16 № 231-ЗИД-VI (САЗ 16-43);  
Редакция 35 — Закон ПМР от 15.11.16 № 244-ЗД-VI (САЗ 16-46);  
Редакция 36 — Закон ПМР от 9.12.16 № 276-ЗИ-VI (САЗ 16-49);  
Редакция 37 — Закон ПМР от 23.12.16 № 291-ЗИ-VI (САЗ 17-1);  
Редакция 38 — Закон ПМР от 29.03.17 № 64-ЗИД-VI (САЗ 17-14);  
Редакция 39 — Закон ПМР от 3.05.17 № 97-ЗИД-VI (САЗ 17-19);  
Редакция 40 — Закон ПМР от 19.06.17 № 168-ЗИ-VI (САЗ 17-25);  
Редакция 41 — Закон ПМР от 26.07.18 № 251-ЗИД-VI (САЗ 18-30);  
Редакция 42 — Закон ПМР от 26.07.18 № 252-ЗД-VI (САЗ 18-30).