PRIVATIZAREA, MOD SPECIFIC DE DOBÂNDIRE A PROPRIETĂȚII PRIVATE

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

SUMMARY

În acest articol autorul şi-a pus drept scop elucidarea unor aspecte ale unuia din cele mai importante şi specifice moduri de dobândire a proprietății private pentru cetățenii Republicii Moldova şi anume privatizarea. Pentru aceasta s-a făcut o analiză a celor mai importante acte normative ce reglementează acest proces, a articolelor şi altor publicații ce sau scris la temă, din țară şi de peste hotare, s-a analizat şi 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 şi persoane juridice private. În rezultat autorul concluzionează că procesul a contribuit la crearea proprietății private deşi în rezultat au apărut multe litigii care sînt o consecință atât a actelor normative imperfecte, cît şi 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.

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

Deci, unul din cele mai specifice şi 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 şi juridice de drept privat din țară sau a persoanelor străine. Acest proces deşi existent în toate țările civilizate, în Republica Moldova a început în 1991 ca un fenomen nou.[1] 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-teritoriale, în proprietate privată.[2] Pentru a desfăşura acest proces, statul a adoptat acte normative cu programe de privatizare. Programele de privatizare stabilesc scopurile, sarcinile şi particularitățile privatizării bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în anumite ramuri ale economiei şi pentru anumite perioade de timp. La programul de privatizare se anexează, ca parte integrantă, lista obiectivelor supuse privatizării.

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

[1] Cojocari Eugenia.Drept economic.Chişinău, Business Elita.2007, p.147

[2] Monitorul nr.3, 1991. (abrogată)

prin achiziția de acțiune deținute de stat sau de autoritățile administrației publice locale la societățile naționale, companiile naționale şi celelalte societăți comerciale rezultate din reorganizarea regiilor autonome de interese naționale sau locale şi prin cumpărarea de active ale regiilor autonome şi ale societăților comerciale la care statul este acționar majoritar, inclusiv ale companiilor naționale şi ale societăților naționale ori ale celorlalte societăți comerciale rezultate din reorganizare unei regii autonome de interese naționale sau locale.[3]

Cadrul legal actual al procesului de privatizare este constituit din acte normative care stabilesc, sarcinile, scopul, principiile, modalitățile şi procedura privatizării. Pentru a contribui la dezvoltarea schimbărilor care au avut loc în societate, crearea noului stat independent, recunoaşterea şi 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;[4]

3. Acest proces a fost continuat prin adoptarea Legii Republicii Moldova nr. 390/15.03.95[5]

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 [6]. 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 şi deetatizarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007,[7] prin care a fost abrogată legea din 1991. Considerăm incorect abrogarea Legii nr. Din 1991, deoarece procesul de privatizare încă nu s-a terminat şi 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 deetatizare cu ceea ce noi nu sîntem întru totul de acord, deoarece conform art.2 al legii, d*eetatizarea proprietății publice presupune o* activitate mai largă care include nu numai transmiterea patrimoniului public în proprietate privată în condițiile unei noi legi (privatizare), precum şi 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 este o noțiune mult mai largă care include şi alte moduri de înstrăinării a proprietății de stat. Aceasta reiese şi din conținutul art. 1 al legii care prevede că obiectul şi sfera de aplicare a legii se răsfrânge asupra raporturilor ce țin de administrarea şi deetatizarea proprietății publice din sectorul nebugetar al economiei naționale.

P(2) al art.1 al Legii nr.121 stabileşte că, sub incidența prezentei legi cad: proprietatea publică a statului şi proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale, cu excepția finanțelor publice, bunurilor instituțiilor publice, terenurilor agricole şi a locuințelor. [8]

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 şi termenele de privatizare, la starea tehnică şi economică a obiectivului după vânzare, alte cerințe, precum şi activitățile de asanare şi de restructurare financiară, de păstrare a locurilor de muncă. Condițiile de privatizare se elaborează de către autoritățile administrației publice centrale sau locale şi 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 şi anume:

a) înstrăinarea obiectivelor supuse privatizării prin concur-

[3] Florescu D.C.Dreptul de proprietate. Bucureşti, ed.Titu Maiorescu,2002, p.334.

