



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2022

Chișinău

**Pentru aprobarea Avizului asupra proiectului
de lege cu privire la condominiu**

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului Avizul asupra proiectului de lege cu privire la condominiu.

Prim-ministru

NATALIA GAVRILIȚA

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul infrastructurii
și dezvoltării regionale

Andrei SPÎNU

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr.

Aviz
asupra proiectului de lege cu privire la condominiu

Guvernul a examinat proiectul de lege cu privire la condominiu, înaintat cu titlu de inițiativă legislativă (nr. 399 din 15 decembrie 2021) de către un grup de deputați în Parlament, și comunică următoarele.

Potrivit notei informative, proiectul are drept scop îmbunătățirea cadrului normativ care reglementează relațiile dintre proprietarii de apartamente și alte încăperi izolate, ca parte a relațiilor de condominiu; sporirea gradului de informare a proprietarilor despre situația asociației ai cărei membri sunt; controlul costurilor aferente; reglementarea unui proces decizional mai flexibil.

Considerând obiectivele urmărite, prezenta inițiativă legislativă se susține cu următoarele obiecții și propuneri de îmbunătățire.

La art. 1:

La alin. (1) și (2), ce stabilesc obiectul de reglementare, se vor expune într-un singur alineat, iar cuvintele „de asemenea” se vor exclude, ca fiind nepotrivite.

Totodată, la alin. (2) este defectuos expusă prevederea de la lit. b). Astfel, atragem atenția că Curtea Constituțională în Hotărârea nr. 20/2016 privind excepția de neconstituționalitate a art. 22 alin. (4) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000 (calitatea de membru al asociației de coproprietari în condominiu) § 69 a reținut că, în esență, asociația de coproprietari în condominiu este o formă de asociere specifică. Astfel, obiectul de reglementare al legii ar trebui să fie mecanismul de asociere al proprietarilor bunurilor din condominiu

Art. 2 este declarativ, nu stabilește o norma juridică și, prin urmare, se va include în nota informativă la proiect.

La art. 3:

Unele noțiuni („condominiu”, „părți comune”, „teren al condominiului”, „unitate”) redau prevederile existente deja în cuprinsul art. 462 și 555 alin. (2) și (3) din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, motiv pentru care sugerăm excluderea acestora, prin aceasta evitându-se un caz de dublare normativă, ce este contrară regulilor de tehnică legislativă.

Noțiunea „administratorul asociației” nu este completă, deoarece nu s-a precizat că administratorul asociației poate fi și președintele consiliului asociației.

La noțiunea „comunitate de proprietari din condominiu” se va ține cont că, capacitatea de folosință și capacitatea de exercițiu sunt caracteristice persoanei fizice și persoanei juridice (art. 24, 25, 176 și 177 din Codul civil al Republicii

Moldova nr. 1107/2002), iar potrivit definiției acestei noțiuni, comunitatea nu va avea statut de persoană juridică.

La noțiunea „cotă-parte”, după cuvintele „suprafața totală a unității” se vor introduce cuvintele „deținute în proprietate” pentru un spor de precizie normativă (obieecție valabilă și pentru art. 12 alin. (1) din proiect). Totodată, se va revedea necesitatea definiției în măsura în care la art. 12 alin. (1) este reglementat modul de stabilire a cotelor-părți.

La noțiunile „cotă de contribuție” și „fond de reparație și dezvoltare” sunt prevăzute doar cheltuielile asociației care are statut de persoană juridică, nefiind reglementate cheltuielile comunității de proprietari din condominiu. În acest context, se va revizui întregul proiect în partea ce se referă doar la asociația proprietarilor din condominiu or, potrivit art. 5 alin. (2) lit. h) din proiect, forma de administrare a condominiului poate fi asociație sau comunitate.

Noțiunea „drept de proprietate comună” se va completa cu cuvintele „din condominiu”.

În definiția noțiunii „președintele consiliului”, după cuvintele „adunarea generală” de introdus cuvintele „de către membrii consiliului”, conform art. 46 alin. (7) din proiect.

Definiția noțiunii „servicii intermediare” urmează a fi completată cu cuvintele „serviciul public de alimentare cu apă”.

Concomitent, se propune completarea cu definiția noțiunii de „proprietari vulnerabili”, pentru a fi excluse orice interpretări ulterioare.

În definiția noțiunii „teren al condominiului” este prevăzut că, în cazul în care proprietarii părților comune dețin doar dreptul de suprafață asupra terenului condominiului, referințele la „teren” se consideră referințe asupra dreptului, respectiv asupra terenului, însă ulterior în textul actului normativ se utilizează sintagma „drept de proprietate comună” asupra terenului condominiului. Astfel, pentru asigurarea excluderii interpretării eronate a dreptului condominiului asupra terenului condominiului, în textul proiectului se propune utilizarea sintagmei „drept de proprietate/posesie comună” asupra terenului condominiului.

