



## PRIVATIZAREA, MOD SPECIFIC DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII PRIVATE

**N. CTITOR,**  
**doctorandă, Catedra drept al Antreprenoriatului, Facultatea Drept, USM**

### SUMMARY

În acest articol autorul și-a pus drept scop elucidarea unor aspecte ale unuia din cele mai importante și specifice moduri de dobândire a proprietății private pentru cetățenii Republicii Moldova și anume privatizarea. Pentru aceasta s-a făcut o analiză a celor mai importante acte normative ce reglementează acest proces, a articolelor și altor publicații ce sau scris la temă, din țară și de peste hotare, s-a analizat și aspectul practic al privatizării. În articol autorul se referă în deosebi la realizarea procesului de privatizare doar a unor bunuri care sînt mai importante pentru cetățeni și persoane juridice private. În rezultat autorul concluzionează că procesul a contribuit la crearea proprietății private deși în rezultat au apărut multe litigii care sînt o consecință atât a actelor normative imperfecte, cît și a incorectitudinii realizării acestui proces.

\* \* \*

In this article the author put his aim to elucidate some aspects of one of the most important and specific ways of acquiring private property for the citizens of Moldova, namely privatization. For this analysis was the most important laws that govern this process, articles and other publications or writing to the theme in this country and abroad, was examined and practical aspects of privatization. In the article the author refers particularly to the achievement of the privatization process only some goods are more important for private citizens and legal persons. As a result the author concludes that the process has contributed to the creation of private property as a result, although there have been many disputes which are a consequence of both the imperfect normative acts, as well as the completion of this process unfairness.

*Deși mulți consideră că procesul de privatizare a luat sfârșit - ași dori să informez societatea că acest proces este unul continuu și va continua mereu. Astfel în țările civilizate el este unul permanent doar acolo el nu se desfășoară cu o așa amploare care a început în Republica Moldova și în alte state care s-au creat după desființarea Uniunii Sovietice. De aceea considerăm că este o temă actuală pentru discuții. Este actuală și prin aceea că acest proces creează posibilitatea de a obține și largi volumul proprietății private temei important pentru o viață mai bună, precum și pentru a crea posibilitatea practicării activității de întreprinzător de către persoanele fizice.*

**D**eci, unul din cele mai specifice și actuale pentru Republica Moldova moduri de dobândire a proprietății private este privatizarea. Privatizarea este un mod de dobândire a proprietății private de către persoanele fizice și juridice de drept privat din țară sau a persoanelor străine. Acest proces deși existent în toate țările civilizate, în Republica Moldova

a început în 1991 ca un fenomen nou.<sup>1</sup> În conformitate cu art.1, al Legii Republicii Moldova cu privire la privatizare nr.627-XII din 04.07.91, privatizarea este un proces de transmitere a bunurilor ce constituie domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-

<sup>1</sup> Cojocari Eugenia. Drept economic. Chișinău, Business Elita. 2007, p.147

teritoriale, în proprietate privată.<sup>2</sup> Pentru a desfășura acest proces, statul a adoptat acte normative cu programe de privatizare. Programele de privatizare stabilesc scopurile, sarcinile și particularitățile privatizării bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în anumite ramuri ale economiei și pentru anumite perioade de timp. La programul de privatizare se anexează, ca parte integrantă, lista obiectivelor supuse privatizării.

Aceeași definiție este adusă privatizării și de doctrinarii români. Astfel în lucrarea d-nului Florescu D.C., privatizarea este un mod de dobândire a proprietății private de către persoanele fizice și juridice de drept privat român sau străin,

<sup>2</sup> Monitorul nr.3, 1991. (abrogată)



prin achiziția de acțiuni deținute de stat sau de autoritățile administrației publice locale la societățile naționale, companiile naționale și celelalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea regiilor autonome de interese naționale sau locale și prin cumpărarea de active ale regiilor autonome și ale societăților comerciale la care statul este acționar majoritar, inclusiv ale companiilor naționale și ale societăților naționale ori ale celorlalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea unei regii autonome de interese naționale sau locale.<sup>3</sup>