[4] Monitor nr.5/126 din 30.05.1993

[5] Monitorul Oficial, 24/283, 05.05.1995

[6] Monitorul Oficial 59-60/518, 11.09.1997

[7] Monitorul Oficial nr.90-93/401 din 29.06.2007

[8] Monitorul Oficial nr.90-93/401 din 29.06.2007

suri comerciale sau investiţionale, prin negocieri directe şi prin licitaţii 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 preţ 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 (acţiunilor) întreprinderilor supuse privatizării, a datoriilor certe ale statului faţă de subiecţii privatizării;

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

Articolul 24 al legii nr 121 prevede mai puţine modalităţi de privatizare şi anume:

(1) Privatizarea de acţiuni se efectuează prin următoarele modalităţi principale:

a) vânzare la Bursa de Valori; sau

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

(2) Privatizarea cotelor sociale în capitalul social al societăţilor comerciale, construcţiilor nefinalizate, complexelor de bunuri imobile şi terenurilor pentru construcţii, precum şi încăperilor nelocuibile, cu excepţia celor date în locaţiune, se efectuează prin următoarele modalităţi:

a) vânzare la licitaţie cu strigare; sau

b) vânzare prin concurs comercial ori investiţional.

(3) Modalitatea de privatizare se stabileşte în funcţie de necesitatea atragerii de investiţii capitale şi/sau a păstrării profilului de activitate al obiectului privatizării, şi/sau a îmbunătăţirii activităţii lui, şi/sau în funcţie de alte scopuri.[9]

Deci, din cele expuse în articolele acestor două legi vedem că conţinutul, scopurile şi modalităţile de dobândire sau schimbat, a dispărut privatizarea cu titlu gratuit; vânzarea obiectivelor supuse privatizării la un preţ simbolic; fondarea de întreprinderi noi cu capital mixt sau majorarea, pe contul investitorilor, a capitalului social al celor existente; compensarea, pe contul bunurilor (acţiunilor) întreprinderilor supuse privatizării, a datoriilor certe ale statului faţă de subiecţii privatizării.

1. Înstrăinarea obiectivelor supuse privatizării prin concursuri comerciale sau investiţionale, prin negocieri directe şi prin licitaţii publice se efectuiază în conformitate cu articolul 12 al Legii nr.121. Astfel, în cadrul privatizării prin concurs, cumpărătorul este obligat să îndeplinească condiţiile stabilite de vânzător. La încheierea contractului de vânzare-cumpărare, condiţiile concursului nu pot fi renegociate sau modificate de nici una dintre părţi.

Guvernul poate stabili pentru participanţii la concurs anumite condiţii, în funcţie de specificul activităţii obiectivelor supuse privatizării, cum ar fi: depunerea unei garanţii bancare în suma deplină a obligaţiilor asumate privind achitarea preţului obiectivului şi realizarea integrală sau parţială a programului de investiţii, asumarea obligaţiilor privind achitarea datoriilor, păstrarea profilului întreprinderii şi dezvoltarea producţiei, protecţia mediului etc.

În cadrul privatizării prin concurs investiţional, ofertantul va prezenta un program investiţional detaliat cu indicarea valorii investiţiilor, a modului şi a termenelor de realizare a acestora, precum şi a destinaţiei lor.

Până la onorarea obligaţiilor privind achitarea deplină a preţului obiectivului şi efectuarea integrală a investiţiilor, 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 şi să efectueze emisii suplimentare de acţiuni. Pentru încălcarea acestor condiţii, cumpărătorul poartă răspunderea prevăzută în legislaţia în vigoare sau în clauzele contractului de vânzare-cumpărare.

Modul de pregătire a obiectivelor pentru privatizare prin concursuri, negocieri directe sau licitaţii, modul de desfăşurare a acestora, condiţiile de participare la ele a ofertanţilor, modul de încheiere a contractelor de

[9] Monitorul Oficial 90-93/401, 29.06.2007

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

Licitaţiile de vânzare a obiectivelor supuse privatizării se organizează prin decizie a organului abilitat. Pot fi organizate licitaţii atât cu majorarea preţului iniţial, cît şi cu reducerea preţului iniţial. Regulamentele privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor sînt aprobate de Guvern.