De asemenea, întrucât art. 108 alin. (1) lit. d) prevede că Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi, va asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu și al căror proprietar este statul, considerăm oportună completarea cu o nouă noțiune: „părți comune adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu”.

La art. 5:

La alin. (2) se propune să fie completat cu o nouă literă, cu următorul conținut: „dreptul asupra terenului”, deoarece conform alin. (1) constituirea condominiului se realizează în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar (superficiar) sau toți coproprietarii (superficiarii) terenului. În situația în care înregistrarea condominiului este condiționată de existența unei clădiri în care sunt înregistrate încăperi izolate (unități) ce constituie proprietatea

exclusivă a cel puțin doi proprietari și bunuri, inclusiv încăperi destinate utilizării comune, considerăm că actul de constituire a condominiului poate fi încheiat și de către proprietarii încăperilor izolate (unităților) respective, înregistrate sub numere cadastrale separate.

Totodată, la alin. (2) sintagma „descrierea completă și exactă” reprezintă o noțiune generică cu caracter incert.

În alin. (4) se propune de desfășurat cerințele față de actele de constituire, procedura de aprobare și semnare.

Alin. (6) urmează să fie revizuit, deoarece este dificilă implementarea unui mecanism de examinare concomitentă a actului de constituire de către două organe cu competențe diferite. În acest sens, propunem ca depunerea la organul înregistrării de stat a setului de documente pentru înregistrarea asociației, inclusiv a actului de constituire, să se efectueze doar după înregistrarea actului respectiv la organul cadastral.

La fel, se propune revizuirea art. 4, 5 și 8, or conform prevederilor Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 și ale Legii nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, actul de constituire este un document de care se călăuzește persoana juridică în activitatea sa, iar condominiul reprezintă un complex unic de bunuri imobiliare.

De asemenea, menționăm că art. 9 alin. (1) din Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000, care avea drept scop reglementarea constituirii condominiului în fondul locativ, unitățile (locuințele) care au fost înregistrate în cadastru în baza contractelor de privatizare, prevede că terenurile pe care sunt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor. Ținând cont că aceste prevederi au fost aplicate pe parcursul anilor, pentru asigurarea continuității și neadmiterii unor prevederi discriminatorii considerăm că actul normativ trebuie să prevadă și în continuare transmiterea gratuită în proprietatea condominiului a terenurilor aferente blocurilor locative privatizate, în situația în care terenurile respective fac parte din domeniul „privat” al statului sau al UAT unității administrativ teritoriale. Referitor la blocurile locative construite de dezvoltatori imobiliari privați, menționăm că acestea au fost edificate pe terenuri proprietate privată procurate în acest scop de dezvoltatorii imobiliari respectivi, al căror cost a fost inclus în costul locuințelor construite conform contractelor de investiții încheiate cu cetățenii sau pe terenuri proprietate publică, deținute de dezvoltatorii imobiliari în baza contractelor de locațiune. În primul caz, considerăm că dezvoltatorii imobiliari urmează să fie obligați prin lege să transmită terenurile aferente blocurilor locative respective cu titlu gratuit condominiului instituit. În al doilea caz, considerăm că autoritățile publice locale sau centrale, în a căror administrare se află terenurile aferente blocurilor locative respective, urmează să transmită terenurile respective condominiului în suprafață, acesta fiind în drept să solicite ulterior privatizarea terenurilor

respective. Referitor la condominiile create în baza unor clădiri cu destinație nelocativă amplasate pe terenuri proprietate publică a statului sau a unităților administrativ teritoriale, considerăm că terenurile aferente acestor clădiri pot fi transmise condominiilor respective doar cu drept de suprafață, acestea fiind în drept să solicite instituirea suprafeței sau privatizarea terenurilor în cauză după finalizarea procesului de delimitare a acestor terenuri între stat și unitatea administrativ teritorială.

La alin. (7) este necesar a preciza cine suspendă activitatea asociației.

La art. 8, în alin. (1) sesizăm o ambiguitate în formularea „cu condiția ca modificările planificate nu contravin legislației privind calitatea în construcții și nu alterează semnificativ decorul ei arhitectural”.

La art. 11:

La alin. (3) lit. a) și lit. b) se va revedea sintagma „la balanță”, or, noțiunea de „balanță” reprezintă un termen contabil. Astfel, în acest context, se va utiliza, eventual, noțiunea „în administrarea”.

De asemenea, la art. 11, 34, 37, 43, 48 ș.a. abrevierea „etc.” se va exclude, fiind în dezacord cu regula preciziei normei de drept.

La art. 16, din alin. (7) se vor exclude cuvintele „din prezentul articol” pentru a asigura conformitatea cu art. 55 alin. (4) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

La art. 17:

Se propune excluderea din denumire a sintagmei „și limitele acestuia”, or conform prevederilor art. 46 alin. 2 lit. b) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, dispozițiile de conținut stabilesc drepturi și obligații, precum și modul de realizare a acestora.