Cadrul legal actual al procesului de privatizare este constituit din acte normative care stabilesc, sarcinile, scopul, principiile, modalitățile și procedura privatizării. Pentru a contribui la dezvoltarea schimbărilor care au avut loc în societate, crearea noului stat independent, recunoașterea și legiferarea proprietății private, trecerea la dezvoltarea unei economii de piață în statul nostru s-a început procesul de privatizare care a fost legiferat prin:

1. Legea Republicii Moldova cu privire la privatizare nr.627-XII din 04.07.91,(abrogată);

2. Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93;<sup>4</sup>

3. Acest proces a fost continuat prin adoptarea Legii Republicii Moldova nr. 390/15.03.95<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Florescu D.C.Dreptul de proprietate. București, ed.Titu Maiorescu,2002, p.334.

<sup>4</sup> Monitor nr.5/126 din 30.05.1993

<sup>5</sup> Monitorul Oficial, 24/283, 05.05.1995

cu privire la programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996 3, 05.05.1995.

În 1997 a fost adoptat un nou program de privatizare prin Legea nr.1217/25.06.97 cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998 <sup>6</sup>. Acțiunea Legii nr.1217 s-a prelungit pînă la intrarea în vigoare a Legii cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1999-2000.

În 2007 a fost adoptată o nouă Lege privind administrarea și deetizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007,<sup>7</sup> prin care a fost abrogată legea din 1991. Considerăm incorect abrogarea Legii nr. Din 1991, deoarece procesul de privatizare încă nu s-a terminat și abia acum apar conflictele ce reies din incorectitudinea aplicării Legii respective, deci este important ca ea să fie în vigoare. În legea din 2007 privatizarea este numită deetizare cu ceea ce noi nu sîntem întru totul de acord, deoarece conform art.2 al legii, *deetizarea proprietății publice presupune o activitate mai largă care include nu numai transmiterea patrimoniului public în proprietate privată în condițiile unei noi legi (privatizare), precum și transmiterea în concesiune, administrare fiduciară, transmiterea întreprinderilor de stat în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, alte activități orientate spre diminuarea participării statului la administrarea proprietății, adică*

<sup>6</sup> Monitorul Oficial 59-60/518, 11.09.1997

<sup>7</sup> Monitorul Oficial nr.90-93/401 din 29.06.2007

este o noțiune mult mai largă care include și alte moduri de înstrăinării a proprietății de stat. Aceasta reiese și din conținutul art. 1 al legii care prevede că obiectul și sfera de aplicare a legii se răsfrînge asupra raporturilor ce țin de administrarea și deetizarea proprietății publice din sectorul nebugetar al economiei naționale.

P(2) al art.1 al Legii nr.121 stabilește că, sub incidența prezentei legi cad: proprietatea publică a statului și proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, cu excepția finanțelor publice, bunurilor instituțiilor publice, terenurilor agricole și a locuințelor. <sup>8</sup>

Articolul 10 al legii evidențiază anumite condiții de privatizare care trebuie să fie respectate la efectuarea ei. Condițiile de privatizare stabilesc cerințe referitor la modalitățile și termenii de privatizare, la starea tehnică și economică a obiectivului după vânzare, alte cerințe, precum și activitățile de asanare și de restructurare financiară, de păstrare a locurilor de muncă. Condițiile de privatizare se elaborează de către autoritățile administrației publice centrale sau locale și se aprobă de către organul abilitat sau de către comisia de privatizare respectivă.

