



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr. _____

din _____
Chișinău

Pentru aprobarea proiectului de lege cu privire la condominiu

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege cu privire la condominiu.

Prim-ministru

PAVEL FILIP

Contrasemnează:

Ministrul economiei
și infrastructurii

Chiril Gaburici

Ministrul justiției

Victoria Iftodi

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA**LEGE
CU PRIVIRE LA CONDOMINIU**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Capitolul I
DISPOZIȚII GENERALE****Articolul 1.** Obiectul de reglementare și scopul legii

(1) Prezenta lege reglementează relațiile de proprietate în condominiu, modul de administrare, exploatare și înstrăinare a proprietății și de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu, modul de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, modul de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu.

(2) Scopul prezentei legi este de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, apărarea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor de unități din condominiu, inclusiv securitatea fizică și financiară a acestora, precum și siguranța clădirilor, unităților și părților din condominiu.

(3) Fiecare persoană care devine proprietar al unei unități în condominiu devine, de plin drept, membru al asociației/comunității de proprietari în condominiu în condițiile prezentei legi.

Articolul 2. Domeniul de aplicare

(1) Prezenta lege se aplică:

a) relațiilor în condominiu, relațiilor proprietarilor și Asociației/Comunității de proprietari în condominiu, precum și relațiilor cu persoanele terțe;

b) în relațiile ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune în condominiu;

c) în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului.

(2) Legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, Legea nr.75/2015 cu privire la locuințe, Codul civil al Republicii Moldova nr.1107/2002, alte acte legislative ce reglementează raporturile de drept civil în domeniu.

Articolul 3. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică:

administrator al condominiului (în continuare – *administrator*) – persoană fizică sau juridică, alta decât Asociația/Comunitatea de proprietari în

condominiu, selectată la necesitate și desemnată prin concurs sau altă modalitate specificată de către proprietarii din condominiu sau autoritățile administrației publice locale, abilitată să exercite funcțiile de administrare a condominiului în conformitate cu prezenta lege;

asociație de proprietari în condominiu – persoană juridică de drept privat și organizată sub forma juridică de asociație, înființată din cel puțin doi proprietari, în scopul administrării condominiului (în continuare – *Asociație*);

comunitate de proprietari în condominiu – colectivitate formată din doi sau mai mulți proprietari în condominiu, fără statut de persoană juridică, care deține capacitatea de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege, în scopul administrării condominiului (în continuare – *Comunitate*);

condominiu – totalitate de bunuri imobile formate dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 8, mai multe clădiri în care există: a) unități care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă; și b) părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună și sînt destinate satisfacerii cerințelor de trai (în special dreptul la locuință) a două sau mai multe persoane;

cotă-parte – cota-parte din dreptul de proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar în condominiu fiind egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu;

cotă de contribuție – suma corespunzătoare din cheltuielile comune, proporțională cu cota-parte, pe care fiecare proprietar este obligat să o plătească periodic, conform prevederilor prezentei legi;

cotă de contribuție specială – suma corespunzătoare din cheltuielile comune, pe care fiecare titular a dreptului de folosință exclusivă a părților comune este obligat să o plătească periodic, conform prevederilor prezentei legi;

drept de proprietate în condominiu – dreptul de proprietate exclusivă asupra unității împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate comună, ambele aparținînd aceluiași proprietar în condominiu;

drept de proprietate comună – dreptul de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor în condominiu asupra părților comune. Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător în cazul în care proprietarul clădirii deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație;

drept principal de folosință exclusivă – dreptul de folosință al unui proprietar de unitate asupra unor spații din părțile comune, atribuit în baza actului de constituire a condominiului;

drept accesoriu de folosință exclusivă – dreptul de folosință al unui sau mai multor proprietari de unități asupra unor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (terasă, grădină, acoperiș);

fond de reparație și dezvoltare (în continuare – *Fond*) – sursă comună de finanțare a activității de reparație, modernizare și dezvoltare a părților comune din condominiu;

proprietar – persoana fizică sau juridică, statul sau unitățile administrativ-teritoriale, titular al dreptului de proprietate exclusivă a cel puțin asupra unei unități;

unitate – locuință, încăpere izolată cu altă destinație decât cea de locuință sau loc de parcare din cadrul clădirii dacă întrunește condițiile prevăzute de legislație, construită sau care urmează a fi construită, înscrisă sub număr cadastral separat în Registrul bunurilor imobile, și care face obiectul dreptului de proprietate exclusivă al proprietarului în condominiu;

părți comune – terenul și părțile clădirii din condominiu care nu sînt unități și sînt destinate folosinței tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia, precum și alte bunuri care, potrivit legii sau actului de constituire al condominiului, sînt destinate folosinței comune a tuturor proprietarilor în condominiu sau unora dintre aceștia;

regulament al condominiului – document de ordine internă al proprietarilor în condominiu care conține totalitatea instrucțiunilor, normelor, regulilor care stabilesc și asigură ordinea și buna funcționare a unui condominiu;

terenul condominiului – terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea proprietarilor din condominiu și exploatarea corespunzătoare a clădirii, care constituie proprietate comună pe cote-părți a tuturor proprietarilor din condominiu. În cazul în care proprietarii părților comune dețin doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, atunci acest drept asupra terenului face parte din părțile comune, iar referințele din prezenta lege la „teren” se consideră referință la dreptul respectiv asupra terenului.

Capitolul II **CONSTITUIREA, ÎNREGISTRAREA ȘI DESFIINȚAREA** **CONDOMINIULUI**

Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului

(1) Condominiul se constituie prin act de constituire semnat de către unicul proprietar sau încheiat de toți coproprietarii terenului și a clădirii amplasate pe acel teren. În cazul în care asupra terenului există un drept de suprafață, condominiul se constituie prin act de constituire semnat de către unicul sau toți suprafațarii.

(2) Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă:

- a) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act;
- b) adresa condominiului și numărul cadastral al terenului și al clădirii condominiului;
- c) descrierea completă și exactă a tuturor unităților din condominiu, a cotei-părți din părțile comune care revine fiecărei unități și identitatea proprietarului/proprietarilor fiecărei unități;
- d) descrierea completă și exactă a părților comune din condominiu și a destinației lor;

e) descrierea completă și exactă a drepturilor principale de folosință exclusivă a părților comune, a cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept principal de folosință exclusivă;

f) descrierea completă și exactă a drepturilor accesorii de folosință exclusivă a părților comune, a cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept accesoriu de folosință exclusivă;

g) dacă există toate derogările de la principiul proporționalității în suportarea cheltuielilor, inclusiv cheltuielile pe care le suportă doar anumite categorii de proprietari în condominiu;

h) forma de administrare inițială a condominiului (Comunitate sau Asociație).

(3) Actul de constituire poate cuprinde și alte prevederi referitoare la condominiu la cererea solicitantului de constituire a condominiului.

(4) Actul de constituire a condominiului se încheie în formă scrisă.

(5) La actul de constituire se anexează documentația de proiect și autorizația de construire a clădirii condominiului, cu excepția cazului în care, la data încheierii actului de constituire, clădirea condominiului este dată în exploatare, este înscrisă în Registrul bunurilor imobile și descrierea ei din actul de constituire corespunde cu starea reală a clădirii, proiectul statutului Asociației/Comunității.

(6) Dacă actul de constituire al condominiului prevede ca formă de administrare Asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului atât la organul cadastral teritorial, cât și la organul înregistrării de stat al Agenției Servicii Publice. Suspendarea examinării sau respingerea uneia dintre cereri în temeiurile prevăzute de legislație atrage suspendarea examinării sau respingerea celeilalte cereri. Instituția care a suspendat sau a respins examinarea cererii va informa cealaltă instituție despre acest fapt. Dacă actul de constituire a condominiului prevede forma de administrare Comunitatea, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire a condominiului la organul cadastral teritorial al Agenției Servicii Publice.

Articolul 5. Înscierea condominiului în Registrul bunurilor imobile

(1) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unităților și dreptul de proprietate comună din condominiu apar de la înscierea lor în Registrul bunurilor imobile conform actului de constituire, în condițiile prezentei legi.

(2) Clădirea care urmează a fi construită, unitățile și cotele-părți aferente acestora sînt înscrise în Registrul bunurilor imobile cu mențiunea „bun viitor” conform actului de constituire a condominiului, a documentației de proiect și autorizației de construire.

Articolul 6. Modificarea actului de constituire a condominiului

(1) Actul de constituire a condominiului poate fi modificat doar printr-un act de modificare, încheiat de către proprietarii care dețin 2/3 cote-părți în condominiu.

(2) Actul de modificare produce efecte față de toți proprietarii de la înscrierea modificărilor în Registrul bunurilor imobile. Actul de modificare nu poate diminua drepturile proprietarilor care nu l-au încheiat cu excepția diminuării cotei-părți ca urmare a creării de noi unități.

(3) Schimbarea formei de administrare a condominiului din Comunitate în Asociație sau din Asociație în Comunitate nu atrage modificarea actului de constituire a condominiului. În acest caz, decizia de schimbare a formei de administrare din Comunitate în Asociație și de înființare a Asociației se ia cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți.

Articolul 7. Desființarea condominiului

Condominiul se desființează:

a) în cazul în care toate unitățile au devenit proprietatea unui proprietar, la cererea acestuia;

b) în baza contractului încheiat în scris între toți proprietarii în condominiu prin care drepturile de proprietate exclusive se sting sau se instituie regimul de proprietate comună pe cote-părți asupra tuturor bunurilor care formau condominiul, sau toate bunurile care formau condominiul se împart în natură în conformitate cu legislația;

c) pieirii fortuite sau distrugerii clădirii.

Capitolul III

RELAȚIILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Articolul 8. Componentele condominiului

Pot fi organizate sub formă de condominiu:

a) terenul cu clădire cu două și mai multe unități și părți comune, de regulă multietajată;

b) terenul cu un ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există unități și părți comune, și

c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și terenuri, amenajări, și/sau care beneficiază de servicii comunale și necomunale, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

Articolul 9. Părțile comune

(1) Constituie părți comune din condominiu următoarele:

a) terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea și anexele, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, care potrivit

naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor din condominiu. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism respectând reglementările privind spațiul minim necesar pentru zonele rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.);

b) clădirea propriu-zisă cu toate anexele, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de infrastructură aferente acesteia, care traversează unitățile și părțile comune;

c) fundația, locurile de trecere, scările și casa scârilor, coridoarele, pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune și subsolul, destinate folosinței în comun, coșurile de fum, holurile, rețelele de alimentare cu apă potabilă și apă caldă menajeră și canalizare, electrice, de comunicații electronice, de alimentare cu energie termică și gaze de la branșament/racord pînă la punctul de distribuție către unitățile aflate în proprietate exclusivă, canalele pluviale, paratrăsnetele, antenele colective, podul, pivnițele, destinate folosinței comune, boxele, spălătoria, uscătoria, ascensorul, interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă, centrala termică proprie a clădirii, tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere, structura de rezistență, fațadele, acoperișul, terasele;

d) alte spații din clădire care nu aparțin proprietarilor în exclusivitate și concepute pentru a satisface nevoile sociale și de viață ale proprietarilor, inclusiv spațiul destinat pentru agrement, dezvoltarea culturală, teren de joacă pentru copii, educație fizică și sport.

e) curțile, grădinile și căile de acces amplasate în limitele terenului condominiului.

(2) Punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu și a rețelelor și instalațiilor publice sînt:

a) la rețelele de alimentare cu apă – ieșirea din contorul instalat în subsolul/etajul tehnic al blocului locativ, conform avizului de branșare eliberat de către operatorul de serviciu;

b) la rețelele de canalizare – căminul de racord la rețeaua publică în sensul de scurgere a apei uzate;

c) la rețelele de alimentare cu energie termică prin sistem centralizat – ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după blocul de elevator.

În cazul Punctului Termic Individual (PTI) la balanța furnizorului – peretele exterior al clădirii PTI la ieșirea rețelelor termice.

În cazul Punctului Termic Individual (PTI) la balanța consumatorului – peretele exterior al clădirii blocului locativ.

În cazul blocurilor locative cu noduri de elevator – ultimele flanșe la vanele a treia și a patra.

În cazul blocurilor locative cu noduri de comandă – ventilele după nodul de evidență.

În cazul blocurilor locative fără subsol – peretele exterior al blocului locativ.

(3) În caz de distrugere sau demolare a clădirii, terenul pe care a fost amplasată clădirea, inclusiv terenul destinat exploatarea instalațiilor de întreținere a clădirii și amenajarea teritoriului, se menține cu drept de proprietate comună pe cote-părți a proprietarilor în conformitate cu cota-parte din părțile comune la momentul distrugerii sau demolării. Coproprietarii posedă, folosesc și dispun în continuare de acest teren în conformitate cu legislația.

Articolul 10. Cota-parte în părțile comune

(1) Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în continuare – *cotă-parte*) este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafeței totale a tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către subdiviziunile teritoriale competente ale Agenției Servicii Publice sau alte întreprinderi care execută lucrări cadastrale sau de evaluare autorizate. Mărimea cotei-părți recalculate se înscrie în Registrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care dreptul de proprietate în condominiu aparține mai multor proprietari, relațiile de coproprietate între aceștia se reglementează în conformitate cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova nr.1107/2002.

(3) Modalitatea de calculare a cotei-părți prevăzute la alin.(1) din prezentul articol este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi, indiferent de destinația unității.

(4) Nu se permite determinarea cotei-părți din părțile comune ale unei sau câteva încăperi izolate dintr-o clădire, dacă în întreg spațiul util al acestei clădiri nu au fost formate încăperi izolate.

(5) Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor părți în condominiu, inclusiv pentru clădirile existente, se aprobă de Guvern, în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Articolul 11. Dreptul de proprietate în condominiu

(1) Dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună formează o unitate indivizibilă (dreptul de proprietate în condominiu) și nu pot fi înstrăinate sau grevate separat.

(2) La schimbarea titularului dreptului de proprietate exclusivă asupra unității, la noul proprietar trece și cota-parte din dreptul de proprietate comună.

Articolul 12. Dreptul principal de folosință exclusivă

(1) Actul de constituire a condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune în folosință exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune.

(2) Dreptul principal de folosință exclusivă se înscrie în Registrul bunurilor imobile.

(3) Titularul dreptului principal de folosință exclusivă poate transmite terților în folosință spațiul care face obiectul dreptului său.

(4) Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi transmis doar altui proprietar în condominiu. Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi ipotecat atît altui proprietar în condominiu, cît și terților.

(5) Titularul dreptului principal de folosință exercită, în mod liber, drepturile prevăzute la alin.(3) și (4) din prezentul articol, fără consimțămîntul celorlalți proprietari în condominiu și fără aplicarea vreunui drept legal de preemțiune.