La alin. (3) nu este clară necesitatea obligației proprietarului bunului din condominiu de a înștiința asociația în privința transmiterii bunului în folosință, or, acest fapt presupune notificarea tuturor proprietarilor din condominiu, care în cazul condominiului format din mai multe blocuri pot constitui și peste o sută de membri. Eventual, ar putea fi notificat administratorul asociației sau consiliul asociației. Totodată, atragem atenția că nerespectarea acestei obligații nu atrage nicio sancțiune. Sub acest aspect se va revizui și art. 27 alin. (1) din proiect.

La art. 20, la alin. (3) obligația proprietarului bunului în condominiu de ași înstrăina bunul aduc atingere dreptului de proprietate garantat de art. 46 din Constituția Republicii Moldova.

Respectiv, datoria proprietarului pentru plata reconstrucției clădirii va fi urmărită conform procedurii generale pe calea acțiunii în justiție.

La art. 21, la alin. (1), opinăm că norma respectivă este ambiguă și aparent contravine conceptului legii care stabilește că proprietarii dintr-un condominiu pot opta ca formă de organizare fie pentru o asociație, fie pentru comunitate fără personalitate juridică. Prin urmare, pentru sporirea clarității normei, considerăm că se impune o dezvoltare suplimentară a normei conținute în acest alineat sau, după caz, excluderea acesteia.

La art. 22 este necesar de stabilit numărul de proprietari din condominiu care pot înființa asociația și numărul de voturi.

De asemenea, pentru eliminarea unor eventuale neclarități propunem completarea art. 3 cu o nouă noțiune, care să prevadă cine poate avea calitatea de reprezentant și modul de obținere a unei astfel de calități.

La art. 23:

Alin. (1) urmează a fi completat cu o literă distinctă, care să prevadă obiectul și scopurile activității asociației, astfel încât să se asigure corelarea acestei prevederi cu art. 178 alin. (3) din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, care stabilește că „(...) În actele de constituire ale persoanei juridice cu scop nelucrativ se stabilește obiectul și scopurile activității ei.”.

La alin. (2) lit. a) semnalăm că cuvintele „trebuie elaborat compact și pe înțeles” necesită a fi revăzute, deoarece nu corespund unui limbaj juridic (observația este valabilă inclusiv pentru art. 29 alin. (5) „se redactează pe înțeles și succint”, art. 32 alin. (2) „trebuie să pună chestiunea”, art. 34 alin. (6) „poate hotărî pe oricare altă chestiune”, art. 35 alin. (5) „Asociația nu este ținută să verifice”, art. 36 alin. (15) „la ora hotărâtă”) etc.

În alin. (3), prima propoziție după cuvântul „resort” de completat cu cuvintele „va elabora și”.

Art. 24 urmează a fi revizuit deoarece calitatea de consumator o are doar persoana fizică, nu și persoana juridică, fapt prevăzut în art. 3 al Codului civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 și în art. 2 din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorilor.

La art. 27:

La alin. (1) se recomandă de reformulat sintagma „oricărei dovezi satisfăcătoare în acest sens”, întrucât este o prevedere incertă. Totodată, se recomandă înlocuirea sintagmei „dobândirea proprietății” cu sintagma „dobândirea dreptului de proprietate”, întrucât în cazul bunurilor imobile, momentul dobândirii dreptului de proprietate este cel de înregistrare a bunului în registrul bunurilor imobile.

La alin. (4) nu se consideră eficient mecanismul propus de rambursare a cheltuielilor legate de solicitarea informației privind proprietarul actual al unității din condominiu de la ASP, și anume rambursarea de la proprietarul anterior. Mai mult, obligația de a notifica asociația în privința dobândirii dreptului de proprietate asupra unității din condominiu o are doar noul proprietar, care și ar trebui să ramburseze aceste cheltuieli.

La art. 28, la alin. (3) cuvintele „Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de contribuție” urmează a fi substituite cu cuvintele „Proprietarii poartă răspundere în limita cotei de contribuție”. Or, răspunderea subsidiară presupune că creditorul va fi în drept să pretindă executarea obligațiilor asociației inclusiv din contul bunurilor ce aparțin cu drept de proprietate proprietarilor unităților, fapt care nu poate fi acceptat.

La art. 31 se recomandă de exclus alin. (3), întrucât dublează prevederile alin. (1) ale aceluiași articol.

La art. 32, la alin. (3) de concretizat care alte organe ale asociației pot fi înființate;

La art. 33, alin. (2) urmează a fi exclus ca fiind irelevant pentru conținutul actului normativ respectiv.

Totodată, urmează a fi exclus și alin. (5) al aceluiași articol, întrucât la alin. (1) se menționează că, proprietarii participă gratuit la activitățile tuturor organelor asociației.

La art. 34:

La alin. (2) urmează a fi reglementat, eventual, un mecanism de contestare a hotărârilor și a acțiunilor adunării generale, în măsura în care acestea, adoptate în condițiile legii, sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv pentru cei care nu au participat la adunare ori au votat împotriva, și pentru toate organele asociației.