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

2. Prezintă interes t**ransmiterea în proprietate privată, cu titlu gratuit, a obiectivelor** supuse privatizării se efectuiază în conformitate cu a**rticolul 13 al Legii nr. 627 care prevede că t**ransmiterea gratuită în proprietate privată a obiectivelor supuse privatizării se efectuează prin hotărâre de Guvern, pachetele de acţiuni ale statului în societăţile pe acţiuni, în care statul deţine până la 10 la sută din capitalul social, scoase la vânzare de cel puţin 5 ori, dar nesolicitate, pot fi transmise gratuit societăţii pe acţiuni respective în calitate de acţiuni de tezaur.

3. Procesul de v**ânzare a obiectivelor supuse privatizării la un preţ simbolic are loc în conformitate cu prevederile articolului 13 al Legii nr.627. Astfel, t**ransmiterea gratuită în proprietate privată a obiectivelor supuse privatizării se efectuează în cazurile prevăzute de legislaţia în vigoare. Prin hotărâre de Guvern, pachetele de acţiuni ale statului în societăţile pe acţiuni, în care statul deţine până la 10 la sută din capitalul social, scoase la vînzare de cel puţin 5 ori, dar nesolicitate, pot fi transmise gratuit societăţii pe acţiuni respective în calitate de acţiuni 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 proprietăţii 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 legislaţiei 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 condiţiile legii:

a) persoanele fizice şi juridice din Republica Moldova, cu excepţia autorităţilor administraţiei publice, întreprinderilor de stat şi municipale, instituţiilor finanţate de la bugetul de stat sau de la bugetele locale; Pentru persoanele fizice salariaţi ai întreprinderilor supuse privatizării articolul 17 al legii nr 121 stabileşte anumite facilităţi. Astfel, salariaţii întreprinderilor supuse privatizării participă la privatizare în aceleaşi condiţii ca şi ceilalţi ofertanţi. În cazul în care salariaţii şi ceilalţi ofertanţi prezintă în cadrul concursului condiţii echivalente de privatizare, prioritate se dă salariaţilor.

Prin hotărâre de Guvern, salariaţii întreprinderilor supuse privatizării au dreptul să procure, la preţuri nominale, până la 20 la sută din bunurile ce se privatizează. În limitele cotei stabilite, de acest drept beneficiază şi foştii salariaţi ai întreprinderilor respective, şi anume cei care:

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

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

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

d) sînt aleşi în funcţii elective de stat.

Salariaţii întreprinderilor supuse privatizării pot fonda, în condiţiile legii, întreprinderi populare.

b) persoanele fizice şi juridice străine, cu excepţiile stabilite de legislaţia în vigoare;

c) apatrizii.

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

Participanţii la procesul de privatizare pot acţiona prin intermediul reprezentanţilor lor,

în conformitate cu legislația în vigoare.

Este important de concretizat că în dependență de bunurile supuse privatizării prin legi speciale sînt prevăzute şi 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 a**rt.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 obşteşti, asupra cărora statul şi-a declarat dreptul de proprietate, altor asociații şi întreprinderi cooperatiste de stat, construite din contul mijloacelor alocate din bugetul de stat, în proprietate privată cetățenilor Republicii Moldova şi asociațiilor acestora (societăți pe acțiuni şi societăți economice, alte societăți), pentru satisfacerea necesităților în locuințe şi formarea unor stăpâni reali prin dreptul de a dispune liber de proprietatea imobiliară.[10] **Art.5 al legii nr.1324 prevede că c**etățenilor Republicii Moldova pot fi vândute sau transmise cu titlu gratuit în proprietate privată în special locuințele în care aceştia trăiesc şi care aparțin fondului de stat şi celui public asupra căruia statul şi-a declarat dreptul de proprietate.

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

[10] 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 depăşească 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) şi cu un supliment de 10 m pătrați pentru o familie, inclusiv pentru persoanele rămase singure în urma decesului soțului (soției), precum şi pentru celibatari.

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

a) membrilor activi şi membrilor corespondenți ai Academiei de Ştiințe a Republicii Moldova;

b) decorate cu cele mai înalte distincții de stat ("Ordinul Republicii", "Ştefan cel Mare" şi distincții asimilate lor);

c) care au titluri onorifice ale fostei R.S.S. Moldoveneşti şi ale fostei U.R.S.S. (artist al poporului, maestru emerit al artei şi raționalizator emerit);

d) raționalizatorilor;

e) membrilor tuturor uniunilor (asociațiilor) de creație;

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

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

h) foştilor 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 nimereşte 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 stabileşte în conformitate cu metodica de evaluare a locuinței care urmează să fie privatizată, aprobată de Departamentul Privatizării.