(6) Actul juridic prin care s-a dispus de unitate se răsfrînge asupra dreptului principal de folosință exclusivă, doar dacă acest efect s-a stipulat expres.

Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă

(1) Actul de constituire a condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosința exclusivă a terasei, grădinii, acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă).

(2) Actul juridic prin care s-a dispus de unitate se răsfrînge asupra dreptului accesoriu de folosință exclusivă chiar dacă acest efect nu s-a stipulat expres.

(3) Prevederile art. 12 și 13 nu se aplică asupra condominiilor din blocurile de locuit date în exploatare pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi, în care sînt constituite asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate și Asociații ale coproprietarilor în condominiu.

Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări

(1) Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, consolidare a carcasei de rezistență sau elementelor portante și de reparație capitală a clădirii din condominiu, în scopul extinderii volumului de încăperi, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și ai aspectului armonios și unitar al întregii clădiri, se efectuează cu condiția:

a) încheierii prealabile a contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, între Asociație/Comunitate, pe de o parte, și dobînditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, pe de altă parte. Acest contract prevede:

- modalitatea de finanțare a lucrărilor de reconstrucție, contribuțiile la Fond și termenele de plată a contribuțiilor stabilite;

- estimarea volumelor de lucrări executate cu forțele proprii ale proprietarilor;

- plățile și/sau alte prestații efectuate în folosul proprietarilor în condominiu în schimbul admiterii lucrărilor de reconstrucție;

b) aprobării actului de modificare a actului de constituire a condominiului conform art. 6, la care se va anexa documentația de proiect și autorizația de construire aferentă.

(2) Dispozițiile art.5 se aplică în mod corespunzător la înscrierea în Registrul bunurilor imobile a noilor unități sau a modificărilor la unitățile existente, precum și a drepturilor asupra lor.

(3) Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor ingineresti, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limitele parametrilor existenți, se efectuează cu condiția aprobării prealabile prin hotărârea adunării generale a Asociației/Comunității.

(4) Proprietarul poate îmbunătăți sau poate modifica unitatea pe care o deține, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a spațiilor altor proprietari și fără modificarea comunicațiilor ingineresti.

(5) Toți proprietarii sînt obligați să ia măsuri necesare în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încît să fie asigurate cerințele minime de performanță energetică în conformitate cu actele normative în domeniu. Indiferent de natura intervențiilor, se va menține aspectul armonios și unitar al clădirii.

(6) În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota sa de contribuție la finanțarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice.

(7) Lucrările de reconstrucție, expuse în condițiile alin. (1) din prezentul articol, se efectuează cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, Legii nr. 128/2014 privind performanța energetică a clădirilor și Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe.

Articolul 15. Transferul dreptului de proprietate asupra unității

(1) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar.

(2) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, cu excepția unei executări silite sau a procedurii de insolabilitate, dobînditorul unității poartă răspundere solidară față de Asociație/Comunitate pentru obligațiile transmițătorului scadente la data transmiterii și care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unității. Răspunderea dobînditorului pe acest temei este limitată la valoarea unității.

(3) La autentificarea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de Comunitate/Asociație, furnizorii serviciilor comunale și necomunale printr-un certificat eliberat de Asociație/Comunitate, cu excepția cazului cînd părțile actului de înstrăinare au renunțat în mod expres la dezvăluirea acestei informații, cu condiția ca noul proprietar să își asume responsabilitatea pentru achitarea tuturor datoriilor.

(4) Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unității va conține în mod obligatoriu clauze privind:

a) identificarea clădirii în temeiul datelor din Registrul bunurilor imobile, numărul cadastral al unității, suprafața, denumirea acesteia și amplasarea ei în condominiu;

b) indicarea și mărimea cotei-părți a fiecărui proprietar în părțile comune conform extrasului din Registrul bunurilor imobile;

c) drepturile și obligațiile asupra unității și drepturile și obligațiile care îi revin proprietarului ca urmare a prestării serviciilor comunale și necomunale aferente unității.

(5) În decurs de 10 zile calendaristice, noul proprietar al unității este obligat să înștiințeze Asociația/Comunitatea despre transmiterea dreptului de proprietate efectuat și despre faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității.

Articolul 16. Drepturile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul:

a) să folosească unitatea conform destinației în corespundere cu dispozițiile prezentei legi, ale actului de constituire a condominiului sau ale Regulamentului condominiului;

b) să folosească părțile comune conform destinației, cu respectarea prezentei legi, a actului de constituire a condominiului și a Regulamentului condominiului.

(2) Proprietarul are dreptul să ceară altor proprietari ca unitățile lor și părțile comune să fie folosite conform prezentei legi, actului de constituire a condominiului și Regulamentului condominiului.

(3) Sînt nule dispozițiile Regulamentului condominiului care limitează drepturile proprietarilor în condominiu în mod disproporționat scopului urmărit prin limitare sau care sînt discriminatorii.

(4) Persoanele care au doar un drept de folosință în raport cu unitatea au și drepturile prevăzute de dispozițiile prezentului articol.

(5) Cererea prevăzută la alin. (2) din prezentul articol poate fi înaintată și de către Asociație/Comunitate.

Articolul 17. Obligațiile proprietarului

(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu Asociația/Comunitatea.

(2) Proprietarul trebuie să folosească unitatea asigurînd buna vecinătate în raport cu ceilalți proprietari în condominiu, inclusiv în sensul respectării normelor de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința de către ceilalți proprietari a unităților lor cu aceeași atitudine de bună vecinătate.

(3) Proprietarul este obligat din cont propriu să mențină în stare bună și să repare la timp unitatea ce îi aparține, în condițiile și cu respectarea legislației privind calitatea în construcții.

(4) Cu un preaviz de 3 zile calendaristice, proprietarul este obligat:

a) să accepte accesul în unitatea sa a reprezentanților Asociației/Comunității, furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, furnizorilor de servicii comunale și necomunale, atunci când este necesar să inspecteze, să repare sau să înlocuiască elementele din bunurile proprietate comună sau elementele de infrastructură asociată rețelelor publice de comunicații electronice la care se poate avea acces numai din respectivă unitate. Pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei calamități naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;

b) să accepte accesul în unitate a reprezentanților furnizorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării și funcționării echipamentelor de măsurare a volumului de apă potabilă și apă caldă menajeră, gaze naturale, energie termică, pentru citirea indicilor;

c) să accepte accesul în unitate a reprezentanților furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor calamităților naturale ori înlăturarea unor deranjamente apărute în rețea, în scopul asigurării continuității furnizării rețelelor sau serviciilor de comunicații electronice.

(5) Proprietarilor și celor care ocupă unitatea li se interzice să desfășoare, atât în unități, cât și în părțile comune, activitățile interzise de Regulamentul condominiului, activități care dăunează bunurilor sau care sînt antisănătore, dăunătoare sănătății, periculoase sau ilicite. Regulamentul condominiului poate să prevadă penalități, de o mărime proporțională și rezonabilă, pentru încălcările grave sau sistematice ale dispozițiilor sale de către proprietarul în condominiu.

(6) Proprietarul este obligat să asigure respectarea dispozițiilor alin. (1)-(5) din prezentul articol de către membrii familiei sale, locatari, alte persoane care se folosesc de unitate, precum și de către vizitatorii acestora.

(7) Proprietarul în condominiu trebuie să organizeze administrarea și întreținerea unității și în lipsa sa.

(8) În cazul în care proprietarul sau locatarul în condominiu a cauzat prejudicii altor proprietari, proprietarul este obligat să compenseze prejudiciul în conformitate cu legislația.

(9) Proprietarul este obligat să achite toate contribuțiile/plățile obligatorii stabilite la adunarea generală, să achite alte cheltuieli comune stabilite conform prezentei legi, inclusiv cele aferente serviciilor de administrare ale Administratorului, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității și cota de contribuție.

(10) Nefolosirea sau refuzul de a folosi părțile comune nu constituie temei pentru a elibera proprietarul, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru administrarea, întreținerea și reparația părților comune.

(11) Proprietarul are dreptul să transmită unitatea în locațiune sau în alt mod de folosință astfel ca să nu aducă atingere drepturilor celorlalți proprietari, cu înștiințarea obligatorie a Asociației/Comunității.

(12) Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sînt obligați să ia măsuri pentru reducerea riscului de prăbușire a clădirii.

Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare

(1) Fondul se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat.

(2) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. Mijloacele Fondului și alte fonduri care sînt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației, în conformitate cu legea, nu se impozitează sub nicio formă.

(3) Decizia privind quantumul contribuției la Fond se ia anual.

(4) Pentru menținerea funcționalității condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor.

(5) Mijloacele Fondului sînt constituite din contribuțiile obligatorii ale proprietarilor, veniturile din locațiunea părților comune, din contractele de depozit bancar, dobînzile și amenzile de întîrziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, din granturi și donații, și alte venituri.

(6) Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare, inclusiv termică, și reparație a părților comune.

(7) Se stabilește următoarea listă de lucrări obligatorii pentru finanțare din Fond:

a) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice a clădirii;
b) efectuarea auditului energetic a clădirii de către auditorii energetici autorizați;

c) elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; obținerea autorizației de proiectare și construire;

d) realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație a clădirii și a rețelelor ingineresti, inclusiv pentru reabilitarea termică și eficiența energetică a acesteia;

e) serviciile de supraveghere tehnică;

f) achitarea creditelor contractate pentru finanțarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație ;

g) îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viața și sănătatea oamenilor, preîntîmpinarea și lichidarea consecințelor avariilor și efectelor calamitațiilor naturale;

h) îndeplinirea lucrărilor de demolare a clădirii, în cazul constatării stării de avariere a clădirilor și imposibilității lucrărilor de reconstrucție sau alte situații similare.

(8) Mijloacele Fondului sînt păstrate pe un cont contabil separat. În factura de plată emisă proprietarilor se specifică în linie separată suma contribuției pentru Fond, în conformitate cu decizia adunării generale a proprietarilor. În cazul înstrăinării unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare ale Fondului sau returnării oricărei plăți efectuate în conformitate cu deciziile Asociației în condominiu.

(9) Situația financiar-economică a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele semestriale privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora, inclusiv situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor.

(10) Regulamentul cu privire la modul funcționare a Fondului de reparație și dezvoltare se aprobă de Guvern, în condițiile prezentei legi.

Articolul 19. Plata serviciilor comunale și necomunale

(1) În cazul în care contractul privind furnizarea/prestarea serviciilor comunale și necomunale în condominiu este încheiat între operatorii serviciilor respective și Asociație/Comunitate și proprietar, plata pentru aceste servicii se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc sau scară și se repartizează de către Asociație/Comunitate/Administrator pentru fiecare unitate în funcție de cota-parte sau conform altor modalități legale de calculare, aprobate de adunarea generală a proprietarilor în condominiu, în baza Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor aprobat de Guvern.

(2) Proprietarii/locatarii unităților achită serviciile comunale și necomunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația în vigoare.

(3) Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către Asociație/Comunitate/Administrator sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului.

(4) În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Cuantumul penalității va fi stabilit de către Comunitate sau Asociație sau conform relațiilor contractuale cu operatorii, dar nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobânzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

(5) Neachitarea de către o parte de proprietari/locatari a serviciilor utilizate nu poate servi drept temei pentru debransarea totală a clădirii de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, de la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare sau limitarea și sistarea furnizării serviciilor respective pentru proprietarii de unități în condominiu care achită integral și în termenele stabilite facturile pentru serviciile utilizate, dacă legislația în domeniu și contractul de prestare a serviciilor nu prevăd altfel.

(6) Instalarea și exploatarea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică și termică, de gaze și apă în condominiu se efectuează conform legislației.

Capitolul IV ADMINISTRAREA CONDOMINIULUI

Secțiunea 1 Dispoziții generale privind administrarea condominiului

Articolul 20. Modalități de administrare

(1) Administrarea condominiului se efectuează prin una dintre următoarele modalități:

- a) de către comunitatea proprietarilor în condominiu (Comunitatea);
- b) de către Asociație;

(2) Administrarea condominiului de către Asociație/Comunitate include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii și alte activități în scopul de a asigura următoarele:

a) exploatarea, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția bunurilor proprietate comună;

b) prestarea serviciilor ce țin de folosirea unității, cu excepția celor prestate în baza contractelor directe încheiate cu prestatorii;

c) deschiderea și menținerea unui cont contabil separat pentru Fond din numele proprietarilor cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele Fondului și utilizarea acestora;

d) achitarea contribuției în Fond și achitarea serviciilor ce țin de folosirea unității, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune, compensarea prejudiciilor cauzate în procesul administrării condominiului;

e) transmiterea în locațiune a părților comune;

f) opțional, angajarea personalului necesar pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului;

g) alte activități ce țin de administrarea și funcționarea condominiului ce nu contravin legii.

(3) În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de către un administrator, drepturile și obligațiile acestuia se stabilesc în contractul de administrare încheiat între Administrator și reprezentantul împuternicit al proprietarilor. Administratorul și proprietarii sînt obligați să respecte clauzele contractului de administrare.

Articolul 21. Administratorul condominiului

(1) Administratorul condominiului este selectat de către Asociație/Comunitate sau proprietari și desemnat în cadrul adunării generale cu voturile proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți sau, după caz, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritățile administrației publice locale, în cazul în care proprietarii nu au decis modul de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului. Concursul transparent și accesibil de selectare și desemnare a Administratorului se organizează în conformitate cu regulamentul aprobat de către autoritățile administrației publice locale.

(2) Asociația/Comunitatea desemnează Administratorul la adunarea generală prin votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți și care decid încheierea contractului de administrare la aceiași adunare.

(3) Administratorul exercită următoarele atribuții:

a) elaborează planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune;

b) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului, și prestează alte servicii convenite cu Asociația/Comunitatea;

c) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;

d) monitorizează achitarea contribuțiilor în Fond, plăților pentru serviciile comunale și necomunale, inclusiv pentru serviciile de utilizare a unităților, asigură achitarea plăților restante și compensațiilor pentru prejudiciile cauzate proprietății comune de către proprietari și persoane terțe;

e) păstrează permanent documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora;

f) asigură păstrarea și actualizarea documentației tehnice a clădirii, efectuează monitorizarea operațiunilor bancare, prezentării situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat;

g) prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de Fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru perceperea sumelor datorate prin căi juridice și civile legale;

h) încheie contracte cu prestatorii de servicii comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale proprietarilor; organizează și monitorizează executarea acestor contracte;

i) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul petițiilor recepționate;

j) execută alte obligații prevăzute de contractul de administrare și/sau convenite cu Asociația/Comunitatea.