Având în vedere că art. 33 alin. (1) stabilește o regulă generală, potrivit căreia proprietarii participă gratuit la activitățile tuturor organelor asociației, se propune expunerea alin. (3) lit. j) în următoarea redacție:

„j) aprobă, după caz, mărimea remunerației administratorului asociației”.

La alin. (3) lit. a) se propune de exclus cuvintele „și completări”, prin prisma art. 62 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

Cu referire la lit. b) a aceleiași norme, specificăm că bugetul anual este format din venituri și cheltuieli. Astfel, mențiunea care se face în paranteze cu privire la bugetul anual al asociației, și anume „veniturile planificate și datoriile planificate”, urmează a fi exclusă.

În același context, la alin. (8) al aceluiași articol, sintagma „conform următoarelor articole” se recomandă de exclus sau de menționat la care articole se face trimitere.

Totodată, urmează a fi exclusă și ultima frază din conținutul alin. (9), și anume „În acest caz, proces-verbal nu se întocmește”, întrucât orice decizie a adunării generale este prevăzută expres în proces-verbal.

La art. 36:

La alin. (2) atragem atenția că se utilizează termenul „președintele adunării”, pe când la alin. (8) din același articol se menționează că adunarea generală poate fi prezidată de președintele consiliului, administratorul asociației sau de către o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței. Astfel, se va uniformiza terminologia în partea ce ține de președintele ședinței adunării generale în tot textul proiectului. Adicional, la art. 36 se va prevedea alegerea secretarului adunării generale, care va asista președintele ședinței și va fi responsabil de întocmirea procesului-verbal (a se vedea și art. 39 alin. (2), art. 40 alin. (7), art. 41 alin. (2) din proiect).

Urmează a fi modificat alin. (11), or ședințele trebuie să se desfășoare în limba de stat, ci nu fiecare participant să aleagă limba în care să comunice. În

acest sens, în conținutul normei este prevăzut că președintele ședinței asistă participanții în depășirea unor eventuale bariere de comunicare.

La alin. (13) se recomandă de înlocuit cuvintele „în formă textuală pe cale electronică” cu cuvintele „în format electronic”. În acest sens, se recomandă de revăzut conținutul proiectului, (exemplu: art. 88 alin. (1)).

La art. 37, la alin. (1) se propune de exclus a doua frază, întrucât prima frază a normei este una generală, indiferent de forma desfășurării adunării.

În vederea stabilirii unor reguli mai riguroase privind obținerea de către asociație a unor finanțări rambursabile, se propune ca la alin. (2) lit. b) cuvintele „suma totală a veniturilor incluse” să fie substituite cu textul „50% din veniturile incluse”.

La art. 38, la alin. (2) nu este clar cum se va aplica repartizarea voturilor la adunarea generală în cazul condominiului mixt unde există unități cu destinație locativă și unități cu destinație comercială sau de alt tip.

La art. 39, alin. (1) se propune de completat cu o literă nouă cu următorul cuprins: „numărul total de membri și numărul de membri prezenți la ședință;”.

La art. 43, la alin. (6), prevederea „nu afectează interesele proprietarilor indicați la alin. (5)” o considerăm ambiguă și aptă de a aduce atingere drepturilor unor proprietari, în contextul în care alin. (5) stabilește că „(5) Proprietarii din condominiu care nu sunt proprietari cu interes special, nu sunt convocați, dar au dreptul să participe la adunarea cu interes special și prezenta opinia proprie”. Astfel, referința la alin. (5) ar putea induce ideea că sunt vizați doar proprietarii fără un interes special care au participat la adunarea cu interes special, or hotărârile adoptate la acest gen de hotărâri nu ar trebui să afecteze pe niciun proprietar fără interes special.

La art. 44:

La alin. (1) de completat cu prevederi ce ar permite numirea administratorului atât din componența membrilor asociației, cât și din afara acestora.

La alin. (3) litera j) propozițiile 2- 4 urmează de expus în articol separat.

La alin. (5) de reglementat procedura în cazul în care asociația nu are desemnat un consiliu.

Alin. (6) de exclus, deoarece contravine prevederilor art. 7 alin. (5) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, în redacția Legii nr. 175/2021 pentru modificarea unor acte normative (în vigoare din 10 ianuarie 2022). Potrivit art. 2 din Legea nr. 220/2007 noțiunea de „înregistrare de stat” include și certificarea faptului modificării actelor de constituire ale persoanelor juridice, precum și înscrierea datelor în Registrul de stat. Cu titlu informativ aducem la cunoștință că executarea normelor propuse ar implica costuri suplimentare din partea Agenției Servicii Publice, iar proiectul nu prevede alocarea mijloacelor necesare pentru implementarea acestor prevederi.