Privatizarea se efectuează prin următoarele **modalități** prevăzute de art.11 al Legii nr.627 și anume:

a) înstrăinarea obiectivelor supuse privatizării prin concu-

<sup>8</sup> Monitorul Oficial nr.90-93/401 din 29.06.2007



suri comerciale sau investiționale, prin negocieri directe și prin licitații publice;

b) vânzarea valorilor mobiliare prin intermediul Bursei de Valori;

c) transmiterea în proprietate privată, cu titlu gratuit, a obiectivelor supuse privatizării;

d) vânzarea obiectivelor supuse privatizării la un preț simbolic;

e) fondarea de întreprinderi noi cu capital mixt sau majorarea, pe contul investitorilor, a capitalului social al celor existente;

f) compensarea, pe contul bunurilor (acțiunilor) întreprinderilor supuse privatizării, a datoriilor certe ale statului față de subiecții privatizării;

g) prin modalități combinate, inclusiv în baza unor proiecte individuale aprobate de Parlament.

**Articolul 24 al legii nr 121 prevede mai puține modalități de privatizare și anume:**

(1) Privatizarea de acțiuni se efectuează prin următoarele modalități principale:

a) vânzare la Bursa de Valori; sau

b) vânzare prin concurs comercial ori investițional, inclusiv în bază de proiecte individuale.

(2) Privatizarea cotelor sociale în capitalul social al societăților comerciale, construcțiilor nefinalizate, complexelor de bunuri imobile și terenurilor pentru construcții, precum și încăperilor neocupabile, cu excepția celor date în locațiune, se efectuează prin următoarele modalități:

a) vânzare la licitație cu strigare; sau

b) vânzare prin concurs comercial ori investițional.

(3) Modalitatea de privatizare se stabilește în funcție de necesitatea atragerii de investiții capitale și/sau a păstrării profilului de activitate al obiectului privatizării, și/sau a îmbunătățirii activității lui, și/sau în funcție de alte scopuri.<sup>9</sup>

Deci, din cele expuse în articolele acestor două legi vedem că conținutul, scopurile și modalitățile de dobândire sau schimbat, a dispărut privatizarea cu titlu gratuit; vânzarea obiectivelor supuse privatizării la un preț simbolic; fondarea de întreprinderi noi cu capital mixt sau majorarea, pe contul investitorilor, a capitalului social al celor existente; compensarea, pe contul bunurilor (acțiunilor) întreprinderilor supuse privatizării, a datoriilor certe ale statului față de subiecții privatizării.

**1. Înstrăinarea obiectivelor supuse privatizării prin concursuri comerciale sau investiționale, prin negocieri directe și prin licitații publice se efectuează în conformitate cu articolul 12 al Legii nr.121. Astfel, în cadrul privatizării prin concurs, cumpărătorul este obligat să îndeplinească condițiile stabilite de vânzător. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare, condițiile concursului nu pot fi renegociate sau modificate de nici una dintre părți.**

Guvernul poate stabili pentru

<sup>9</sup> Monitorul Oficial 90-93/401, 29.06.2007

participanții la concurs anumite condiții, în funcție de specificul activității obiectivelor supuse privatizării, cum ar fi: depunerea unei garanții bancare în suma deplină a obligațiilor asumate privind achitarea prețului obiectivului și realizarea integrală sau parțială a programului de investiții, asumarea obligațiilor privind achitarea datoriilor, păstrarea profilului întreprinderii și dezvoltarea producției, protecția mediului etc.

În cadrul privatizării prin concurs investițional, ofertantul va prezenta un program investițional detaliat cu indicarea valorii investițiilor, a modului și a termenelor de realizare a acestora, precum și a destinației lor.

Până la onorarea obligațiilor privind achitarea deplină a prețului obiectivului și efectuarea integrală a investițiilor, stipulate în contractul de vânzare-cumpărare, cumpărătorul nu este în drept să gajeze, să vândă sau să înstrăineze în orice alt mod obiectivul contractului, nu poate, fără acordul vânzătorului, să gajeze sau să înstrăineze în orice alt mod bunurile întreprinderii, precum și să efectueze emisii suplimentare de acțiuni. Pentru încălcarea acestor condiții, cumpărătorul poartă răspunderea prevăzută în legislația în vigoare sau în clauzele contractului de vânzare-cumpărare.