(4) Administratorul este responsabil față de proprietari pentru prejudiciul cauzat ca urmare a neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor sale în conformitate cu legea și contractul de administrare. În cazul executării necorespunzătoare a lucrărilor, Administratorul este obligat să înainteze pretenții față de antreprenor și să asigure apărarea intereselor Asociației și membrilor săi. Clauza prin care se exclude sau se limitează răspunderea Administratorului este nulă.

(5) Proprietarii nu poartă răspundere pentru datoriile Administratorului în cazul insolvenței acestuia, sau pentru cheltuielile suportate ca rezultat al activității sale în alte clădiri/condominii.

(6) Administratorul, anual, prezintă adunării generale rapoarte privind activitatea desfășurată pentru anul precedent. Administratorul este obligat să

prezinte la solicitarea Consiliului de administrație/Consiliului proprietarilor, Comisiei de cenzori (Cenzorul) rapoartele de activitate pentru fiecare semestru.

Articolul 22. Contractul de administrare

(1) Contractul de administrare se încheie între Administrator și Asociație/Comunitate, reprezentată de către persoana împuternicită prin hotărârea Asociației/Comunității. Contractul de administrare produce efecte față de părțile sale și toți proprietarii în condominiu.

(2) Contractul de administrare se încheie în scris.

(3) Contractul de administrare trebuie să includă în mod obligatoriu:

- a) drepturile și obligațiile reciproce ale părților;
- b) scopul și atribuțiile stabilite pentru administrarea condominiului;
- c) cerințele privind administrarea mijloacelor Fondului și valoarea actelor juridice și a plăților care pot fi efectuate fără decizia suplimentară a Asociației/Comunității, în mod separat, cât și valoarea totală în decursul unui an financiar;
- d) cuantumul plăților pentru serviciile de administrare;
- e) indicatorii de performanță în executarea administrării.
- f) durata contractului (termenul minim este de un an calendaristic, iar cel maxim – nu mai mult de 7 ani);
- g) lista activităților prevăzute spre executare de către Administrator în limitele bugetului alocat pentru administrare;
- h) condițiile în care contractul poate fi modificat sau reziliat.

(4) Se interzice perceperea plăților de către Administrator de la proprietarii în condominiu care sînt membri ai Asociației. Administratorul care are încheiat contract de administrare cu Asociația percepe toate plățile datorate conform contractului doar de la Asociație.

(5) În cazul contractului de administrare încheiat de către Administratorul cu Comunitatea, Administratorul este obligat să mențină un cont bancar separat și să asigure evidența separată a activităților aferente fiecărei Comunități.

Secțiunea a 2-a Comunitatea proprietarilor în condominiu

Articolul 23. Administrarea condominiului de către Comunitatea proprietarilor în condominiu

(1) În cazul administrării condominiului de către Comunitate, aceasta, în decurs de trei luni de la data constituirii condominiului în cadrul adunării generale, cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 de cote-părți, alege din rîndurile proprietarilor președintele Comunității, Consiliul proprietarilor și un cenzor.

(2) Comunitatea este formată din toți proprietarii în condominiu și constituie o organizație fără statut de persoană juridică, precum și deține capacitatea de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege și

alte legi. Comunitatea poate fi reclamant, pîrît sau poate avea altă calitate procesuală în procesele judiciare.

(3) Comunitatea acționează prin intermediul Consiliului proprietarilor. Dacă Comunitatea nu are un Consiliu al proprietarilor, ea acționează prin consimțămîntul unanim al tuturor proprietarilor din Comunitate sau poate alege președintele Comunității. În acest caz, competențele Consiliului proprietarilor, prevăzute în art. 24 din prezenta lege, sînt exercitate de către președintele Comunității.

(4) Dispozițiile prezentei legi cu privire la atribuțiile, procedura de convocare, modul de desfășurare și de adoptare a hotărîrilor adunării generale ale proprietarilor Asociației se aplică în mod corespunzător adunării generale a Comunității proprietarilor.

Articolul 24. Consiliul proprietarilor

(1) Consiliul proprietarilor se alege la adunarea generală a Comunității la fiecare trei ani, dacă alt termen nu este stabilit prin decizia acesteia.

(2) Numărul membrilor Consiliului proprietarilor trebuie să fie impar, dar nu mai puțin de 3 persoane.

(3) Consiliul proprietarilor alege, pe o perioadă de trei ani, cu majoritatea simplă de voturi, președintele Consiliului din rîndul membrilor săi.

(4) În termen de 5 zile calendaristice, președintele Consiliului informează în scris autoritatea administrației publice locale executivă din unitatea administrativ-teritorială respectivă despre înființarea Consiliului proprietarilor.

(5) Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puțin semestrial, inclusiv la cererea proprietarilor care dețin cel puțin 1/5 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, în caz de necesitate.

(6) Consiliul proprietarilor întocmește proces-verbal la fiecare ședință și îl afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului sau îl pun la dispoziția proprietarilor în alt mod care asigură primirea sau luarea cunoștinței.

(7) Consiliul proprietarilor își exercită funcțiile pînă la re alegerea acestuia sau în cazul în care se adoptă decizia de înființare a Asociației.

(8) În cazul în care Consiliul proprietarilor nu execută sau execută atribuțiile ce îi revin, cu încălcarea termenelor și condițiilor stabilite de Adunarea generală, acesta poate fi demis de către Adunarea generală a Comunității înainte de termen, cu re alegerea unui alt Consiliu.

(9) Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuții:

a) asigură executarea hotărîrilor adunării generale a Comunității;

b) propune spre discuție adunării generale orice chestiuni ce țin de administrarea părților comune;

c) prezintă proprietarilor propuneri de întreținere și reparație a părților comune;

d) prezintă proprietarilor, pînă la examinarea acestora în cadrul adunării generale, proiecte și planuri de întreținere și reparație a părților comune, propuneri pe marginea eventualelor contracte, ce urmează a fi examinate de proprietari;

e) exercită supravegherea și controlul asupra executării contractelor de prestări servicii comunale și necomunale, a lucrărilor de administrare a condominiului, inclusiv a muncii salariaților responsabili de starea sanitară și întreținerea părților comune;

f) prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod care asigură primirea sau luarea cunoștinței;

g) elaborează un raport financiar anual privind veniturile și cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent, inclusiv privind situația economico-financiară a Fondului, și îl prezintă adunării generale spre aprobare nu mai târziu de 31 martie a următorului an;

h) elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor și îl prezintă, în termen de până la 30 noiembrie a fiecărui an, spre examinare și aprobare adunării generale. Adunarea generală examinează și aprobă bugetul pentru anul viitor în termen de până la 31 decembrie a anului premergător anului bugetar.

(10) Președintele Consiliului proprietarilor efectuează conducerea curentă a Consiliului și este subordonat adunării generale a Comunității.

(11) Președintele Consiliului proprietarilor exercită următoarele atribuții:

a) negociază contracte privind executarea lucrărilor și prestarea serviciilor, inclusiv cu potențialii prestatori de servicii comunale și necomunale, și informează adunarea generală despre rezultatele negocierilor;

b) încheie în prealabil contractul de administrare, în condițiile aprobate de adunarea generală;

c) angajează prin contract, în baza și potrivit hotărârilor adunării generale, lucrări și servicii necesare pentru funcționarea condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale și necomunale. Proprietarii au dreptul să solicite, iar președintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 5 zile calendaristice, copiile tuturor contractelor încheiate în prealabil din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;

d) efectuează controlul asupra executării contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor, indicate la lit.c);

e) semnează actele de predare-primire a bunurilor, serviciilor și lucrărilor, contractate din numele și în beneficiul proprietarilor;

f) reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în instanțele judecătorești în calitate de reclamant sau pârît în toate dosarele ce țin de administrarea condominiului, prestarea de servicii comunale și necomunale în cadrul condominiului respectiv;

g) poate îndeplini alte atribuții încredințate de adunarea generală.

(12) În caz de necesitate, adunarea generală sau Consiliul proprietarilor poate constitui, cu drept de organe colegiale consultative, comisii ale proprietarilor din condominiu, în vederea elaborării și prezentării de propuneri privind colectarea mijloacelor financiare pentru întreținerea și reparația părților comune și mărimea acesteia; selectarea prestatorilor de servicii și încheierea contractelor de prestări servicii comunale și necomunale, precum și în alte chestiuni ce țin de administrarea și funcționarea condominiului.

Capitolul V

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ÎN CONDOMINIU

Articolul 25. Asociația de proprietari în condominiu

(1) Într-un condominiu poate fi înființată doar o singură Asociație. O Asociație poate fi constituită doar pentru un condominiu.

(2) Hotărîrea de înființare a Asociației se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți în decurs de trei luni de la constituirea condominiului.

(3) Înființarea Asociației devine obligatorie în cazul în care este necesară contractarea creditelor bancare, accesarea granturilor și altor mijloace financiare necesare pentru exploatarea, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția condominiului.

(4) Fiecare proprietar în condominiu este membru al Asociației. Încetarea calității de membru al Asociației are loc doar prin încetarea calității de proprietar în condominiu sau prin dizolvarea Asociației.

(5) Președintele asociației poate înscrie denumirea Asociației în Registrul bunurilor imobile pe calea unei notări corespunzătoare în privința terenului și a clădirii condominiului.

(6) Asociațiile pot înființa uniuni ale asociațiilor, conform legislației cu privire la asociațiile obștești.

(7) Asociația nu se poate transforma într-o persoană juridică cu o altă formă de organizare juridică.

(8) Asociația se dizolvă doar în caz de desființare a condominiului, potrivit art. 5 din prezenta lege, sau în caz de trecere la forma de administrare a Comunității, în cazurile permise de prezenta lege,.

Articolul 26. Activitatea Asociației de proprietari în condominiu

(1) Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege și statutul său, inclusiv:

a) administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția părților comune și construcția încăperilor suplimentare și a obiectelor de uz comun în condominiu;

b) încheierea cu prestatorii de servicii a contractelor de prestare a serviciilor în interesul și beneficiul membrilor Asociației și, în baza acestora, încheierea contractelor cu proprietarii/locatarii unităților sau, după caz, asigurarea procesului de încheiere a contractelor între prestatorii de servicii și proprietarii/locatarii unităților;

c) darea în locațiune temporară a elementelor din părțile comune din condominiu;

d) prezentarea dărilor de seamă privind activitățile financiare pentru anul precedent și proiectului de buget pentru următorul an la adunarea generală anuală a proprietarilor în condominiu.

(2) Asociația asigură organizarea prestării serviciilor comunale și necomunale, decise de proprietari, prin încheierea contractelor cu prestatorii serviciilor date, în cazul în care acestea nu pot fi contractate direct de proprietari și pentru care nu există contracte directe între proprietari și furnizori.

(3) Asociația are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activității organelor de conducere și salariaților Asociației. Contribuția în acest cont este alocată de către proprietari în conformitate cu prezenta lege și hotărârile adoptate la adunarea generală de proprietari. Quantumul contribuției se raportează la mărimea cotei-părți deținute de proprietar.

(4) Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de contribuție pentru obligațiile asumate în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor în condominiu.

(5) Veniturile Asociației sînt scutite de orice impozite și plăți cu condiția că aceste venituri să fie utilizate conform obiectivelor statutare și obiectivelor de reparație și dezvoltare a Asociației.

Articolul 27. Organele de conducere și control ale Asociației

(1) Organele de conducere și control ale Asociației sînt:

- a) adunarea generală a proprietarilor;
- b) Consiliul;
- c) președintele Asociației;
- d) Comisia de cenzori (Cenzorul).

(2) Pentru Asociațiile cu un număr mai mic de 50 de proprietari diferiți de unități, adunarea generală poate decide alegerea doar a președintelui Asociației și a unui Cenzor, fără a alege Consiliul sau Comisia de cenzori. În acest caz, președintele asociației va exercita și atribuțiile Consiliului prevăzute de statut și de prezenta lege, iar Cenzorul va exercita de unul singur atribuțiile Comisiei de cenzori.

(3) Durata mandatelor membrilor organelor Asociației nu poate fi mai mare de 3 ani și pot fi reînnoite. Mandatul membrului organului Asociației se prelungește pînă la data prelungirii mandatului sau desemnării unei alte persoane în funcția respectivă.

(4) Statutul Asociației poate prevedea și crearea alte organe ale Asociației.

Articolul 28. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației

(1) Proprietarii participă gratuit la activitățile tuturor organelor de conducere ale Asociației, cu excepția cazului în care proprietarul condiționează desemnarea sa în calitate de organ de conducere și/sau membru al unui organ de conducere al Asociației cu necesitatea remunerării activității. În cazul în care bugetul Asociației permite așa o remunerare, mărimea remunerației este stabilită și aprobată de adunarea generală.

(2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organele Asociației/Comunității, membri ai organelor de control vor fi aleși din rîndul proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestor organe.

(3) În cazul în care membrii organelor Asociației au fost desemnați înainte de darea în exploatare a clădirii condominiului, mandatul lor expiră la prima adunare generală după data dării în exploatare.

(4) Funcția de membru al unui organ al Asociației, exercitată de către proprietar, este compatibilă cu orice altă activitate, prin derogare de la orice altă dispoziție contrară a legislației. Această regulă nu înlătură incompatibilitățile prevăzute de Constituția Republicii Moldova.

Articolul 29. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică

(1) Proprietarul poate notifica Asociației, prin cerere scrisă, adresa sa de poștă electronică sau alt mijloc de comunicare electronică la care el intenționează să primească înștiințări, facturi și informații de la Asociație și prin intermediul căruia proprietarul va depune cereri și va exprima dreptul de vot în raporturile cu Asociația.

(2) Asociația poate implementa soluții electronice de comunicare și votare, inclusiv prin poștă electronică. Soluțiile electronice organizate de către Asociație și puse la dispoziția proprietarilor vor fi comunicate în prealabil prin intermediul panourilor informative sau alte modalități de comunicare.

(3) Proprietarul poate oricând notifica Asociației o nouă adresă de poștă electronică sau un alt mijloc de comunicare electronică.

(4) În cazul prevăzut de dispozițiile alin.(1) sau (2), Asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile pe suport de hârtie, precum și la solicitare prin mijlocul de comunicare electronică notificat. În cazul în care Asociația are capacitatea de comunicare electronică și în cazul când proprietarul a renunțat în mod expres prin cerere scrisă la dreptul de a primi înștiințări, facturi și informații pe suport de hârtie, Asociația va sigura comunicarea înștiințărilor doar prin mijloace de comunicare electronică.

(5) Notificarea primită de Asociație conform dispozițiilor alin.(1) sau (2) ori renunțarea proprietarului conform dispozițiilor alin. (3) devine caducă din momentul în care Asociația ia cunoștință despre schimbarea proprietarului respectiv.