La art. 46:

Remarcăm că dreptul administratorului de a fi concomitent membru de drept al consiliului (alin. (4)) urmează a fi analizat suplimentar. Or, pe de o parte, se propune ca administratorul să fie membru de drept al consiliului (art. 46 alin. (4)), iar pe de altă parte, una dintre atribuțiile de bază ale consiliului o constituie supravegherea anume a activității administratorului, care este concomitent membru de drept al consiliului (alin. (1)).

Mai mult decât atât, trezesc neclarități prevederile alin. (7), potrivit căruia administratorul poate fi concomitent președintele consiliului, și ale alin. (8), potrivit căruia ședințele consiliului se convoacă cel puțin trimestrial de către președintele consiliului.

La alin. (5) ultima propoziție de exclus, deoarece contravine prevederilor art. 33 alin. (1) lit. m) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.

La art. 47:

La alin. (2) se va preciza domeniul în care este necesar să dețină studii superioare cenzorul.

La alin. (3) se va analiza dacă rudele de gradul I pot fi membri în consiliul asociației și în comisia de cenzori concomitent.

La art. 49:

La alin. (2) lit. a) și alin (3) lit. i), se propune revizuirea textului sub aspectul redării clare a conținutului normelor, inclusiv pentru primul caz, indicarea unui număr procentual de beneficiari care necesită acces la servicii, or, exprimarea voinței doar a unora nu poate constitui voința majorității, respectiv, în al doilea caz, nu este clar care servicii urmează a fi facturate și înaintate unităților debranșate de la servicii, iar, sintagma „încetează să fie conforme cu legea” de la liniuța a 3-a nu are un aspect definitiv și poate fi interpretată extensiv în defavoarea beneficiarului, astfel, considerăm oportun de a fi substituită cu cuvintele „nu dețin certificat de conformitate valabil, în conformitate cu legislația.”

La alin. (5) cuvântul „rezilia” se va substitui cu cuvântul ”rezolvi”, în conformitate cu prevederile art. 1084 din Codul civil.

La art. 50:

La alin. (1) se propune excluderea textului ”și nu generează cheltuieli majorate pentru ceilalți proprietari”, deoarece dreptul proprietarului unității de a renunța de la folosirea în unitate a sistemului de încălzire nu ar fi oportun să fie condiționat de o asemenea circumstanță. Totodată, nu este clară impunerea proprietarului unității debranșate de a contribui la cheltuielile pentru întreținerea sistemului de încălzire, de beneficiile căruia acesta nu se folosește.

La alin. (3), sintagma „prin alte legi”, urmează a fi substituită cu sintagma „alte acte normative”, deoarece noțiunea de „acte normative” este una generică, care înglobează și legile.

Totodată, Secțiunea 3 „Repartizarea cheltuielilor și contractarea serviciilor intermediare”, se propune de a fi completată cu un articol nou în vederea

reglementării prestării serviciilor publice în interiorul blocului locative, cu trimitere la elaborarea Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor, în vederea corelării proiectului la prevederile Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe și Legii nr. 303/2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare.

La art. 53, la alin. (1) se va exclude textul „(fondul)”, deoarece la prima utilizare în text deja s-a indicat acest fapt (a se vedea art. 3).

La art. 55, la alin. (3) se va preciza periodicitatea de informare a proprietarilor despre soldul contului bancar al fondului Asociației.

La art. 56, urmează a fi revizuită prevederea de la alin. (2) din proiect, or în lipsa unor detalieri suplimentare, se prezintă a fi injustă soluția dată, în contextul în care contractantul de la care achiziționează bunurile, lucrurile sau serviciile asociația în mod normal nu are acces la informația despre sumele de bani aflate pe contul bancar destinat fondului. Prin urmare, în cazul dat considerăm că suntem în prezența unui temei de nulitate ce îi este imputabil exclusiv asociației (persoanei ce o reprezintă la încheierea contractului), motiv pentru care nu susținem soluția ca consecințele acestei situații să fie suportate de partea contractantă fără vreo culpă în speță (poate fi analizată aici soluția restituirii îmbogățirii respective de către factorul de decizie din cadrul asociației care se face responsabil nemijlocit de inserarea în contract a clauzei de plată în fond cu desconsiderarea prevederilor art. 56).

La art. 59, potrivit art. 39 al proiectului, procesul-verbal al Adunării Generale conține un volum de informații destul de vast, care are, indiscutabil, relevanță pentru Asociație, însă este irelevant pentru conținutul unui document executoriu. Or, potrivit prevederilor art. 14 din Codul de executare, există un șir de informații absolut necesare pentru a asigura executarea unui document executoriu. Astfel, se consideră util a reformula proiectul astfel încât nu procesul-verbal al Adunării Generale să devină document executoriu, ci hotărârile acesteia - și nu toate, ci doar cele care țin de obligații pecuniare. În acest caz, dacă prin hotărârea Adunării Generale se va stabili o obligație în sumă exact calculată sau calculabilă, cu indicarea exactă a persoanei de la care aceasta urmează a fi încasată (nume, prenume, IDNP, adresa), aceasta ar putea fi pusă în executare ca și document executoriu.