Modul de pregătire a obiectivelor pentru privatizare prin concursuri, negocieri directe sau licitații, modul de desfășurare a acestora, condițiile de participare la ele a ofertanților, modul de încheiere a contractelor de



vânzare-cumpărare și de achitare a obiectivelor privatizate, prevederile generale vizând monitorizarea îndeplinirii obligațiilor stipulate în contractele de vânzare-cumpărare sînt stabilite de Guvern.

Licitațiile de vânzare a obiectivelor supuse privatizării se organizează prin decizie a organului abilitat. Pot fi organizate licitații atât cu majorarea prețului inițial, cît și cu reducerea prețului inițial. Regulamentele privind organizarea și desfășurarea licitațiilor sînt aprobate de Guvern.

Valorile mobiliare care aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale pot fi vândute prin intermediul Bursei de Valori de către organul abilitat, conform procedurii stabilite de Guvern.

2. Prezintă interes **transmiterea în proprietate privată, cu titlu gratuit, a obiectivelor** supuse privatizării se efectuează în conformitate cu **articolul 13 al Legii nr. 627 care prevede că** transmiterea gratuită în proprietate privată a obiectivelor supuse privatizării se efectuează prin hotărâre de Guvern, pachetele de acțiuni ale statului în societățile pe acțiuni, în care statul deține pînă la 10 la sută din capitalul social, scoase la vânzare de cel puțin 5 ori, dar nesolicitate, pot fi transmise gratuit societății pe acțiuni respective în calitate de acțiuni de tezaur.

3. Procesul de **vânzare a obiectivelor supuse privatizării la un preț simbolic are loc în conformitate cu prevederile articolului 13 al Legii nr.627**. Astfel, trans-

miterea gratuită în proprietate privată a obiectivelor supuse privatizării se efectuează în cazurile prevăzute de legislația în vigoare. Prin hotărâre de Guvern, pachetele de acțiuni ale statului în societățile pe acțiuni, în care statul deține pînă la 10 la sută din capitalul social, scoase la vânzare de cel puțin 5 ori, dar nesolicitate, pot fi transmise gratuit societății pe acțiuni respective în calitate de acțiuni de tezaur.

**4. Fondarea de întreprinderi noi cu capital mixt sau majorarea, pe contul investitorilor, a capitalului social al celor existente este o modalitate de dobândire a proprietății private în activitatea de întreprinzător. Articolul 15 al legii nr.627 prevede că** fondarea întreprinderilor noi cu capital mixt sau majorarea capitalului social al celor existente pe contul investitorilor se efectuează conform legislației în vigoare, cu preselectarea investitorilor în modul stabilit de Guvern.

Parte în acest proces sînt persoanele prevăzute de art. 4 al Legii nr.627 în conformitate cu care la procesul de privatizare pot participa, în condițiile legii:

a) persoanele fizice și juridice din Republica Moldova, cu excepția autorităților administrației publice, întreprinderilor de stat și municipale, instituțiilor finanțate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale; Pentru persoanele fizice salariați ai întreprinderilor supuse privatizării articolul 17 al legii nr 121 stabilește anumite facilități. Astfel, salariații întreprinderilor supuse privatizării par-

ticipă la privatizare în aceleași condiții ca și ceilalți ofertanți. În cazul în care salariații și ceilalți ofertanți prezintă în cadrul concursului condiții echivalente de privatizare, prioritate se dă salariaților.

Prin hotărâre de Guvern, salariații întreprinderilor supuse privatizării au dreptul să procure, la prețuri nominale, pînă la 20 la sută din bunurile ce se privatizează. În limitele cotei stabilite, de acest drept beneficiază și foștii salariați ai întreprinderilor respective, și anume cei care:

a) au lucrat la aceste întreprinderi cel puțin 10 ani;

b) au fost concediați după intrarea în vigoare a prezentei legi în cazul reducerii statelor, reorganizării întreprinderii, necorespunderii funcției ocupate sau muncii prestate din motive de sănătate, indiferent de vechimea în muncă la întreprinderea în cauză;

c) își satisfac serviciul militar în termen sau serviciul de alternativă;

d) sînt aleși în funcții electiv de stat.