Articolul 30. Adunarea generală și competența ei

(1) Adunarea generală a proprietarilor este organul suprem de conducere a Asociației și este formată din toți proprietarii în condominiu.

(2) Adunarea generală:

a) aprobă modificări și completări la statutul Asociației ori statutul în redacție nouă;

b) aprobă bugetul anual și mărimea contribuției la Fond;

c) aprobă situațiile financiare anuale;

d) stabilește mărimea remunerației președintelui, membrilor Consiliului și Comisiei de cenzori (Cenzor), persoanelor angajate și salariaților;

e) aprobă planul anual și pe termen mediu (2-3 ani) privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, modernizarea, reabilitarea și a altor activități de dezvoltare a condominiului;

f) aprobă deciziile cu privire la utilizarea mijloacelor Fondului și altor surse financiare provenite din alte activități ale Asociației;

g) desemnează și revocă înainte de expirarea mandatului președintele; Asociației;

h) desemnează și revocă înainte de expirarea mandatului membrii Consiliului și ai Comisiei de cenzori (Cenzorului).

i) decide cu privire la contractarea împrumuturilor pentru dezvoltarea părților comune și garantarea acestora;

j) decide cu privire la modul de administrare, precum și schimbarea formei de administrare, stabilește condițiile privind organizarea concursului pentru selectarea administratorului;

k) aprobă condițiile de transmitere în locațiune a părților comune;

l) aprobă și modifică Regulamentul condominiului;

m) decide asupra tipurilor de servicii, condițiilor contractelor de prestare a serviciilor, inclusiv asupra condițiilor de achitare a serviciilor comunale și necomunale, încheiate atât cu prestatorii de servicii, cât și cu proprietarii;

n) decide cu privire la obiectele și măsurile ce țin nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a părților comune, prestării serviciilor de folosință a unităților, precum și pentru necesitățile de serviciu și sociale ale salariaților Asociației;

o) decide asupra posibilității de modificare a părților comune;

p) decide modalitatea specială de repartizare a cotei-părți din volumul serviciilor comunale și necomunale contorizate la bransament și necontorizate la unități în temeiul Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, aprobat de Guvern;

q) decide modalitatea de repartizare a cotei-părți din diferența de volum apărută ca rezultat al diferenței indicațiilor contorului instalat la bransamentul condominiului sau a unei părți din condominiu și a contoarelor instalate la unități;

r) decide asupra condițiilor, termenelor de plată, mărimii și destinației creditelor și împrumuturilor accesate de Asociație;

s) decide asupra oricăror altor chestiuni ce țin de activitatea Asociației sau administrarea părților comune.

Articolul 31. Convocarea adunării generale și înștiințarea

(1) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către președinte:

a) în baza hotărârii Consiliului Asociației;

b) la inițiativa proprie a președintelui;

c) în baza hotărârii Comisiei de cenzori (Cenzorului);

d) la cererea în scris a proprietarilor care dețin împreună cel puțin 10% din unități.

(2) În cazul în care președintele nu convoacă adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepționarea unei astfel de cereri în scris a

proprietarilor, adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.

(3) Înștiințarea privind convocarea adunării generale este transmisă în scris, personal sau prin poștă fiecărui proprietar cu cel puțin 14 zile calendaristice înainte de data propusă pentru adunare. Înștiințarea va include data și locul desfășurării adunării generale și ordinea de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă.

(4) Proprietarii participă la adunarea generală personal sau prin reprezentant împuternicit prin procură sau alt document de reprezentare, conform legii.

(5) Participarea membrului sau a reprezentantului lui la adunarea generală cu prezență sau mixtă acoperă orice viciu al neînștiințării și/sau încălcării modalității și a termenelor de înștiințare.

Articolul 32. Desfășurarea adunării generale

(1) Adunarea generală se desfășoară în ziua, la ora și în locul indicate în înștiințarea de convocare expediată fiecărui proprietar. Organele Asociației sau proprietarii care au convocat adunarea generală organizează înregistrarea proprietarilor și a voturilor reprezentate. Proprietarul neînregistrat nu poate participa la votare.

(2) Adunarea generală, cu prezență mixtă sau prin corespondență, are cvorum dacă sînt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste 1/2 din drepturile de vot și, totodată, peste 1/2 din toate cotele-părți.

(3) În lipsa cvorumului organul care a convocat adunarea stabilește data la care adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile calendaristice și nu mai tîrziu de 30 de zile calendaristice de la data fixată inițial. Adunarea generală convocată repetat are cvorum dacă sînt prezenți sau sînt reprezentați proprietarii care dețin peste 1/3 din drepturile de vot și, totodată, peste 1/3 din toate cotele-părți dacă statutul nu prevede cote mai mari.

(4) Adunarea generală este condusă de președintele Asociației sau de către o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței prin votul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. Procesul-verbal al adunării generale se ține de către secretarul adunării ales prin votul majorității proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare.

(5) Adunarea generală hotărăște cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi prin vot. Adunarea generală poate decide asupra unor chestiuni care nu sînt incluse în ordinea de zi, doar dacă la adunare sînt prezenți sau reprezentați toți proprietarii și nimeni nu obiectează. Se interzice discutarea la chestiunea „diverse” chestiunile prevăzute la art. 34 alin.(1) pct. 1) și pct. 2) lit. a)-j).

Articolul 33. Votul necesar pentru adoptarea hotărîrilor

(1) Dacă statutul asociației nu prevede altfel, hotărîrile adunării generale se adoptă:

1) cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu pentru:

a) modificarea și completarea statutului sau adoptarea lui în redacție nouă;
 b) aprobarea primirii de către Asociație a unei finanțări (împrumut, credit, leasing etc.), cu excepția celei nerambursabile dacă, în rezultat, suma datoriilor (sumă de bază, dobânzi, comisioane, alte cheltuieli) Asociației în baza tuturor finanțărilor obținute va depăși cheltuielile Asociației pentru anul financiar anterior;

c) lichidarea asociației, numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege;

2) cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, pentru:

a) desemnarea și revocarea, înainte de termen, a mandatului membrilor Consiliului, a Administratorului și Comisiei de cenzori (Cenzorului);

b) aprobarea mărimii și modului de achitare a remunerației președintelui Asociației și Comisiei de cenzori (Cenzorului);

c) aprobarea condițiilor contractului încheiat cu președintele Asociației și modificarea acestora;

d) aprobarea Regulamentului condominiului și altor regulamente ale Asociației;

e) aprobarea cheltuielilor aferente întreținerii și reparației periodice a părților comune și obligarea proprietarilor de a plăti cota de contribuție pentru această cheltuială;

f) aprobarea încheierii contractelor pentru serviciile consumate de proprietari prin intermediul Asociației;

g) aprobarea mărimii contribuției lunare la Fond, precum și a contribuțiilor extraordinare la care sînt obligați proprietarii;

h) aprobarea contractării lucrărilor necesare pentru modernizarea părților comune, inclusiv îmbunătățirea eficienței energetice, care nu modifică destinația oricărei unități și care nu afectează în alt mod interesele legitime ale oricărui proprietar în condominiu;

i) aprobarea primirii de către Asociație a unei finanțări (împrumut, credit, leasing etc.), dacă, în rezultat, suma datoriilor (incluzînd suma de bază, dobânzile, comisioanele, alte cheltuieli) Asociației în baza tuturor finanțărilor obținute nu depășește cheltuielile Asociației pentru anul financiar anterior;

j) aprobarea contractului de efectuare a auditului energetic a clădirilor condominiului și obținerea certificatului de performanță energetică;

k) adoptarea altor hotărîri ce țin de competența adunării generale.

(2) Hotărîrile adunării generale se adoptă prin vot deschis, dacă statutul nu prevede altfel.

Articolul 34. Dreptul de vot

(1) Fiecare drept de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă la adunarea generală ponderea de voturi proporțională cu mărimea cotei-părți

aferente acelei unități dacă statutul Asociației nu prevede altfel. Statutul Asociației poate prevedea că dreptul de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă proprietarului dreptul la un vot la adunarea generală, avînd pondere egală cu votul celorlalți proprietari, sau că fiecare proprietar are dreptul la un singur vot, avînd pondere egală cu votul celorlalți proprietari, indiferent de numărul de unități care îi aparțin.

(2) Lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală se determină conform situației existente la ziua lucrătoare imediat anterioară datei desfășurării adunării generale. În cazul adunării generale repetate, lista se determină conform situației existente la ziua lucrătoare imediat anterioară datei desfășurării adunării generale repetate.

(3) Proprietarul (sau reprezentantul său) nu are drept la vot privitor la următoarele chestiuni:

- a) eliberarea acestui proprietar de obligații sau de răspundere față de Asociație;
- b) încheierea unui act juridic între acest proprietar și asociație;
- c) inițierea unei proceduri judiciare între acest proprietar și asociație ori desemnarea reprezentantului asociației în procedura respectivă;
- d) cercetarea sau evaluarea activității acestui proprietar sau, în caz că proprietarul este persoană juridică, a reprezentantului acestuia, în calitatea sa de membru al unui organ al asociației;

(4) Dispozițiile alin. (3) nu se aplică dacă toate unitățile din condominiu aparțin aceleiași persoane. În acest caz, toate actele juridice dintre Asociație și proprietarul tuturor unităților vor fi întocmite în scris.

(5) La adunare poate participa proprietarul personal sau reprezentantul său, ale cărui împuterniciri vor fi întocmite în scris. Participarea reprezentantului la adunarea generală nu lipsește proprietarul de dreptul de a participa la aceeași adunare generală (cu dreptul de a vota doar pentru unul).

(6) Statutul asociației poate prescrie numărul maxim de proprietari care pot fi reprezentați de aceeași persoană.

(7) Statutul asociației poate prevedea că membrul familiei proprietarului îl poate reprezenta la adunarea generală fără confirmarea împuternicirilor.

(8) Asupra fiecărei chestiuni puse la vot la adunarea generală, proprietarul poate vota ori „pentru”, ori „împotriva.” Proprietarul participant la adunare care nu și-a exprimat votul se consideră că a votat „împotriva”.

Articolul 35. Procesul-verbal al adunării generale și comunicarea hotărîrilor

(1) În termen de 10 zile calendaristice după ședința adunării generale se întocmește procesul-verbal care trebuie să prevadă:

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) data și locul desfășurării adunării;
- c) identificarea președintelui și secretarului adunării;
- d) ordinea de zi;
- e) rezumatul luărilor de cuvînt;

f) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, de asemenea, se vor identifica proprietarii care au votat „pentru” și cei care au votat „împotriva”. Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, scării;

g) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni;

h) la cererea unui proprietar care și-a exprimat o opinie separată privitor la o hotărâre – conținutul opiniei separate a acelui proprietar. Opinia separată, de asemenea, poate fi depusă în scris în termen de 3 zile calendaristice de la data desfășurării adunării și se anexează la procesul-verbal.

(2) Procesul-verbal se semnează de către președintele și secretarul ședinței și la acesta se anexează lista proprietarilor prezenți sau reprezentați și copiile după împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței.

(3) Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă Administratorului Asociației.

(4) Hotărârile adoptate în cadrul adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile calendaristice de la data desfășurării adunării generale, prin afișarea copiei procesului-verbal al adunării pe panoul informativ sau altă sursă de informare (pagina web, e-mail etc.) cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare. Dacă Asociația deține adresa poștei electronice a proprietarului, în același termen copia procesului-verbal se va expedia la acea adresă.

(5) Hotărârile adunării generale adoptate cu respectarea condițiilor legii sînt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu și pentru toate organele Asociației.

Articolul 36. Desfășurarea adunării generale prin corespondență

(1) Adunarea generală poate avea loc inclusiv prin corespondență. În acest caz președintele Asociației transmite proprietarilor o înștiințare în care menționează ordinea de zi și termenul stabilit pentru exprimarea votului. La înștiințare se anexează materialele necesare și buletinul de vot, care va cuprinde textul fiecărei hotărâri propuse.

(2) În termenul stabilit pentru exprimarea votului, proprietarii remit președintelui Asociației buletinele cu voturile exercitate și semnate.

(3) Dacă proprietarul a specificat în scris adresa de e-mail prin care este de acord să mențină corespondența cu Asociația, atunci Asociația va înștiința proprietarul prin poștă electronică. Remiterea opțiunilor de vot de la adresa de poștă electronică a proprietarului se echivalează cu semnarea buletinului de vot.

(4) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, președintele Asociației întocmește și semnează procesul-verbal și aduce la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.

Articolul 37. Desfășurarea adunării generale în formă mixtă

(1) Președintele asociației poate decide desfășurarea adunării generale în formă mixtă. În acest caz, unii proprietari își pot exprima votul participând la ședința adunării generale conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale cu prezență, iar alții prin completarea buletinului de vot conform dispozițiilor aplicabile desfășurării adunării generale prin corespondență.

(2) La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului prin corespondență, președintele și secretarul adunării generale întocmesc și semnează procesul-verbal și aduc la cunoștința proprietarilor hotărârile adoptate.

Articolul 38. Consiliul Asociației

(1) Consiliul Asociației (în continuare – *Consiliu*) reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în perioada dintre adunările generale și, în limitele atribuțiilor sale, exercită conducerea generală și controlul asupra activității Asociației. Consiliul este subordonat adunării generale a proprietarilor.

(2) Membrii Consiliului și președintele Asociației sînt aleși pe o perioadă de pînă la 3 ani. Consiliul se constituie din număr impar de membri, dar nu mai puțin de trei.

(3) Consiliul exercită următoarele atribuții:

a) convoacă, prin intermediul președintelui, adunarea generală și asigură organizarea și desfășurarea acesteia;

b) prezintă adunării generale spre aprobare raportul anual privind situația financiară a Asociației și proiectul bugetului pe anul viitor;

c) propune mărirea plăților obligatorii, contribuției la Fond, precum și privind stabilirea altor plăți necesare activității Asociației;

d) asigură executarea deciziilor adunării generale;

e) asigură respectarea legislației și prevederilor statutului Asociației, adoptat de proprietari;

f) monitorizează colectarea plăților obligatorii a proprietarilor și, în caz de neachitare, întreprinde măsuri pentru perceperea datoriilor ajunse la scadență, în modul prevăzut de prezenta lege și de alte acte legislative în domeniu;

g) întocmește și actualizează lista proprietarilor, ține lucrările de secretariat, evidența contabilă și întocmește dări de seamă;

h) transmite, în baza și potrivit deciziilor adunării generale, în locațiune a părților comune;

i) propune adunării generale spre examinare orice alte chestiuni ce țin de competența acesteia;

j) îndeplinește alte obligații ce decurg din statutul Asociației.