Un alt aspect asupra căruia atenționăm, e că nu este identificat în textul proiectului indicarea unui termen în care actele Adunării Generale a asociației pot fi contestate și dacă acestea pot fi contestate, care este efectul contestației asupra posibilității executării silite a acestora - are sau nu efect suspensiv.

În alta ordine de idei, menționăm că pentru a corespunde unor exigențe specifice procedurii de executare (în particular celor impuse prin hotărârea Curții Constituționale nr. 39/2017 și adresarea ce o însoțește, dar și prevederilor art. 15 și art. 30 din Codul de executare), propunem expunerea alin. (6) cu următorul cuprins: „Hotărârea Adunării generale, întocmită corespunzător și care poartă

girul persoanei autorizate constituie document executoriu în sensul art. 11 din Codul de executare în privința obligațiilor pecuniare față de asociație, care cad în sarcina proprietarilor enumerați în aceasta, calculate în conformitate cu hotărârea Adunării Generale. Aceste documente executorii vor fi puse în executare silită de către reprezentantul asociației executorului judecătoresc competent în condițiile art. 30 din Codul de executare, doar după expirarea termenului de 15 zile de la comunicarea hotărârii Adunării Generale către toți proprietarii enumerați în ea. Comunicarea actelor va fi făcută de executorul judecătoresc, prin modalitățile prevăzute de Legea cu privire la condominiu și Statutul asociației și condițiile, în baza unui contract încheiat cu Asociația.”

Alin. (7) este expus confuz în redacția actuală. Totodată, astfel creanța poate fi stabilită ca și executorie de Adunarea Generală dacă ea a devenit scadentă între data desfășurării adunării și o perioadă de 2 ani după data Adunării Generale.

La art. 60, atragem atenția că pare a fi disproporționată această reglementare în raport cu alte categorii de creditori, deoarece nici chiar creanțele aferente întreținerii copilului/părinților sau recuperării prejudiciului cauzate prin decesul întreținătorului nu au acest privilegiu. Or, aceste categorii de creditori sunt totuși mai vulnerabili decât Asociația. Din acest motiv considerăm oportun reanalizarea normei respective, eventual cu includerea acestor creanțe în clasa doi și trei a creanțelor, prevăzute de art. 145 al Codului de executare.

Dacă totuși se dorește privilegierea absolută a acestor creanțe, ar trebui îmbunătățită redacția alin. (2), întrucât, acesta va provoca dificultăți în aplicare, în special, ipoteza din propoziția a 2-a a alineatului – „În absența situațiilor financiare aprobate, se vor lua în cont cheltuielile de administrare efectiv suportate de către asociație.”. Astfel, atât creditorului ipotecar, cât și executorului judecătoresc le va fi dificil să determine exact - în cifre - ce înseamnă acest lucru, iar imposibilitatea stabilirii acestei sume va atrage tergiversarea distribuirii sumelor către toți creditorii. În acest sens, recomandăm, dacă se menține această idee, a se completa alin. (2) cu următoarele: „Asociația va prezenta executorului judecătoresc/creditorului ipotecar în cel mult 5 zile lucrătoare de la solicitare mărimea exactă a valorii privilegiului. În cazul când la expirarea termenului indicat informațiile date nu sunt oferite, distribuirea sumelor va fi făcută fără a se ține cont de privilegiul Asociației.”

De asemenea, cuvintele „sau pe altă cale legală” din alin. (3) sunt incerte și urmează a fi fie excluse sau se va concretiza la ce se referă aceasta.

La art. 64:

La alin. (2) pct. 1) litera a) cuvântul „înregistrare” de substituit cu cuvintele „identificare de stat (IDNO)”, conform prevederilor art.2 din Legea nr.220/2007.

La alin. (2) pct. 3), literele a) și b) sunt identice după conținut.

La art. 67, la alin. (4), considerăm că se impune o dezvoltare a normei respective prin prisma necesității indicării unor situații când rambursarea

cheltuielilor de audit poate fi refuzată (sau, după caz, prin indicarea expresă că acest drept al adunării generale este discreționar, soluție pe care însă nu o încurajăm reieșind din considerentul că realizarea periodică a unui audit extern al asociației este o acțiune benefică, de care pot profita toți proprietarii, în cazul depistării unor nereguli în gestiunea asociației).

La art. 72, prevederile alin. (1) și (2) se consideră excesive. Astfel, în primul rând expresia „intervenții sau lucrări la fațadă sau oricare alt element al părților comune ale condominiului” este lipsită de claritate, or, intervențiile sau lucrările pot să nu ducă la schimbarea fațadei sau a altor elemente ale părților comune. Mai mult, acest tip de lucrări poate fi necesar în cazul deteriorărilor. Prin urmare, ar trebui să fie interzise fără acordul adunării generale doar lucrările care schimbă exteriorul clădirii. Totodată, deși în proiect este indicat că mărimea sancțiunilor se stabilesc în regulamentul condominiului, în cazul dat mărimea s-a indicat expres în lege. În partea ce ține de alineatul (2), la fel este disproporționată interdicția proprietarului de a efectua intervenții/lucrări în bunul ce-i aparține fără a notifica administratorul asociației. Adicional, nu este clar ce presupune termenul „intervenții”, motiv pentru care normele necesită a fi revizuite.