Salariații întreprinderilor supuse privatizării pot fonda, în condițiile legii, întreprinderi populare.

b) persoanele fizice și juridice străine, cu excepțiile stabilite de legislația în vigoare;

c) apatrizii.

Toate aceste posibilități nu mai sînt valabile prin adoptarea legii nr.121.

Participanții la procesul de privatizare pot acționa prin intermediul reprezentanților lor,



în conformitate cu legislația în vigoare.

Este important de concretizat că în dependență de bunurile supuse privatizării prin legi speciale sînt prevăzute și alte facilități pentru persoanele implicate în acest proces. Astfel legea cu privire la privatizarea fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93 în **art.1,p.** (1) prevede că privatizarea fondului de locuințe este un proces de înstrăinare, efectuat de organele puterii de stat, a fondului de locuințe aparținînd statului, organizațiilor obștești, asupra cărora statul și-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații și întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova și asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni și societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe și formarea unor stăpâni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.<sup>10</sup> **Art.5 al legii nr.1324 prevede că cetățenilor Republicii Moldova pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceștia trăiesc și care aparțin fondului de stat și celui public asupra căruia statul și-a declarat dreptul de proprietate.**

**Art.10 al Legii nr.1324 prevede modul de privatizare a lo-**

<sup>10</sup> Republicat: Monitorul Oficial ediție specială din 27.06.2006, Republicat: Monitorul Oficial nr.5-7/37 din 13.01.2000, Monitor nr.5/126 din 30.05.1993

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

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

- a) membrilor activi și membrilor corespondenți ai Academiei de Științe a Republicii Moldova;
- b) decorate cu cele mai înalte distincții de stat (“Ordinul Republicii”, “Ștefan cel Mare” și distincții asimilate lor);
- c) care au titluri onorifice ale fostei R.S.S. Moldovenești și ale fostei U.R.S.S. (artist al poporului, maestru emerit al artei și raționalizator emerit);
- d) raționalizatorilor;
- e) membrilor tuturor uniunilor (asociațiilor) de creație;

f) care au titluri didactice de conferențiar, profesor universitar sau titluri științifice de doctor, doctor habilitat;

g) militarilor, lucrătorilor Serviciului de Informații și Securitate al Republicii Moldova, Departamentului Trupelor de Grăniceri, Serviciului de Protecție și Pază de Stat, Ministerului Afacerilor Interne și Procuraturii Generale, care au grad special militar de general sau alt grad asimilat lui;

h) foștilor proprietari ai caselor particulare demolate cărora nu li s-a plătit compensație;

i) care suferă de bolile enumerate în anexa nr.7 la prezenta lege;

j) care au dreptul la privatizarea gratuită a spațiului locativ suplimentar conform altor legi.

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

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

(4) În cazul privatizării locuințelor contra bonuri patrimoniale costul 1 m<sup>2</sup> de suprafață totală echivalentă în limitele asigurării normative cu spațiu locativ va fi echivalent cu una cotă-parte a bonului (un an vechime în muncă). Costul 1 m<sup>2</sup> supranormativ: în limitele primilor 10 m<sup>2</sup> – 1,5 din cota-parte a bonului, metrajul cel depășește această suprafață – 2 cote-părți ale bonului. La achitarea costului locuinței se permite utilizarea





bonurilor patrimoniale transmise în modul stabilit de către rudele de gradul doi (bunei, nepoți, nepoate, surori și frați dreپți).

(5) Dacă soții locuiesc în diferite apartamente de stat ei au dreptul să participe la privatizarea unuia din acestea la alegere. În acest caz normativul de asigurare cu locuință se calculează pentru toți membrii familiei date înscrise în conturile personale ale locuințelor indicate, iar vechimea în muncă se calculează pentru ambii soți în modul stabilit de articolul 17 alineatul (1) al legii nr.1324. Din conținutul articolului se vede cît de diverse erau modalitățile de dobândire a spațiului locative.