(4) Adunarea generală este în drept să transmită unele atribuții ale sale Consiliului prin modificarea statutului.

(5) Consiliul alege președintele Consiliului din rîndul membrilor săi, cu votul a mai mult de 1/2 din membrii săi.

(6) Ședința Consiliului se convoacă cel puțin trimestrial, de către președintele Consiliului, iar în lipsa acestuia – de către membrul Consiliului împuternicit de președinte.

(7) Ședința Consiliului este deliberativă dacă la aceasta sînt prezenți mai mult de 1/2 din membri. Deciziile Consiliului se adoptă cu votul a mai mult de 1/2 din membrii prezenți la ședință.

(8) Consiliul este în drept să administreze mijloacele Fondului și contului de cheltuieli al Asociației, conform bugetului aprobat de adunarea generală.

(9) În cazul în care adunarea generală a revocat un membru al Consiliului și concomitent nu a ales un nou membru, sau în cazul în care un membru al Consiliului a demisionat din funcția sa ori a decedat, sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive, funcția acestuia este exercitată de către ceilalți membri ai Consiliului pînă la alegerea unui nou membru.

Articolul 39. Președintele Asociației

(1) Președintele asociației este ales de către adunarea generală de constituire a Asociației, pe un termen de pînă la 3 ani.

(2) Președintele asociației exercită următoarele atribuții:

- a) asigură executarea deciziilor adunării generale și ale Consiliului;
- b) angajează și concediază salariații Asociației în conformitate cu legislația;
- c) dă indicații și emite dispoziții obligatorii pentru salariații Asociației;
- d) în caz de necesitate elaborează și prezintă adunării generale spre aprobare regulamentul condominiului;
- e) asigură organizarea exploatării și reparația părților comune;
- f) reprezintă Asociația în procesul de negociere a contractelor cu persoanele fizice și juridice;
- g) încheie, în baza și potrivit deciziilor Adunării generale, contracte cu furnizorii de servicii comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale proprietarilor, organizează și monitorizează executarea acestor contracte;
- h) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice sau juridice contractate pentru deservirea, reparația clădirii și a infrastructurii ingineresti, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;
- i) poartă răspundere pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor încheiate;
- j) reprezintă Asociația în raporturile cu terții, inclusiv în acțiunile judecătorești intentate de Asociație împotriva proprietarului care nu și-a îndeplinit obligațiile față de Asociație sau în cele intentate de proprietarul care contestă o decizie a Asociației sau a terților;
- k) acționează în instanțele de judecată administratorii, antreprenorii, furnizorii de servicii comunale și necomunale, inclusiv proprietarii în condominiu, pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor, depune alte cereri de chemare în judecată în cazul în care este afectată funcționalitatea condominiului sau a Asociației;
- l) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii și păstrarea altor documente privind activitatea Asociației;

m) exercită controlul asupra operațiunilor bancare, prezentării rapoartelor financiare, fiscale și statistice, monitorizează lucrările de secretariat;

n) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență;

o) eliberează, la cererea proprietarului, certificatul privind lipsa datoriilor la Fond, servicii comunale și alte servicii;

p) în limitele competenței, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al Asociației, inclusiv ale Fondului.

(3) Președintele Asociației poate fi revocat de către adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, adunarea generală alege un nou președinte. În cazul în care adunarea generală revocă președintele și concomitent nu alege unul nou, inclusiv în cazul în care președintele a demisionat, a decedat sau nu este în stare să-și exercite funcția din alte motive în decurs de cel puțin 3 luni calendaristice consecutiv, funcția acestuia este exercitată de către un membru delegat al Consiliului, până la alegerea unui nou președinte.

(4) Președintele Asociației este responsabil pentru prejudiciile cauzate proprietarilor sau persoanelor terțe prin încălcarea sau nerespectarea obligațiilor ce îi revin, prin depășirea atribuțiilor sau exces de putere.

Articolul 40. Comisia de cenzori (Cenzorul)

(1) Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) se aleg la adunarea generală pe un termen de cel mult 3 ani. Comisia de cenzori (Cenzorul) își efectuează activitatea independent și se subordonează doar adunării generale. În componența Comisiei de cenzori nu pot fi incluși membrii Consiliului de administrație. Comisia de cenzori, în număr total impar de trei și mai mulți membri, alege președintele Comisiei din componența sa în decurs de cel mult 15 zile calendaristice de la data desfășurării adunării generale la care au fost aleși. Președintele Comisiei de cenzori coordonează activitatea membrilor acesteia. Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorului) trebuie să posede studii superioare de specialitate și să cunoască problemele economico-financiare specifice condominiului.

(2) Comisia de cenzori (Cenzorul) exercită următoarele atribuții:

a) monitorizează activitatea Asociației în conformitate cu prezenta lege și alte acte normative, statutul și regulamentul de ordine interioară al Asociației. În acest scop, Comisia de cenzori (Cenzorul) este în drept să solicite și să verifice documentele financiar-economice ale Asociației și să propună măsuri pentru îmbunătățirea activității Asociației în domeniul respectiv;

b) cel puțin anual, efectuează revizia activității financiar-economice a Asociației;

c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli în contul Asociației, dării de seamă anuale și mărimilor contribuțiilor obligatorii stabilite pentru proprietarii;

d) raportează despre activitatea sa adunării generale sau Consiliului de administrație, la cerința acestuia.

(3) Cel puțin un membru al Comisiei de cenzori (Cenzorul) este în drept să participe la ședințele Consiliului cu drept consultativ.

(4) În conformitate cu programul aprobat, Comisia de cenzori (Cenzorul) verifică constatările financiar-economice, consemnând rezultatele în procese-verbale sau în note de constatare, pentru care se întocmesc propuneri de măsuri pentru remedierea iregularităților constatate. În cazul opiniilor divergente în cadrul Comisiei, acestea se vor consemna în procesul-verbal cu explicarea motivelor care au generat aceste iregularități.

(5) În intervalele dintre adunările generale, procesele-verbale ale Comisiei de cenzori se transmit Consiliului spre informare cu recomandările de rigoare.

(6) Documentele Comisiei de cenzori (Cenzorului), procesele-verbale și notele de constatare a verificărilor efectuate, sintezele, notele și alte acte, inclusiv registrul proceselor-verbale, se păstrează la sediul Asociației și sînt disponibile pentru verificare proprietarilor interesați.

(7) Președintele sau membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) poate fi revocat de către adunarea generală, cu alegerea concomitentă a noilor membri ai Comisiei de cenzori (Cenzor).

(8) Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sînt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea financiar-economică a condominiului.

Articolul 41. Asigurarea proprietății comune în condominiu

(1) Organele de conducere a condominiului, după caz, Administratorul, poate să asigure părțile comune de orice risc de prejudiciu fizic cu aprobarea adunării generale. Decizia privind selectarea asiguratorului se adoptă la aceeași adunare generală.

(2) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă Asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în modul stabilit de prezenta lege.

(3) Suma asigurată se utilizează numai pentru restabilirea și reparația părților comune prejudiciate de accident sau calamitate naturală, în cazul în care condominiul nu se desființează. În cazul desființării condominiului, beneficiarul sumei asigurate, Asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor, repartizează suma asigurată între creditorii care au acordat credite, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor, prevăzute de legislație, se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora.

Articolul 42. Dreptul proprietarului la informare

(1) Proprietarii au dreptul să obțină informații de la președintele Asociației privitor la activitatea Asociației și să ia cunoștință de documentele acesteia.

(2) Președintele Asociației poate refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă va cauza un prejudiciu intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților.

(3) Dacă președintele Asociației refuză să furnizeze informații sau refuză să permită accesul la documente, proprietarul în condominiu poate cere ca adunarea generală să hotărască asupra temeiniciei refuzului sau, în termen de 2 săptămâni de la refuzul din partea președintelui Asociației, să înainteze acțiune în instanța de judecată în vederea obligării asociației să furnizeze informația solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.

Articolul 43. Obligația proprietarului de a furniza informații

(1) Proprietarul este obligat să informeze Asociația despre datele sale de contact, în special numărul principal de telefon și adresa de poștă electronică, dacă există.

(2) Dacă domiciliul sau reședința proprietarului este diferită de adresa unității, proprietarul, de asemenea, este obligat să informeze Asociația despre adresa domiciliului ori sediului sau o altă adresă pentru notificări.

(3) Cu excepția cazului în care proprietarul a informat Asociația despre adresa domiciliului ori sediului sau o altă adresă pentru notificări, Asociația are dreptul să considere că adresa unității este domiciliul sau sediul proprietarului.

Articolul 44. Dreptul altor persoane la informare

Dacă unitatea este grevată de dreptul real al unui terț, acesta are dreptul să obțină informația de la Asociație despre suma și temeiul datoriilor proprietarului în condominiu față de asociație.

Capitolul VI RESPONSABILITĂȚI ȘI CONTROL

Articolul 45. Răspunderea pentru încălcarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi

Încălcarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi, inclusiv neluarea măsurilor de organizare și înființare a Asociației de coproprietari în condominiu și de asigurare a bunei funcționări a condominiului, de administrare, întreținere și reparație a părților comune, precum și a unităților din condominiu, neachitarea în termen a serviciilor comunale și necomunale, a contribuțiilor la Fond atrage după sine răspundere civilă, contravențională sau penală, în conformitate cu legislația în vigoare.

Articolul 46. Controlul asupra activității Asociației/Comunității, administratorului Asociației, președintelui Comunității

(1) Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către autoritățile publice locale în temeiul.

(2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritățile administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației.

Capitolul VII **DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

Secțiunea 1 **Constituirea condominiilor pe baza clădirilor date** **în exploatare sau în curs de construcție**

Articolul 47. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare anterior

(1) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, terenul, clădirea dată în exploatare înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi și încăperile izolate din cadrul clădirii înscrise sub număr cadastral separat se declară condominiu prin efectul prezentei legi. Această regulă nu se aplică dacă în cadrul clădirii nu sînt înscrise încăperi izolate sub număr cadastral separat.

(2) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, părțile comune din condominiu declarat prin alin. (1) trec, cu titlu gratuit, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități.

(3) Înscrierile din Registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul terenului (capitolul A) din condominiu declarat prin alin. (1), la cererea proprietarilor se vor radia, iar în loc se va face însemnarea „condominiu”.

(4) Înscrierile din Registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiu declarat prin alin. (1) se vor radia, iar în loc se va face însemnarea „condominiu”.

(5) În cazul în care persoana a fost înscrisă, înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi, în calitate de proprietar al clădirii din condominiu declarat prin alin. (1), iar clădirea are încăperi izolate care nu sînt înregistrate sub număr cadastral separat, această persoană are dreptul, fără consimțămîntul posesorilor de unități, de a înregistra încăperi izolate sub număr cadastral separat și dreptul său de proprietate asupra lor în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile. În cazul în care clădirea se află în coproprietate, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate nou-înregistrate se înscrie conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, ele vor constitui unități în condominiu.

(6) Pînă la momentul înregistrării încăperilor izolate sub număr cadastral separat conform dispozițiilor alin. (5), se vor aplica următoarele reguli:

a) persoana menționată la alin. (5) se consideră că deține o cote-parte din condominiu pe baza suprafeței tuturor încăperilor izolate din acea clădire care nu sînt înregistrate sub număr cadastral separat;

b) dispozițiile alin. (3) nu se aplică, înscrierile din Registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiu declarat prin alin. (1) se mențin, și se vor completa cu însemnarea „condominiu incomplet”.

(7) În cazul în care persoana indicată la alin. (6) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiu declarat în alin. (1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată sub număr cadastral

separat se stinge la expirarea termenului de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi. Încăperile izolate care nu au fost înregistrate sub număr cadastral separat în termenul respectiv de un an se consideră, de la data expirării acelui termen, părți comune din condominiu.

(8) Dispozițiile prezentului articol se aplică indiferent de faptul dacă proprietarii încăperilor izolate sînt sau nu sînt organizați într-o asociație sau cooperativă de orice fel.

(9) Dispozițiile prezentului capitol care se aplică în cazul clădirilor cu destinație locativă se aplică și în cazul în care în cadrul clădirii există unele unități cu destinație nelocativă.

Articolul 48. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare ulterior

(1) Terenul, clădirea dată în exploatare după data intrării în vigoare a prezentei legi și încăperile izolate din cadrul clădirii înscrise sub număr cadastral separat se declară condominiu prin efectul prezentei legi, de la data dării în exploatare, dacă sînt întrunite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) clădirea este dată în exploatare după data intrării în vigoare a prezentei legi pe baza autorizației de construire eliberate înainte de data intrării în vigoare a prezentei legi; și

b) la data dării în exploatare în Registrul bunurilor imobile sînt înscrise, sub număr cadastral separat, una sau mai multe încăperi izolate din cadrul clădirii.

(2) Dispozițiile art. 47 alin. (2)-(9) se aplică în mod corespunzător condominiului declarat, conform alin. (1) din prezentul articol.

Articolul 49. Particularitățile terenurilor și clădirilor nelocative ale autorităților administrației publice centrale și locale

(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 47 și 48, în cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, clădirea avea o altă destinație decît cea locativă și aparținea statului sau unității administrativ-teritoriale (inclusiv autorităților acestora), dispozițiile art. 47 și 48 se aplică doar de la data în care toți proprietarii de încăperi izolate înregistrate sub numerele cadastrale separate au privatizat terenul și în condițiile legislației. Privatizarea terenului are ca efect și privatizarea cotei-părți respective din părțile comune ale clădirii amplasate pe teren.

(2) Pînă la data în care toți proprietarii de încăperi izolate înregistrate sub numerele cadastrale separate au privatizat terenul și clădirea în condițiile legii, proprietarii pot reglementa relațiile dintre ei prin contract.

Articolul 50. Dreptul proprietarilor în condominiu de extindere a suprafeței de teren

(1) În cazul în care, în temeiul dispozițiilor art. 47 alin. (2) sau art. 48 alin. (2), terenul a încetat să se afle în proprietatea statului sau unității administrativ-teritoriale (inclusiv a autorităților acestora), iar clădirea din

condominiul respectiv are destinație locativă, Comunitatea/Asociația are dreptul de a cere de la stat sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială (inclusiv autoritățile acestora) separarea uneia sau mai multor parcele din terenul adiacent, care aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale (inclusiv a autorităților acestora) și transmiterea lor, cu titlu gratuit, prin act de primire-predare în formă simplă scrisă, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități.

(2) Dreptul prevăzut la alin. (1) există doar în măsura în care extinderea terenului este necesară pentru a asigura condominiul cu suprafața cea neconstruită, care potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism.