La art. 75, la alin. (3), cuvântul „după”, se propune a fi exclus, ca fiind inoportun în contextul normei.

La art. 76, cu referire la soluția propusă, considerăm că se impune stabilirea anumitor limite temporale exprese la depășirea cărora automobilul străin sau alte bunuri străine vor putea fi evacuate/înlăturate, în caz contrar se poate ajunge la unele situații abuzive.

La art. 79, considerăm necesar ca înregistrarea unei noi asociații de către o comunitate din cadrul asociației cu mai multe condominii să fie efectuată ca rezultat al reorganizării prin dezmembrare, în condițiile Codului civil și Legii nr. 220/2007.

La art. 80, la alin. (4) serviciile prestate de gestionar dublează funcțiile administratorului, prevăzute la articolul 44 din proiect. În acest caz nu este clar definit care sunt atribuțiile administratorului sau dacă gestionarul (persoană fizică sau juridică) va fi înscris în Registrul de stat al persoanelor juridice în calitate de administrator.

La art. 81, la alin. (2) este discutabil dreptul unui proprietar în condominiu de a cere numirea unui administrator de către primarul localității, mai ales în situația în care asociația proprietarilor în condominiu este numeroasă. Mai mult, acest mecanism este în dezacord cu principiile asocierii proprietarilor în condominiu.

La art. 82, la alin. (1) litera a) a doua propoziție contravine prevederilor articolului 35 alineatul (1) al proiectului de lege.

La art. 84, se recomandă de reformulat titlul articolului, or noțiunea de „regim” se referă la un sistem de organizare și de conducere a vieții economice, politice și sociale a unui stat; formă de guvernământ a unui stat.

Concomitent, se recomandă de exclus alin. (1) – (3), întrucât alin. (1) și alin. (2) derivă din noțiunea de comunitate specificată și la art. 3 din proiect, iar alin. (3) dublează prevederile alin. (2).

Totodată, la alin. (5), se recomandă de exclus sintagma „la fel poate fi parte la procedura administrativă”, or sintagma „poate avea altă calitate procesuală în procesele judiciare”, înglobează și procedura administrativă.

La art. 87:

Denumirea articolului este exactă cu cea a art. 22, fapt ce poate induce în eroare și contravine prevederilor Legii nr.100/2017;

La alin. (2) cuvântul „trebuie” este impropriu și urmează a fi exclus.

La alin. (2) lit. a), considerăm oportun reconsiderarea soluției potrivit căreia hotărârea de înființare a asociației se consideră adoptată și este valabilă dacă este semnată de către proprietarii a cel puțin 5 unități din condominiul cu destinație locativă, dat fiind faptul că într-un asemenea condominiu numărul proprietarilor de unități poate fi de ordinul zecilor sau chiar sutelor, număr față de care 5 unități este o cifră nesemnificativă și irelevantă pentru a putea zice că aceasta este dorința reală a proprietarilor din condominiul respectiv.

La art. 89, prevederea de la alin. (1) este formulată într-o manieră prea generală, fără a detalia care anume aspecte sunt susceptibile controlului autorității administrației publice locale, aceasta creând premisele pentru situații de abuz din partea acestor autorități.

Se propune expunerea alin. (2) în următoarea redacție: „Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către Agenția pentru Supraveghere Tehnică”, prin prisma prevederilor pct. 8 sbpct. 2 din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției pentru Supraveghere Tehnică, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1088/2017, coroborat cu art. 28 alin. (2) lit. d) din Legea nr. 105/2003 privind protecția consumatorului.

Totodată, art. 89 se va completa cu alin (3) în următoarea redacție: „Controlul asupra întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritatea administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației”, or redacția propusă va permite excluderea dublării acțiunilor dintre instituțiile publice abilitate.

La art. 90:

La alin. (5) denumirea actului normativ enunțat se va expune, ținând cont de prevederile art. 55 alin. (5) din Legea nr. 100/2017.

Se propune de exclus ultima frază din alin. (6), or acest fapt este clar și din cele expuse în prima frază, astfel, nu este clar termenul de punere în aplicare a normei.

Alin. (8) de completat în final cu cuvintele „până la expirarea mandatului”.

Alin. (9) de completat în final cu cuvintele „cu înscrierea datelor în Registrul de stat al persoanelor juridice, în condițiile Legii nr. 220/2007”.

La art. 91:

Alin. (3) și (4) contravin prevederilor art. 204-207, 222 al Codului civil și capitolului IV din Legea nr. 220/2007.