Procedura de privatizare este diferită. Astfel la privatizarea locuințelor ia se începe în conformitate cu prevederile **art.11 a legii 1324 unde se stabilește că cetățenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuința în proprietate privată depun cereri scrise la organele abilitate, care sînt obligate ca, în termen de două luni de la data înregistrării cererii, să stabilească, prin intermediul comisiilor de privatizare a fondului de locuințe, costul locuinței și să adopte hotărârea respectivă.**

Costul locuințelor se stabilește în baza datelor inventarierii fondului de locuințe, înregistrate la birourile teritoriale de inventariere tehnică, la organizațiile de exploatare a locuințelor și la unitățile care au la balanță fond de locuințe, la data efectuării calculelor, cu aplicarea coeficienților de indexare a valorii inițiale a fondului de locuințe în conformitate cu

Hotărârea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993. Încăperile construite adăugător trebuie să fie legiferaute până la prezentarea documentelor la comisie. Costul încăperilor construite adăugător din cont propriu nu se include în costul locuinței.

Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată și pentru încunoștințarea proprietarului locuinței la data încheierii contractului (autoritățile administrației publice locale, unitatea respectivă). Comisia adoptă hotărâre de respingere a privatizării locuinței în condițiile alineatului al doilea al articolului 5.

Comisia decide pozitiv privatizarea locuinței în condițiile inițiale la momentul depunerii cererii și în cazul cînd unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriașul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăiește în această locuință cu consimțămîntul în scris al celorlalți membri adulți.

**În baza deciziei comisiei se întocmește un contract de vânzare – cumpărare. Acest** contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinței în proprietate privată, încheiat în conformitate cu legea nr.1324, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică și servește drept titlu de proprietate. Contractul de vânzare-cumpărare,

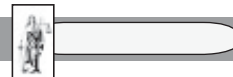
transmitere-primire a locuinței în proprietate privată se încheie cu unul dintre soți, cu acordul scris al tuturor membrilor adulți care locuiesc împreună (inclusiv al celor care sînt plecați temporar). Înstrăinarea ulterioară a apartamentului (casei) privatizat se efectuează de asemenea cu consimțămîntul în scris al tuturor membrilor majori ai familiei, care locuiesc în apartamentul (casa) în cauză și au participat la privatizarea lui.

Privatizarea apartamentelor (caselor) în care locuiesc copiii minori orfani se efectuează în numele lor de tutore (curator) în temeiul autorizației scrise a autorității tutelare cu indicarea în contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a apartamentului (casei) a numelui de familie, prenumelui și patronimicului tuturor copiilor minori, care locuiesc sau au dreptul de a locui în acest apartament (casă).

O prevedere și procedură analogică a privatizării apartamentelor a fost prevăzută și în Federația rusă. Astfel privatizarea spațiului locativ a fost legiferată prin legea de la 4 iulie 1991 nr.1541-1 cu privire la privatizarea fondului de locuințe din Federația Rusă, dar care în opinia autorului a creat foarte multe litigii.<sup>11</sup> Analizând legislația și literatura de specialitate din Rusia am stabilit că litigiile au apărut în urma faptului că privatizarea a fost stopată, modificată și create noi condiții.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> O. Bobrovscaya Afaceri de privatizare în practica judiciară //Rossiysky sudya 3/41, 2008

<sup>12</sup> V. Lisițin, S. Arbuzov Privatizarea spațiului locativ: pro și contra//Rossiys-



Ținem să completăm că procesul de privatizare nu s-a efectuat fără conflicte nici la noi în țară. Deși doctrinari se pronunță mai puțin la această problemă, despre conflictele apărute se pronunță organele Curții Constituționale, Curții Supreme de Justiție care în legătură cu litigiile apărute au adoptat un șir de decizii prin care și-au pronunțat opinia pe marginea lor.<sup>13</sup>

*kysudya 2/46, 2006* См.: Лисицын В.В. Товарищество собственников жилья - субъект предпринимательской деятельности? // Судья. 2005. № 11. С.35. Постатейный комментарий жилищному кодексу РФ / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. М., 2005. С.15-16.