(3) În caz de încălcare a dreptului prevăzut la alin. (1), Comunitatea/Asociația, precum și oricare proprietar de unitate poate solicita oricând instanței de judecată extinderea terenului în condițiile alin. (1) și (2) prin efectul hotărârii judecătorești, în termenul prevăzut la alin. (4).

(4) Dreptul de extindere prevăzut de prezentul articol se stinge la expirarea termenului de 10 ani de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Articolul 51. Atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor

(1) În cazul în care, după trecerea dreptului de proprietate asupra terenului în temeiul dispozițiilor art. 47 alin. (2) sau art. 48 alin. (2), statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială păstrează în proprietate terenuri destinate uzului comun al proprietarilor unui sau mai multor condominii adiacente (zone de odihnă, scuaruri, parcuri, terenuri de joacă, terenuri de sport etc.), aceste terenuri se consideră bunuri ale domeniului public ale statului sau, după caz, a unității administrativ-teritoriale.

(2) Proprietarul terenului destinate uzului comun al proprietarilor unui sau mai multor condominii adiacente este obligat să permită Comunității/Asociației fiecărui condominiu adiacent să amenajeze terenul conform destinației.

(3) Proprietarul terenului prevăzut la alin. (1) poate, în condițiile legii, atribui terenul la domeniul privat și/sau să îi schimbe destinația doar cu aprobarea adunării generale a proprietarilor din condominiile adiacente.

Articolul 52. Protecția drepturilor terților proprietari

Dacă la data intrării în vigoare a prezentei legi o persoană deține un drept de proprietate exclusivă asupra unei clădiri sau alte construcții, în care nu sînt formate încăperi izolate sub număr cadastral separat (substații electrice și alte obiecte din complexul energetic și telecomunicațiilor; rețele de termoficare, de alimentare cu apă și canalizare pînă la punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu; adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiațiilor și alte obiective cu destinație strategică; garaje etc.), amplasate pe terenul din condominiul declarat prin art. 47 alin. (1), și nu este posibilă separarea porțiunii de teren aferente clădirii sale în condiții Legii nr. 354/2004 cu

privire la formarea bunurilor imobile, persoana respectivă își păstrează dreptul de proprietate, iar clădirea nu face parte din condominiu. Relațiile privind folosința terenului sau trecerea pe el sînt stabilite de lege și, după caz, prin contract cu Asociația/Comunitatea.

Articolul 53. Protecția drepturilor titularilor drepturilor contractuale de folosință

(1) Dacă, la data intrării în vigoare a prezentei legi, o persoană deține un drept de locațiune asupra unei părți de teren pentru exploatarea unui garaj provizoriu sau a unei construcții altă destinație decît cea de locuință, dreptul ei va rămîne valabil pînă la expirarea termenului său.

(2) De la data radierii dreptului de proprietate al statului sau unității administrativ-teritoriale asupra terenului, Comunitatea/Asociația subrogă drepturile și obligațiile de locator.

(3) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritoriale își exercită drepturile și este ținută de obligațiile care au devenit scadente înainte de momentul subrogării, conform dispozițiilor alin. (2).

(4) Comunitatea/Asociația nu este obligată să prelungească dreptul de locațiune prevăzut de dispozițiile alin. (1). După expirarea sau stingerea pe altă cale a acestui drept de locațiune, Comunitatea/Asociația va lua hotărîrea de transmitere în locațiune sau de constituire a dreptului exclusiv de folosință asupra spațiului eliberat în condițiile prezentei legi.

Articolul 54. Particularitățile terenurilor aflate în proprietatea persoanelor private

(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 47 și 48, în cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, terenul se află în proprietatea unei sau mai multor persoane fizice și/sau persoane juridice alta decît statul sau unitatea administrativ-teritorială, dispozițiile art. 47 și 48 se aplică cu următoarele derogări:

a) terenul nu face parte din condominiu, iar însemnarea prevăzută de art. 47 alin. (3) nu se face. Proprietarul terenului nu poate cere proprietarilor în condominiu unele plăți pentru folosirea porțiunii de teren necesare condominiului;

b) în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul terenului este obligat, din cont propriu, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată clădirea condominiului și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, documentația de construcție și contractele încheiate proprietarul terenului și proprietarii în condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b), acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin. (1), devine

proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor în condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută în art. 47 alin. (3).

(2) Persoana sau persoanele al căror drept de proprietate a încetat în temeiul alin. (1) lit. c) au dreptul de a primi de la proprietarii în condominiu o despăgubire în schimbul terenului transmis doar în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate anterior intrării în vigoare a prezentei legi, precum și în cazurile în care aceasta s-ar impune conform convențiilor internaționale la care Republica Moldova este parte.

(3) Oricare proprietar în condominiu, precum și Asociația/Comunitatea pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor prevăzute de alin. (1).

(4) Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice va comunica decizia de formare a imobilului, prevăzută la alin. (1) lit. b) proprietarilor în condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele Comunității/Asociației, dacă s-a format. Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună după comunicarea ei în modul stabilit.

(5) Oricare proprietar în condominiu, precum și Asociația/Comunitatea poate contesta în instanța de judecată decizia de formare a imobilului dacă planul terenului condominiului nu corespunde cu cerințele alin.(1) lit. b) și poate solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești.

Articolul 55. Particularitățile terenurilor pe care se află mai multe condominii

(1) Prin derogare de la dispozițiile art. 47 și 48, în cazul în care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, terenul se află în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar pe teren sînt situate două sau mai multe clădiri cu destinație locativă care, în mod separat, corespund definiției de condominiu (în special dacă clădirile se află în proprietatea diferitor persoane fizice și/sau persoane juridice, alta decît statul sau unitatea administrativ-teritoriale, inclusiv autoritățile acestora), dispozițiile art. 47 și 48 se aplică cu următoarele excepții:

a) terenul și clădirea cu destinație locativă nu formează un condominiu, iar însemnarea prevăzută de art. 47 alin. (3) și (4) nu se face;

b) în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul terenului, în consultare coproprietarii clădirilor cu destinație locativă, sînt obligați, pe cheltuială proprie, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului fiecărui condominiu. Terenul condominiului va cuprinde suprafața de teren pe care este situată clădirea aceluși condominiu și suprafața de teren aferent necesară pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitatea cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, documentația de construcție și

contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarul clădirii, precum și contractele încheiate între proprietarul clădirii și proprietarii în condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b), terenul și clădirile cu destinație locativă încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor indicate la alin. (1) și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor în condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută de art. 47 alin. (3) și (4).

(2) Persoana sau persoanele al căror drept de proprietate a încetat în temeiul alin. (1) lit. c) au dreptul de a primi de la proprietarii în condominiu o despăgubire în schimbul imobilului transmis doar în cazurile și în condițiile prevăzute de contractele încheiate anterior intrării în vigoare a prezentei legi, precum și în cazurile în care aceasta s-ar impune conform convențiilor internaționale la care Republica Moldova este parte.

(3) Oricare proprietar în condominiu, oricare proprietar al clădirilor precum și Asociația/Comunitatea pot cere proprietarului terenului și celorlalți proprietari ai clădirilor executarea obligațiilor prevăzute de alin.(1).

(4) Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice va comunica decizia de formare a imobilului, prevăzută la alin.(1) lit. b) proprietarilor în condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele Comunității/Asociației, dacă s-a format. Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună după comunicarea ei în modul stabilit.

(5) Oricare proprietar în condominiu, oricare proprietar al clădirilor, precum și Asociația/Comunitatea poate contesta în instanța de judecată decizia de formare a imobilului dacă planul terenului condominiului nu corespunde cu cerințele alin. (1) lit. b) și solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești. Decizia de formare a bunului imobil nu poate fi contestată după expirarea termenului de un an din data înregistrării în registrul bunurilor imobile a formării terenului condominiului.

Articolul 56. Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare

Dacă, la data trecerii cotei-părți în temeiul art. 47 sau 48, unitatea era grevată de ipotecă, de drepturi unui terț, era sechestrată sau în privința ei era înscrisă o altă grevare sau interdicție, acestea se vor extinde, din aceeași dată și asupra cotei-părți fără necesitatea efectuării unei înscrieri speciale în acest sens în registrul bunurilor imobile.

Articolul 57. Efectuarea înscrierilor și însemnărilor

(1) Dispozițiile art. 47-55 constituie temei de efectuare sau radierea înscrierilor sau însemnărilor respective în Registrul bunurilor imobile de către subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice, la cererea oricărui proprietar în condominiu, a Asociației/Comunității, a autorităților publice centrale sau locale.

(2) Subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice, în mod masiv, fără cerere, vor efectua și vor radia înscrieri și însemnări care rezultă din art. 47-55 conform programului stabilit de Guvern, în cazul întrunirii următoarelor condiții în mod cumulativ:

a) terenul se află în proprietatea statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale; și

b) pe acest teren este amplasată una sau mai multe clădiri cu destinație locativă aflate în proprietatea statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale.

(3) Dispozițiile alin. (2) vor fi îndeplinite din bugetul de stat.

(4) Aplicarea prezentei legi nu este condiționată de efectuarea sau radierea înscrierilor sau însemnărilor respective în Registrul bunurilor imobile, prevăzute de dispozițiile alin. (1).

Articolul 58. Cotele-părți provizorii și determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu

(1) Cotele-părți din condominiu declarat prin dispozițiile art. 47 sau art. 48 se determină de către Asociație/Comunitate și se aprobă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

(2) La cererea Asociației/Comunității, precum și a oricărei alte persoane interesate, procesul-verbal al adunării generale a Asociației/Comunității constituie temei de înscriere a mărimii cotei-părți în Registrul bunurilor imobile privitoare la unitatea (capitolul C) a proprietarului unității respective.

(3) Până la determinarea definitivă a cotelor-părți conform dispozițiilor alin.(1) și (2), proprietarii din condominiu vor deține, în scopul aplicării prezentei legi, cotele-părți provizorii, în mărimea determinată prin hotărârea Consiliului proprietarilor Comunității sau, după caz, a administratorului Asociației pe baza suprafeței totale a clădirii și suprafeței unităților înscrise în Registrul bunurilor imobile la data adoptării hotărârii. Mărimea cotelor-părți provizorii nu se înscrie în Registrul bunurilor imobile.

Articolul 59. Actul de constituire al condominiului existent sau declarat prin prezenta lege

(1) Declarația de condominiu întocmită și înregistrată până la intrarea în vigoare a prezentei legi, se consideră act de constituire a condominiului în scopul aplicării dispozițiilor prezentei legi.

(2) Proprietarii din condominiu format până la intrarea în vigoare a prezentei legi, precum și proprietarii din condominiu declarat prin art. 47 sau art. 48 pot încheia un act de constituire a condominiului în condițiile art. 4 alin. (2)-(5) și art. 6 din prezenta lege. Încheierea actului de constituire a condominiului este obligatoriu în scopul modificării informațiilor cu privire la condominiu, prevăzute la art. 4 alin. (2).

Secțiunea a 2-a **Constituirea Asociațiilor de proprietari/**

Comunităților în condominiile existente

Articolul 60. Statutul juridic al asociațiilor de coproprietari în condominiu existente

(1) De la data intrării în vigoare a prezentei legi, asociațiile de coproprietari în condominiu constituite pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi se consideră asociații ale proprietarilor în condominiu și se supun regimului prevăzut de prezenta lege. Statutele sau alte acte de constituire, precum și regulamentele se aplică în măsura în care nu contravin prezentei legi.

(2) Dispozițiile alin. (1) constituie temei de înregistrare, din oficiu, a schimbării formei de organizare juridică și a denumirii depline și abreviate a asociației în Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali ținut de către Agenția Servicii Publice. Schimbarea se înregistrează fără publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și fără achitarea unei taxe de înregistrare.

(4) În cazul în care asociația de coproprietari în condominiu constituită pînă la intrarea în vigoare a prezentei legi este înscrisă în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B), datele ei vor fi radiate și se va face înscrierea „condominiu”.

Articolul 61. Transformarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate și cooperativelor de locuințe și de construcție a locuințelor

(1) În termen de pînă la 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, cooperativele de locuințe, cooperativele de construcție a locuințelor și asociațiile de proprietari a locuințelor/apartamentelor privatizate se reorganizează prin transformare în asociație de proprietari în condominiu și se supun regimului prevăzut de prezenta lege.

(2) Hotărîrea cu privire la transformarea persoanelor juridice prevăzute la alin. (1) se adoptă la adunarea generală a membrilor (participanților) acestora cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

(3) Persoanele juridice prevăzute la alin. (1) sînt scutite de taxa de stat și alte plăți percepute de Agenția Servicii Publice în legătură cu transformarea prevăzută de prezentul articol, cu condiția că cererea de înregistrare a transformării s-a depus în termenul prevăzut la alin. (1).

(4) În cazul în care persoana juridică prevăzută la alin. (1) este înscrisă în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B), datele ei vor fi radiate și în loc se va face înscrierea „condominiu”.

(5) Cooperativele de construcție a garajelor, asociațiile proprietarilor de garaje, precum și alte forme de organizare juridică similare se pot transforma în asociație de proprietari în condominiu conform legislației în vigoare și pot constitui un condominiu în condițiile prezentei legi.

Articolul 62. Divizarea asociațiilor în care se includ mai multe condominii

(1) În cazul în care Asociația, după transformare conform art. 60 sau 61, include două sau mai multe condominii în sensul art. 8, proprietarii unităților din aceste condominii au obligația, în termen de pînă la 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, de a asigura divizarea Asociației în mai multe asociații, corespunzător cerințelor prezentei legi.

(2) Hotărîrea de divizare a Asociației se adoptă la adunarea generală cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu. În măsura posibilului, hotărîrea de divizare poate fi adoptată împreună cu hotărîrea de transformare prevăzută de art. 65, dacă divizarea și transformarea se vor derula într-o singură procedură de reorganizare.

(3) Asociația care își încetează existența ca urmare a divizării și asociațiile care iau ființă care urmare a divizării sînt scutite de taxa de stat și alte plăți percepute de Agenția Servicii Publice în legătură cu divizarea prevăzută de prezentul articol, cu condiția că cererea de înregistrare a divizării s-a depus în termenul prevăzut la alin. (1).

Articolul 63. Constituirea asociațiilor de proprietari în condominiu existent

(1) În termen de pînă la 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, condominiu care, conform prezentei legi, este obligat să se organizeze și să fie administrat sub formă de Asociație va desfășura toate procedurile legale pentru constituirea Asociației.

(2) Constituirea Asociației conform alin. (1) are loc pe baza hotărîrii de constituire adoptate de adunarea generală conform dispozițiilor prezentului articol.