(4) În cazul privatizării locuințelor contra bonuri patrimoniale costul 1 m^2 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^2 supranormativ: în limitele primilor 10 m^2 – 1,5 din cota-parte a bonului, metrajul cel depăşeşte această suprafață – 2 cotepărți 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 şi fraţi drepţi).

(5) Dacă soţii 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 locuinţă se calculează pentru toţi membrii familiei date înscrişi în conturile personale ale locuinţelor indicate, iar vechimea în muncă se calculează pentru ambii soţi în modul stabilit de articolul 17 alineatul (1) al legii nr.1324. Din conţinutul articolului se vede cît de diverse erau modalităţile de dobândire a spaţiului locative.

Procedura de privatizare este diferită. Astfel la privatizarea locuinţelor ia se începe în conformitate cu prevederile a**rt.11 a legii 1324 unde se stabileşte că c**etăţenii care doresc să cumpere sau să primească cu titlu gratuit locuinţa 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 locuinţe, costul locuinţei şi să adopte hotărârea respectivă.

Costul locuinţelor se stabileşte în baza datelor inventarierii fondului de locuinţe, înregistrate la birourile teritoriale de inventariere tehnică, la organizaţiile de exploatare a locuinţelor şi la unităţile care au la balanţă fond de locuinţe, la data efectuării calculelor, cu aplicarea coeficienţilor de indexare a valorii iniţiale a fondului de locuinţe în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.118 din 5 martie 1993. Încăperile construite adăugător trebuie să fie legiferate până la prezentarea documentelor la comisie. Costul încăperilor construite adăugător din cont propriu nu se include în costul locuinţei.

Decizia pozitivă a comisiei este un temei pentru pregătirea proiectului de contract vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată şi pentru încunoştinţarea proprietarului locuinţei la data încheierii contractului (autorităţile administraţiei publice locale, unitatea respectivă). Comisia adoptă hotărâre de respingere a privatizării locuinţei în condiţiile alineatului al doilea al articolului 5.

Comisia decide pozitiv privatizarea locuinţei în condiţiile iniţiale la momentul depunerii cererii şi în cazul când unul din membrii familiei a decedat în decursul examinării documentelor prezentate la comisie. Dacă în decursul examinării documentelor prezentate pentru privatizare a decedat chiriaşul, contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei se încheie cu un alt membru adult al familiei care trăieşte în această locuinţă cu consimţământul în scris al celorlalţi membri adulţi.

În baza deciziei comisiei se întocmeşte un contract de vânzare – cumpărare. Acest contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată, încheiat în conformitate cu legea nr.1324, se autentifică notarial, se înregistrează la biroul teritorial de inventariere tehnică şi serveşte drept titlu de proprietate. Contractul de vânzare-cumpărare, transmitere-primire a locuinţei în proprietate privată se încheie cu unul dintre soţi, cu acordul scris al tuturor membrilor adulţi care locuiesc împreună (inclusiv al celor care sînt plecaţi temporar). Înstrăinarea ulterioară a apartamentului (casei) privatizat se efectuează de asemenea cu consimţământul în scris al tuturor membrilor majori ai familiei, care locuiesc în apartamentul (casa) în cauză şi au participat la privatizarea lui.

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

O prevedere şi procedură analogică a privatizării apartamentelor a fost prevăzută şi în Federaţia rusă. Astfel privatizarea spaţiului locativ a fost legiferată prin legea de la 4 iulie 1991 nr.1541-1 cu privire la privatizarea fondului de locuinţe din Federaţia Rusă, dar care în opinia autorului a creat foarte multe litigii.[11] Analizând legislaţia şi literatura de specialitate din Rusia am stabilit că litigiile au apărut în urma faptului că privatizarea a fost stopată, modificată şi create noi condiţii.[12]

[11] O. Bobrovscaia Afaceri de privatizare în practica judiciară *//Rossiysky sudya 3/41, 2008*

[12] V. Lisiţîn, S. Arbuzov Privatizarea spaţiului locativ: pro şi contra *//Rossiys-*