<sup>13</sup> Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 17.02.2010 nr.3r-385/2010 Conform art.126 alin.(2) lit.h) și art.127 alin.(1) Constituția Republicii Moldova, statul trebuie să asigure inviolabilitatea investițiilor persoanelor fizice și juridice, inclusiv străine. Prin anularea procesului-verbal de privatizare statul nu va asigura inviolabilitatea investițiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 03.02.2010 nr.2r-3/2010 Persoana are dreptul de a obține dreptul la privatizarea apartamentului prin moștenire dacă cel care a lăsat moștenirea a depus o cerere de privatizare a imobilului la organul abilitat.

Decizia CE al CSJ a RM din 19.11.2009 nr.2re-276/2009 Declarația nulității actelor de privatizare încheiate cu acordul autorităților statului constituie o încălcare a Convenției Europene. // *Buletinul CSJ a RM 2/19, 2010*

Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 07.10.2009 nr.2ra-1817/2009 Privatizarea încăperilor de locuit din căminele de tip cameră se efectuează în modul stabilit de Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10

Drept exemplu, putem menționa unul din conflictele care a apărut în legătură cu privatizarea **terenului pe care se află noul sediu al Partidului Comunist. Potrivit raportului prezentat de Sergiu Palihovici la 27 iunie 2010**, Consiliul Municipal Chișinău ar fi acordat în 2006 un lot de pământ din proprietatea publică a statului, cu o suprafață de 0,247 ha, pentru construirea sediului PCRМ pe strada Armenească 44/3, fără schimbarea destinației acestuia. În 2009, terenul a fost privatizat, dar deja nu în suprafață de 0,247 ha, dar de 0,2875, adică cu 3,15 ari suplimentar. Prima ședință de judecată pe acest caz a avut loc pe 22 iunie curent, prin care s-a solicitat punerea sub sechestru al sediului Partidului Comunist pe martie 1993.

Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 21.11.2007 nr.2ra-1732/2007 Dacă familiile care au dreptul de a participa la privatizarea apartamentului, nu au ajuns la o înțelegere privind determinarea părților efective ale fiecărei familii, după împărțirea spațiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislația în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 12.05.2004 nr.2ra-526/2004 Instanța de apel corect a anulat contractul de privatizare, deoarece la momentul perfectării contractului reclamatul nu mai avea dreptul de folosință asupra spațiului locativ.

Hotărîrea Plenului CSJ a RM din 06.05.2003 nr.4-2ra/c-20/2003 Contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului corect a fost recunoscut nul, deoarece lipsește acordul în scris al persoanei care a participat la privatizarea apartamentului, etc.

tru a se evita vânzarea acestuia, precum și s-a solicitat Guvernului să fie intervenient în acest caz. S-a declarat că dreptul de folosință a terenului, proprietate publică a statului, poate fi acordat, conform legii, doar asociațiilor obștești. “Partidele politice sînt asociații, dar nicidecum obștești”, susținea atunci Palihovici. Sârбу a menționat astăzi că Cancelaria de Stat interpretează în mod abuziv legea, din moment ce legislația din prezent este diferită de cea de atunci.<sup>14</sup> **Am putea completa că p. a) al articolului 4 din Legea cu privire la privatizare 627/04.07.91 (valabilă în 2006) prevede că nu putea participa la privatizare autoritățile administrației publice, iar PC era la putere. Deci, nu întâmplător legea nr. 627 a fost abrogată.**

Reeșind din cele expuse mai sus am putea concluziona că:

1. Deși este un proces nou și important, în doctrina științifică este puțin abordată și reflectată problema privatizării. S-a discutat privatizarea la început când s-a inițiat procesul și au început să apară discuții în ultimii ani când au apărut conflicte în legătură cu privatizarea ilegală.