(3) Adunarea generală se convoacă la decizia grupului de inițiatori pentru constituirea Asociației. Grupul de inițiatori trebuie să asigure înștiințarea în scris a tuturor proprietarilor despre locul și timpul convocării adunării cu cel puțin 14 zile calendaristice înainte de data convocării.

(4) Adunarea generală are cvorum dacă sînt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin 1/2 din toate cotele-părți.

(5) Hotărîrea de constituire a Asociației se adoptă cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare.

(6) Concomitent cu adoptarea hotărîrii de constituire a Asociației, adunarea alege președintele Asociației, Consiliul de administrație, Comisia de Cenzori, Cenzorul, după caz, și aprobă statutul Asociației și, după caz, Regulamentul condominiului.

(7) Hotărîrile adunării generale a Asociației se consemnează într-un proces-verbal, semnat de către președintele și secretarul adunării, aleși din numărul proprietarilor și de către proprietarii prezenți la adunare, la care se anexează lista de înregistrare a proprietarilor participanți la adunarea constituantă.

Articolul 64. Constituirea Comunității în condominiul existent

Comunitatea în condominiile existente vor fi constituite în conformitate cu prevederile art. 25 din prezenta lege.

Articolul 65. Participarea autorității locale executive

(1) Asociațiile reorganizate sau constituite conform dispozițiilor art. 61-63 sînt obligate să notifice, în termen de 14 zile calendaristice, despre acest fapt primăria unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul.

(2) Primarul unității administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiul este obligat, în termen de 6 luni:

a) să adopte dispoziția privind divizarea Asociației conform art. 62 și să adopte statutul provizoriu al Asociațiilor nou-formate dacă divizarea prevăzută de art. 62 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul prevăzut la art. 61 alin. (1);

b) să adopte dispoziția privind transformarea persoanelor juridice prevăzute la art. 61 alin. (1) și să adopte statutul provizoriu al Asociațiilor nou formate conform datelor din statutele precedente, pînă la adoptarea statutului de către adunarea generală, dacă transformarea prevăzută de art. 61 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul prevăzut la art. 61 alin. (1);

c) să adopte dispoziția privind constituirea Asociației conform art. 63, să adopte statutul provizoriu al Asociației conform datelor din statutul precedent și să desemneze Administratorul condominiului, pe bază de concurs transparent și accesibil dacă constituirea prevăzută de art. 63 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul prevăzut la art. 61 alin. (1). Asociația constituită și Administratorul desemnat vor încheia, în mod obligatoriu, un contract de administrare a condominiului în conformitate cu prevederile art. 21 din prezenta lege;

(3) Primarul este îndreptățit să adopte, în condițiile legii, actele și să ia măsurile necesare sau utile pentru atingerea scopului care rezultă din dispozițiile alin. (2).

(4) Atribuțiile acordate de prezentul articol autorității publice locale nu afectează dreptul proprietarilor în condominiu de a forma Asociația sau de a se reorganiza în Asociație din proprie inițiativă, conform art. 61-63. În cazul în care autoritatea publică locală a inițiat îndeplinirea vreunei atribuții conform prezentului articol, proprietarii în condominiu pot prelua procedura de formare prin votul a mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare. Adunarea are cvorum dacă sînt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin 1/2 din toate cotele-părți.

Secțiunea a 3-a

Dispoziții finale

Articolul 66. Intrarea în vigoare

(1) Prezenta lege intră în vigoare după 6 luni de la data publicării.

(2) La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă:

a) Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 130-132, art. 915);

b) Capitolul III și anexele nr. 4 și nr. 5 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/1999 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27 iunie 2006).

Articolul 67. Dispoziții finale

(1) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi:

a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în corespundere cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege;

c) va elabora, prin consultarea autorităților administrației publice locale, și va aproba un program de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative, care întrunesc calitățile unui condominiu în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de performanță; va identifica sursele de finanțare a acțiunilor programului.

d) va asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente construcțiilor care întrunesc calitățile unui condominiu, în care statul este înregistrat în calitate de proprietar al acestora.

(2) Autoritățile administrației publice locale, inclusiv autoritățile municipale, după alocarea surselor necesare:

a) vor asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune din construcțiile care întrunesc calitățile unui condominiu, în care statul, unitățile administrativ-teritoriale sînt înregistrate în calitate de proprietari ai acestora și vor asigura calcularea și stabilirea mărimilor cotelor-părți care revin fiecărui proprietar al unităților din cadrul acestor construcții;

b) vor asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate, transmiterea părților comune cu titlu de drept de proprietate comună asupra părților comune din condominiu, cu înregistrarea de stat a acestora în Registrul bunurilor imobile la subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice;

c) vor întreprinde toate măsurile necesare susținerii proprietarilor în procesul de organizare a adunărilor constituante a asociațiilor, de selectare și desemnare a Administratorului, în cazurile cînd proprietarii nu reușesc să decidă asupra modului de administrare a condominiului;

d) vor asigura gratuit rectificarea erorilor la sesizarea proprietarilor, exprimată printr-o decizie, conform prevederilor prezentei legii, și aduse la cunoștința autorităților de către reprezentantul Asociației/Comunității condominiului.

(3) Finanțarea lucrărilor în domeniul locativ-comunal din bugetele publice se va aproba pornind de la prevederile prezentei legi, exclusiv pentru contribuțiile la cheltuielile comune ale condominiilor, în care există proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, sau prin programe speciale, aprobate pentru reabilitare și reparații pentru construcțiile, care au fost supuse înregistrării conform legii.

Nota informativă asupra proiectului Legii cu privire la condominiu

Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului.

Proiectul de lege cu privire la condominiu a fost elaborat de către Grupul de lucru, format prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 127 din 19 decembrie 2011, în componența căruia au fost incluși reprezentanții Ministerelor Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Economiei, Tineretului și Sportului, Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Primăriilor mun. Chișinău și Bălți, Federației Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Agenției municipale de ipotecă „AMIC”, Federației Patronale „CONDRUMAT”, Sindicatului „SINDICOMSERVICE”, Asociației Patronale a Serviciilor Publice din Republica Moldova și Asociației obștești Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”.

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de lege și finalitățile urmărite.

Acestea constau în faptul că actuala Lege nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, în pofida faptului că este o lege specială, scopul căreia este reglementarea relațiilor în sectorul locativ, în special a relațiilor de proprietate în cadrul condominiului, s-a dovedit a fi depășită în timp și ineficientă din mai multe puncte de vedere, inclusiv și, nu în ultimul rând, din cauza că este aplicabilă doar în cadrul blocurilor locative și în raport cu proprietarii de apartamente, dar nu și în raport cu alți proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirilor multietajate. În afară de aceasta, una din problemele fundamentale ale Legii 913/2000 este că aceasta nu prevede mecanismul de stabilire a cotelor-părți ale proprietarilor de apartamente asupra bunurilor comune din condominiu. Tocmai din această cauză, în pofida faptului că, de-jure, bunurile comune din condominiu, fiind proprietate a proprietarilor de apartamente, dar și a altor proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirii multietajate, continuă să fie înregistrate la oficiul cadastral teritorial în Registrul bunurilor imobile în proprietatea statului Republica Moldova sau, după caz, în proprietatea unităților administrativ-teritoriale respective, dar nu în proprietatea comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, a proprietarilor de apartamente și altor proprietari de încăperi izolate/unități din cadrul condominiului respectiv.

Legislația cu privire la privatizarea fondului locativ, adoptată în anii 1990 s-a axat doar pe privatizarea apartamentelor și altor încăperi, însă nu a soluționat până la capăt problema proprietății asupra terenului și părților comune din blocurile locative. Pe lângă problema juridică inerentă – incertitudinea privind apartenența proprietății asupra terenului și părților comune din clădire, subzistă și componenta psihologică – proprietarii de apartamente nu au o percepție de proprietate asupra terenului și părților comune din clădire, nu doresc să-l amenajeze și să acopere cheltuielile aferente. Doar fortificând proprietatea acestora asupra tuturor

componentelor condominiului se poate fortifica o atitudine a unui adevărat proprietar, chiar dacă ele aparțin în comun mai multor persoane.

O altă deficiență majoră identificată în Legea nr. 913/2000 este lipsa unor mecanisme eficiente și simple de creare a sistemului de condominiu în blocurile privatizate, care, așadar, scăpau de sub incidența legii.

În asemenea circumstanțe, având în vedere și unele alte deficiențe ale Legii nr. 913/2000, a devenit absolut necesară revizuirea esențială a acestei legi. Astfel în cadrul Grupului de lucru s-a stabilit elaborarea și adoptarea unei noi legi cu privire la condominiu, fără de a limita aplicarea acesteia doar în raport cu proprietarii de apartamente din cadrul blocului locativ respectiv, dar cu extinderea și aplicarea acesteia și în raport cu alți proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirii respective.

Actualmente sistemul întreținerii sectorului locativ este imperfect, chiar anevoios și impune implementarea unor noi relații, complexe, multilaterale, obligatorii pentru toți cei implicați în procesul funcționării condominiului respectiv. În acest scop urmează să fie delimitate responsabilitățile participanților principali, aceștia fiind: organele administrației publice locale, asociațiile de proprietari în condominiu, alți administratori ai condominiului, proprietarii apartamentelor, proprietarii altor încăperi izolate din cadrul condominiului respectiv și, nu în ultimul rând, prestatorii/furnizorii de servicii comunale și necomunale.

S-a dovedit a fi că proprietarii fondului locativ privatizat nu poartă în mod real responsabilitatea pentru proprietatea care le aparține, nu întreprind măsuri necesare pentru întreținerea locuințelor proprii și nici a spațiilor/proprietăților comune din cadrul condominiului respectiv. Plus la toate, bugetele locale sunt nevoite să suporte cheltuieli esențiale pentru întreținerea fondului locativ privatizat pe care îl are în administrare, dar fără ca finanțarea să acopere toate necesitățile de reparații, intervențiile fiind mai mult acțiuni sporadice, haotice și ineficiente. Și asta în situația în care în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale au rămas nu mai mult de 2% din totalul fondului locativ. În consecință, abordarea privind administrarea de către unitățile administrativ-teritoriale a fondului locativ privat, este una defectuoasă atât din punct de vedere al asigurării managementului calitativ, cât și sub aspectul finanțării sectorului locativ.

În ceea ce privește încăperile cu altă destinație decât cea de locuință din blocuri, care aparțin, în mare parte societăților comerciale, acestea în general, sub nici o formă, nu sunt implicate în procesul de întreținere a clădirii, în pofida faptului că se folosesc în mod plener de spațiile comune din condominiu, inclusiv de terenul aferent condominiului. Faptul că și acești proprietari de încăperi izolate din cadrul condominiului trebuie să participe la întreținerea spațiilor comune din condominiu, cu stabilirea drepturilor, obligațiilor de rigoare, pînă la moment, nici nu se pune în discuții, în pofida faptului că aceste spații constituie o cotă substanțială din blocul locativ și acestea ocupând integral primul nivel al clădirii, iar în unele cazuri fiind amplasate și pe la alte nivele ale clădirii. Necesitatea de a lua în considerare și aceste spații în procesul de întreținere și reparare a blocului

locativ este una urgentă și necesită acțiuni concrete pentru a pune responsabilitatea pentru administrarea clădirilor multietajate în sarcina tuturor proprietarilor de încăperi izolate, indiferent de natura proprietății acestora. Evident, că pentru impunerea responsabilităților ce decurg din specificul dreptului de proprietate în blocurile locative cu mai mulți proprietari, devine absolut necesar de a reglementa și de a stabili prin lege mecanismul de stabilire și înregistrare a cotelor-părți în bunurile proprietate comună din condominiu, precum și mecanismul propriu-zis de înregistrare a acestora în Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind una din măsurile primordiale la moment și unul din scopurile de bază ale proiectului de lege.

Finalitatea urmărită prin implementarea noilor reglementări. Noua lege cu privire la condominiu va crea un mediu economico-social mai eficient și mai adecvat de exploatare și întreținerea a fondului locativ pe întreg teritoriul țării. Înregistrarea de stat obligatorie a dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra bunurilor comune din condominiu, instituirea obligatorie a Fondului de reparație și dezvoltare din condominiu, precum și contribuția financiară obligatorie a proprietarilor de unități la constituirea acestuia, gestionarea transparentă a mijloacelor Fondului, dar și altor resurse financiare al asociației, vor motiva, asemeni precum și în alte state, în speță, din cadrul Uniunii Europene (Slovacia, Cehia etc.), interesul proprietarilor de unități de a administra cât mai eficient proprietățile sale, inclusiv spațiile comune din condominiu. În fine, acest mecanism, la rândul său, va facilita activitățile sectorului bancar și va îmbunătăți disponibilitatea resurselor financiare pentru reconstrucția și repararea clădirilor. Claritatea structurii proprietății condominiului va oferi certitudine potențialilor investitori (cumpărători) în condominiile în curs de construire, precum și instituțiilor financiare bancare și nebancare care vor dori să finanțeze investitorii, precum și, după darea în exploatare a construcției, va oferi certitudine asociației proprietarilor în condominiu în activitățile sale de reparație și modernizare. Punerea în aplicare a noii Legi cu privire la condominiu va avea de asemenea un impact asupra confortului în apartamente. Concomitent cu înregistrarea de stat a condominiului, a asociației de coproprietari în condominiu, a dreptului de proprietate comună asupra spațiilor comune din condominiu, aplicarea unei administrări eficiente a mijloacelor financiare ale Fondului de reparație și dezvoltare din condominiu și impunerea plăților obligatorii la constituirea acestui Fond, resursele financiare vor fi mai accesibile pentru a fi utilizate la îmbunătățirea izolării termice și fonice a construcției, precum și la instalarea echipamentelor moderne de control a alimentării cu căldură și menținerea temperaturii interioare adecvate în condominiu.