Ţinem să completăm că procesul de privatizare nu s-a efectuat fără conflicte nici la noi în ţară. Deşi doctrinari se pronunţă mai puţin la această problemă, despre conflictele apărute se pronunţă organele Curţii Constituţionale, Curţii Supreme de Justiţie care în legătură cu litigiile apărute au adoptat un şir de decizii prin care şi-au pronunţat opinia pe marginea lor.[13]

Drept exemplu, putem menţiona 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 Chişinău ar fi acordat în 2006 un lot de pământ din proprietatea publică a statului, cu o suprafaţă de 0,247 ha, pentru construirea sediului PCRM pe strada Armenească 44/3, fără schimbarea destinaţiei acestuia. În 2009, terenul a fost privatizat, dar deja nu în suprafaţă de 0,247 ha, dar de 0,2875, adică cu 3,15 ari suplimentar. Prima şedinţă de judecată pe acest caz a avut loc pe 22 iunie curent, prin care s-a solicitat punerea sub sechestru al sediului Partidului Comunist pentru a se evita vânzarea acestuia, precum şi s-a solicitat Guvernului să fie intervenient în acest caz. S-a declarat că dreptul de folosinţă a terenului, proprietate publică a statului, poate fi acordat, conform legii, doar asociaţiilor obşteşti. "Partidele politice sînt asociaţii, dar nicidecum obşteşti", susţinea atunci Palihovici. Sârbu a menţionat astăzi că Cancelaria de Stat interpretează în mod abuziv legea, din moment ce legislaţia din prezent este diferită de cea de atunci.[14] **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 autorităţile administraţiei publice, iar PC era la putere. Deci, nu întâmplător legea nr. 627 a fost abrogată.

Reeşind din cele expuse mai sus am putea concluziona că:

1. Deşi este un proces nou şi important, în doctrina ştiinţifică este puţin abordată şi reflectată problema privatizări. S-a discutat privatizarea la început când s-a iniţiat procesul şi au început să apară discuţii în ultimii ani când au apărut conflicte în legătură cu privatizarea ilegală.

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

---

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

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

Decizia CC şi de CA al CSJ a RM din 03.02.2010 nr.2r-3/2010 Persoana are dreptul de a obţine dreptul la privatizarea apartamentului prin moştenire dacă cel care a lăsat moştenirea 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 Declararea nulităţii actelor de privatizare încheiate cu acordul autorităţilor statului constituie o încălcare a Convenţiei Europene. *//Buletinul CSJ a RM 2/19, 2010*

Decizia CC şi 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 locuinţe nr.1324 din 10 martie 1993.

Decizia CC şi 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 înţelegere privind determinarea părţilor efective ale fiecărei familii, după împărţirea spaţiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislaţia în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

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

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

[14] Daniela Dermengi, Unimedia,12 iunie, 2010.

derilor de stat, precum altor mijloace de producţie 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.Chişinău, Business Elita.2007, p.147

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

4. Legea Republicii Moldova nr. 390/15.03.95[15] 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. Acţiunea Legiinr.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 şi deetatizarea proprietăţii publice nr. 121-XVI din 04.05.2007,

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

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

10. V. Lisiţîn, S. Arbuzov Privatizarea spaţiului locativ: pro şi contra *// Rossiysky sudya 2/46, 2006*

11. См.: Лисицын В.В. Товарищество собственников жилья - субъект предпринимательской деятельности? // Судья. 2005. № 11. С.35.

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

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

14. Decizia CC şi de CA al CSJ a RM din 03.02.2010 nr.2r-3/2010 Persoana are dreptul de a obţine dreptul la privatizarea apartamentului prin moştenire dacă cel care a lăsat moştenirea 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 Declararea nulităţii actelor de privatizare încheiate cu acordul autorităţilor statului constituie o încălcare a Convenţiei Europene. *//Buletinul CSJ a RM 2/19, 2010*

16. Decizia CC şi 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 locuinţe nr.1324 din 10 martie 1993.

17. Decizia CC şi 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 înţelegere privind determinarea părţilor efective ale fiecărei familii, după împărţirea spaţiului locativ pe cale judiciară fiecare din ele are dreptul, în conformitate cu legislaţia în vigoare, să cumpere în proprietate partea ce i se cuvine.

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

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

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

[15] Monitorul Oficial, 24/283, 05.05.1995