2. Privatizarea în Republica Moldova a fost și rămâne unul din cele mai efective modalități de dobândire a proprietății private asupra diferitor bunuri din proprietatea statului, începând cu dobândirea dreptului de proprietate privată asupra spațiului locativ, terenurilor de pământ, întreprin-

<sup>14</sup> Daniela Dermengi, Unimedia, 12 iunie, 2010.

derilor de stat, precum altor mijloace de producție etc.

Recenzent:

**E. COJOCARI,**  
doctor habilitat în drept,  
profesor universitar,  
Facultatea drept,  
Catedra drept al  
antreprenoriatului, USM

### Bibliografie:

1. Legea Republicii Moldova cu privire la privatizare nr.627-XII din 04.07.91 Monitorul nr.3, 1991. (abrogată)

2. Cojocari Eugenia. Drept economic. Chișinău, Business Elita. 2007, p.147

3. Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324-XII din 10.03.93;

4. Legea Republicii Moldova nr. 390/15.03.95<sup>15</sup> cu privire la programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996 3, 05.05.1995.

5. Legea nr.1217/25.06.97 cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1997-1998.

6. Acțiunea Legi nr.1217 s-a prelungit pînă la intrarea în vigoare a Legii cu privire la Programul de privatizare pentru anii 1999-2000.

7. Legea privind administrarea și deetatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007,

8. Florescu D.C. Dreptul de proprietate. București, ed. Titu Maiorescu, 2002, p.334.

9. O. Bobrovscăia Afaceri de privatizare în practica judiciară // *Rossiysky sudya* 3/41, 2008

10. V. Lisișin, S. Arbutov Privatizarea spațiului locativ: pro și contra // *Rossiysky sudya* 2/46, 2006

11. См.: Лисицын В.В. Това-

<sup>15</sup> Monitorul Oficial, 24/283, 05.05.1995

ришество собственников жилья - субъект предпринимательской деятельности? // Судья. 2005. № 11. С.35.

12. Постатейный комментарий Жилищному кодексу РФ / Под ред. докт. юрид. наук П.В. Крашенинникова. М., 2005. С.15-16.

13. Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 17.02.2010 nr.3r-385/2010 Conform art.126 alin.(2) lit.h) și art.127 alin.(1) Constituția Republicii Moldova, statul trebuie să asigure inviolabilitatea investițiilor persoanelor fizice și juridice, inclusiv străine. Prin anularea procesului-verbal de privatizare statul nu va asigura inviolabilitatea investițiilor și ocrotirea dreptului de proprietate.

14. Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 03.02.2010 nr.2r-3/2010 Persoana are dreptul de a obține dreptul la privatizarea apartamentului prin moștenire dacă cel care a lăsat moștenirea a depus o cerere de privatizare a imobilului la organul abilitat.

15. Decizia CE al CSJ a RM din 19.11.2009 nr.2re-276/2009 Declarația nulității actelor de privatizare încheiate cu acordul autorităților statului constituie o încălcare a Convenției Europene. // *Buletinul CSJ a RM* 2/19, 2010

16. Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 07.10.2009 nr.2ra-1817/2009 Privatizarea încăperilor de locuit din căminele de tip cameră se efectuează în modul stabilit de Legea privatizării fondului de locuințe nr.1324 din 10 martie 1993.

17. Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 21.11.2007 nr.2ra-1732/2007 Dacă familiile care au dreptul de a participa la privatizarea apartamentului, nu au ajuns la o înțelegere privind determinarea părților efective ale fiecărei familii, după împărțirea spațiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislația în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

18. Decizia CC și de CA al CSJ a RM din 12.05.2004 nr.2ra-526/2004 Instanța de apel corect a anulat con-

tractul de privatizare, deoarece la momentul perfectării contractului reclamatul nu mai avea dreptul de folosință asupra spațiului locativ.

19. Hotărîrea Plenului CSJ a RM din 06.05.2003 nr.4-2ra/c-20/2003 Contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului corect a fost recunoscut nul, deoarece lipsește acordul în scris al persoanei care a participat la privatizarea apartamentului, etc.

20. Daniela Dermengi, Unimedia, 12 iunie, 2010.