Principalele prevederi ale proiectului de lege, elementele noi. Comparativ cu normele Legii nr.913 din 30.03.2000cu privire la condominiu în fondul locativ, proiectul noii legi prevede:

a) temeiul juridic pentru administrarea eficientă, exploatarea și întreținerea fondului locativ cu multe apartamente, soluționează problemele de bază privind proprietatea și dreptul de proprietate în condominiu, prevede stabilirea și

înregistrarea dreptului de proprietate asupra spațiilor comune din condominiu, drepturile și obligațiile tuturor subiecților implicați direct sau indirect în funcționarea condominiului, administrarea condominiului, exploatarea și întreținerea bunurilor comune, managementul financiar adecvat și transparența, mecanismul și responsabilitățile de administrare a condominiului;

b) într-un mod corect, clar și precis noțiunile și termenii utilizați în textul proiectului de lege, evitându-se astfel orice denaturare sau interpretare inexactă a normelor acestuia. Este indicat scopul legii, se conține definiția noțiunii de "condominiu", alți termeni relevanți privind condominiul; asociația de proprietari în condominiu este definită ca o persoană juridică de drept privat, înființată doar cu scopul de administrare a condominiului;

c) condițiile în care trebuie să fie constituit și înregistrat condominiul (un condominiu – un teren cu o clădire (sau mai multe clădiri de pe același teren care formează un ansamblu unic); un teren cu o clădire – un condominiu; cu o proprietate comună bine definită). Așadar, reglementarea susține principiul concentrării proprietarilor în condominiu având în vedere că, pe de o parte, este mai ușor de gestionat un număr mai mic de proprietari, iar pe de altă parte proprietate au comunitate de interese doar în privința bunurilor care sunt comune între ei – adică dacă au un teren comun și o clădire comună. Practica actuală, de diluare a proprietarilor, când într-o asociație de coproprietari în condominiu sunt incluse o multitudine de terenuri și blocuri, cu adrese dispersate, este criticabilă și nu este de natură de a favoriza conlucrarea proprietarilor și stimularea să-și îngrijească de interesele lor patrimoniale comune;

d) înregistrarea dreptului de proprietate asupra unității concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate pe cotei-părți asupra bunurilor proprietate comună din condominiu. Astfel, proiectul de lege oferă o nouă abordare prin care, în cazul noilor construcții, condominiul se creează imediat după obținerea autorizației de construire, în registrul bunurilor imobile înregistrându-se imediat construcția și unitățile ca bunuri viitoare. Astfel, cumpărătorii de apartamente de la societățile de construcție (dezvoltatorii imobiliari) vor dobândi automat o cotă-parte în toate bunurile comune ale condominiului, atât cele existente (terenul), cât și cele care se construiesc (părțile comune din construcție, unitatea cumpărare). Acordarea către cumpărător a dreptului de proprietate îi protejează atât contra vânzărilor repetate ale societăților de construcție (dezvoltatorilor imobiliari), cât și contra oricăror grevări la care aceștia ar putea fi supuși;

e) drepturile și obligațiile proprietarilor de unități, inclusiv dreptul asupra cotei în bunurile proprietate comună stabilită și conferită în mod corespunzător. Cota-parte este determinată și înregistrată în funcție de mărimea unității raportată la suprafața totală a condominiului. Mărimea cotei-părți este luată în calcul inclusiv pentru a determina drepturile de vot, contribuțiile la Fondul de reparații și dezvoltare. Cota-parte este supusă înregistrării de stat obligatorii în cadastrul bunurilor imobile în mod corespunzător și este inseparabilă de dreptul de proprietate asupra unității;

f) constituirea obligatorie a Fondului de reparație și dezvoltare în condominiu, separat pentru fiecare condominiu. Proiectul de lege prevede că Fondul este proprietatea posesorilor de unități din cadrul condominiului respectiv, iar deciziile privind utilizarea mijloacelor Fondului trebuie aprobate de către proprietari sau de către un reprezentant autorizat al lor. Proiectul conține norme privind contribuțiile lunare obligatorii, transparența și protecția Fondului;

g) acordarea asociației de proprietari în condominiu sau, după caz, a comunității de proprietari în condominiu a unui privilegiu (a unei preferințe), în anumite limite, față de ceilalți creditori, garanți și chirografari, ai proprietarului de unitate, fiind astfel asociația sau, după caz, comunitatea de riscul incapacității de plată a proprietarului de unitate;

h) în cazul noilor condominii create – posibilitatea de a califica locul de parcare care întrunește condițiile impuse de legislație ca unitate, în vedere creării condominiilor de parcare; posibilitatea instituirii prin actul de constituire a condominiului a dreptului de folosință exclusivă accesorie (adică dreptul proprietarului unei anumite unități de a se folosi exclusiv de anumite părți comune, cum ar fi un ascensor special sau o debara; sau un loc de parcare) – dreptul se instituie ca un accesoriu al dreptului de proprietate asupra unității; posibilitatea instituirii prin actul de constituire a condominiului a dreptului de folosință exclusivă principală (adică dreptul proprietarului unei anumite unități de a se folosi exclusiv de anumite părți comune) – caracterul neaccesoriu al acestui drept ar indica că proprietarul ar putea să vândă dreptul de folosință unui alt proprietar din condominiu, dar fără a fi nevoit să-și vândă unitatea. Aceste construcții sunt inspirate din Legea Estoniei în materie, și au ca scop instituirea și protecția unor drepturi clare și certe asupra unor părți comune susceptibile de folosință exclusivă. Așadar, atunci când un dezvoltator va vinde o unitate în registrul bunurilor imobile va fi indicat cu claritate că acestei unități îi sunt atașate următoarele drepturi de folosință exclusivă accesorie sau principale, iar investitorul (care a plătit suplimentar pentru o debara sau un loc de parcare sau o altă exclusivitate) va fi protejat;

i) administrarea obligatorie a condominiului, care se alege din două modalități de administrare a condominiului: 1) de către Asociația proprietarilor; 2) de către proprietari nemijlocit fără crearea unei Asociații (colectivitate numită „comunitate” conform Legii germane în materie). În fiecare caz, proprietarii vor putea numi responsabil unul din ei sau vor putea contracta un Administrator profesionist care va administra Asociația sau Comunitatea;

j) activitățile pe care Asociația le poate efectua și anume: administrarea generală, exploatare și întreținere, reconstrucție, reabilitare, reparare și închiriere a bunurilor proprietate comună din condominiu. În final, Asociația este responsabilă pentru sarcinile legate de proprietatea comună în numele, pentru și cu autorizarea proprietarilor de unități;

k) cerințele cu privire la organele de conducere ale Asociației și determinarea componenței lor pentru o Asociație "obișnuită"; oferă excepții pentru condominii

mici. Cerințele și componența organelor Asociației sunt în conformitate cu exigențele stabilite de legislația unor state membre ale Uniunii Europene (Republica Cehă, Slovacia etc.) unde Asociațiile sunt bine organizate și funcționale;

1) dispozițiile tranzitorii. În scopul atingerii obiectivelor trasate prin Proiectul de lege și pentru a aduce la normalitate raporturile juridice de proprietate în domeniul condominiului, dar și pentru a impulsiiona procesul de trecere la structura de condominiu, după modelul altor state post-sovietice, Proiectul de Lege recurge la declararea prin lege a condominiului în cazul în care în registrul bunurilor imobile este înscris un teren pe care se află una sau mai multe construcții, în cadrul cărora sunt înscrise încăperi izolate (apartamente etc.). Totuși, Grupul de lucru a analizat numeroasele particularități ce pot apărea și nevoia de a proteja drepturile terților, precum și în general de a asigura o certitudine juridică a reglementării.

Abordarea legii existente, de creare a asociațiilor prin hotărârea unei adunări constituante, s-a dovedit a fi amorfă. Or, proprietarii în condominiu nu se asociază în mod clasic, pentru a desfășura o anumită activitate de întreprinzător sau fără scop lucrativ, ci ei se află într-o stare de proprietate comună perpetuă și forțată, iar asociația este persoana juridică prin care este administrată proprietatea lor comună. Oricine dorește să devină proprietar al unei unități, nu poate ignora colectivitatea și nu poate avea nicio altă opțiune decât să devină membru al acestei persoane juridice, cu toate drepturile și obligațiile inerente. S-a decis astfel de a abilita primăriile din localitățile unde sunt situate bunurile imobile vizate (art. 66 din Proiectul de lege) cu atribuția de a decide asupra constituirii asociațiilor (în cazul în care constituirea lor este obligatorie conform legii) sau reorganizării asociațiilor/cooperativelor existente. O asemenea abilitare va intra în vigoare doar dacă proprietarii în condominiu nu constituie asociația în mod benevol în termenul acordat de lege.

Fundamentarea economico-financiară.

Proiectul de lege presupune cheltuieli pentru înregistrarea asociațiilor de coproprietari în condominiu, înființate în rezultatul reorganizării asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate și cooperativelor de construcție a locuințelor în asociații de proprietari în condominiu, înregistrarea asociațiilor de proprietari în condominiu, înființate în rezultatul reorganizării prin separare a asociațiilor existente de coproprietari în condominiu (conform principiului: un condominiu – o clădire; o clădire - un condominiu), stabilirea mărimii cotelor-părți în proprietatea comună din condominiu și înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial. Considerăm că adoptarea și implementarea noului proiect de lege cu privire la condominiu, în ultimă instanță, va permite îmbunătățirea relațiilor în condominiu și funcționarea condominiului, în baza noilor principii de administrare și funcționare, ceea ce va atrage după sine beneficii reale societății, dar și posibilități reale de revigorare a fondului locativ al Republicii Moldova.

Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare.

Noua Lege cu privire la condominiu presupune introducerea unui șir de amendamente în mai multe acte legislative. Astfel, în Legea nr. 1324 din 03.10.1993 privatizării fondului locativ este necesară reformularea esențială a prevederilor art. 8, precum și abrogarea cap. III; în Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile art. 40³, „Înregistrarea condominiului” urmează a fi modificat pentru a stabili obligativitatea înregistrării dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra bunurilor comune din condominiu. De asemenea, urmează a fi modificate și/sau completate și unele acte normative precum: Regulile provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1224 din 21.12.1998, Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.191 din 19.02.2002.

Avizarea și coordonarea proiectului de lege.

Ministerul a transmis spre avizare proiectul legii cu privire la condominiu către Ministerul Finanțelor, Ministerul Afacerilor Interne, Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene, Ministerul Apărării, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Ministerul Mediului, Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei, Ministerul Sănătății, Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor, Ministerul Tineretului și Sportului, Primăria mun. Chișinău, Primăria mun. Bălți, Federația Patronală „CONDRUMAT”, Federația Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții, „SINDICONS”, Comitetul Republicat al Sindicatului Lucrătorilor din Sfera Deservirii Sociale și Producției de Mărfuri „SINDICOMSERVICE”, Confederația Națională a Sindicatelor în Construcții, Confederația Națională a Patronatelor, Congresul Autorităților Locale din Moldova, Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Întreprinderea de Stat Cadastru, Agenția Proprietății Publice, Agenția pentru Protecția Consumatorilor, Asociația obștească Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”, Camera de Licențiere, Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică, Comitetul Executiv al UTA GĂGĂUZ-ERI, Consiliilor raionale, Centrul Național Anticorupție și Ministerul Justiției. Proiectul legii a fost examinat de către experți angajați de către Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare.

Constatățile expertizei anticorupție.

Autorul a reliefat în conținutul notei informative argumente elocvente, care evidențiază temeiul și condițiile ce au impus elaborarea proiectului, principalele prevederi de conținut și impactul scontat. Astfel, sunt întrunite exigențele de tehnică legislativă stabilite de prevederile art. 20 lit. a)-c) al Legii privind actele legislative nr.780-XV din 27 decembrie 2001.

Totodată, apreciind raționamentele expuse prin prisma riscurilor delimitate conform prevederilor Capitolului II al prezentului raport de expertiză anticorupție, apreciem insuficient justificate novațiile legislative propuse de către autor ce vizează Privilegiul Asociației/Comunității, Înaintarea cererii de înstrăinarea unității și Acțiunea de vânzare forțată a unității. În acest context accentuăm faptul că soluția legislativă propusă întru eficientizarea activității asociației proprietarilor periclitează securitatea raporturilor sociale reglementate și ingerințe grave în dreptul de proprietate privată a proprietarilor de unități în condominiu.

Prevederile proiectului promovează interesul public general, or autorul tinde de a stabili un cadru normativ primar amplu de reglementare a raporturilor juridice dintre proprietarii unităților în cadrul condominiului. Totodată, pornind de la aspectele evaluate aferente domeniului supus analizei și în conformitate cu procedurile aplicate de către Centrul Național Anticorupție, în cadrul procesului de expertiză a proiectului, au fost cuantificate multiple lacune și disfuncționalități instituționale ce vor determina subperformanța proceselor de gestiune a Asociației. Subsidiar, au fost delimitate riscuri ce vizează dreptul de proprietate privată asupra unității din condominiu și norme materiale și procedurale a căror aplicare poate determina ingerințe grave asupra dreptului de proprietate privată.

În condițiile date, accentuăm faptul că desconsiderarea recomandărilor relevante în conținutul Capitolului II al prezentului raport de expertiză anticorupție, poate fi apreciată ca și promovarea intereselor unui grup restrâns de persoane în detrimentul interesului public general.

Proiectul supus expertizei nu reglementează expres domenii anticorupție, motiv din care compatibilitatea acestuia cu standardele internaționale anticorupție nu este evaluată.

Totodată, date fiind obiecțiile expuse în acest raport cu privire la neîntrunirea rigorilor de expertiză anticorupție, considerăm proiectul insuficient compatibil cu standardele naționale anticorupție.

Cu referire la transparența în procesul decizional constatăm că proiectul prenotat se regăsește pe pagina oficială a autorității, cerință impusă de prevederile Legii privind transparența în procesul decizional nr. 239-XVI din 13 noiembrie 2008, potrivit căreia autoritățile publice sunt obligate de a întreprinde măsurile necesare pentru asigurarea posibilităților de participare a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea, a altor părți interesate la procesul decizional, plasînd proiectul de act normativ pe pagina web oficială a instituției.

Constatările expertizei judiciare.

Proiectul se va revizui în vederea eliminării neclarităților, greșelilor gramaticale și de stil. Totodată, în textul proiectului, se va evita utilizarea unor expresii precum: „cu toate acestea” (art. 6 alin. (2), 59 alin. (1) lit. a)), „de asemenea” (art. 16 alin. (4) și (5)), „în același timp” (art. 17 alin. (11)), „în special” (art. 21 alin. (2)), etc. care nu sînt conforme stilului unui act normativ. Verbele utilizate în proiect, se vor expune la timpul prezent, pentru accentuarea caracterului dispozitiv și prezentarea normei instituite fără explicații sau justificări.

De asemenea, luna adoptării actelor normative enunțate în textul proiectului se va indica cu litere (art. 14 alin. (7), art. 70 alin. (2) și (3)).

Pe cale de consecință, menționăm că, la elaborarea proiectelor de acte normative, textele acestora, potrivit art. 4 alin. (2) din Legea nr. 780-XV din 27 decembrie 2001, trebuie să corespundă dispozițiilor constituționale și să fie în concordanță cu cadrul juridic existent, cu sistemul de codificare și unificare a legislației Republicii Moldova.

În temeiul alin. (3) al aceluiași articol, la elaborarea, adoptarea și aplicarea actului legislativ trebuie să fie respectate principiile: oportunității, coerenței, consecvenței și echilibrului între reglementările concurente; consecutivității, stabilității și predictabilității normelor juridice.

Ministru



Chiril GABURICI