Alin. (3) se propune a fi expus în următoarea redacție: „Hotărârea cu privire la transformarea persoanelor juridice menționate la alin. (1) și aprobare a statutului asociației se ia de către adunarea generală a membrilor (participanților) acestora”, dat fiind faptul că, în termen de 18 luni se poate convoca adunarea generală a membrilor, pe de o parte, iar reorganizarea persoanei juridice excede competențele administratorului.

La alin. (7) în virtutea caracterului obligatoriu al actelor normative, cuvintele „în vigoare” sunt inutile și urmează a fi excluse.

La art. 92, prevederile alin. (2) și alin. (3) considerăm că pot fi acceptate doar în privința părților comune din cadrul clădirii condominiului și nu pot fi acceptate în privința terenului condominiului, din mai multe motive:

a) Terenul aferent clădirii poate aparține condominiului cu drept de proprietate doar în unele cazuri, iar în alte cazuri (de exemplu: condominiile create în baza unor clădiri cu destinație nelocativă amplasate pe terenuri proprietate publică a statului sau a UAT), terenul aferent clădirii poate aparține condominiului doar cu drept de suprafață și în aceste cazuri prevederile alin. (3) nu pot fi aplicate;

b) În situația în care terenul condominiului nu este separat și format ca bun imobil separat, nu este clar asupra cărui teren se va face însemnarea „condominiu” în Registrul bunurilor imobile;

c) În situația în care terenul condominiului nu este delimitat pe domenii sau acest teren face parte din domeniul public. (spre exemplu terenurile aferente blocurilor locative amplasate pe terenurile cu destinație specială aflate în gestiunea Ministerului Apărării, etc.).

Referitor la prevederile alin. (7), potrivit cărora dreptul de înregistrare a încăperilor izolate neînregistrate în cadastru (locuințele neprivatizate) după stat sau UAT se stinge la expirarea termenului de 1 an de la data intrării în vigoare a capitolului VIII, iar după 3 ani se consideră părți comune din condominiu, menționăm că acestea intră în contradicție cu prevederile art. 59 alin. (3) și alin. (31) din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe și considerăm că nu pot fi acceptate.

La art. 93, nu este clar sensul condiționării declarării condominiului prin efectul legii în dependență de data dării în exploatare a clădirii, data eliberării autorizației de construire față de data intrării în vigoare a capitolului VIII, care complică aplicarea prevederilor legii. Completarea actului normativ cu prevederi clare referitoare la terenurile proprietate publică care urmează a fi transmise condominiului cu drept de proprietate și care pot fi transmise doar cu drept de suprafață, ar înlesni aplicarea actului normativ.

De asemenea, întru asigurarea simplificării aplicării actului normativ, declararea condominiului prin efectul legii urmează a fi condiționat doar de

darea în exploatare a clădirii și înregistrarea ei în Registrul bunurilor imobile, indiferent de data dării în exploatare a clădirii, precum și de faptul existenței în cadrul clădirii a cel puțin 2 încăperi izolate înregistrate cu numere cadastrale separate care aparțin diferitor proprietari. În acest caz, va decădea necesitatea includerii în proiectul legii a mai multor articole cu diferite particularități (art. 93, art. 94).

Totodată, însemnarea în Registru bunurilor imobile a înscrisului „condominiu” asupra clădirii condominiului nu poate fi realizată automat, dar la solicitarea scrisă a asociației de proprietari în condominiu sau cel puțin a unuia din proprietarii încăperilor izolate din cadrul clădirii, iar însemnarea înscrisului „condominiu” asupra terenului condominiului poate fi realizată în baza actului de transmitere a terenului.

La art. 95, cu referire la alin. (1), menționăm că, nu se susține transmiterea, cu titlu gratuit, a unor porțiuni suplimentare din terenul proprietate publică a statului sau UAT, adiacente terenului condominiului, dar se pledează ca acestea să fie transmise cu titlu oneros.

La art. 99, la alin. (1) propunem excluderea cuvintelor „(inclusiv autoritățile lor)”, deoarece autoritățile publice nu dețin funcția de proprietar al bunurilor imobile, ele pot exercita funcția de administrator/gestionar al bunurilor.

La alin. (1) lit. (b) menționăm că, nu susținem suportarea de către stat sau UAT a cheltuielilor aferente procesului de formare și înregistrare în cadastru a terenurilor condominiului (efectuarea studiului de formare de către o companie licențiată în urbanism, efectuarea lucrărilor cadastrale, întocmirea și prezentarea spre recepție a actelor respective, înregistrarea terenului condominiului în cadastru), deoarece costul acestor lucrări este considerabil, iar lipsa în bugetele autorităților publice a mijloacelor necesare în acest scop poate stopa procesul respectiv, aceste costuri urmând a fi suportate de către condominiu. Referitor la termenul pentru realizarea acestor acțiuni, considerăm că el nu trebuie stabilit de la data intrării în vigoare a capitolului VIII, dar de la data depunerii cererii respective de către asociația de proprietari în condominiu.

Prevederile alin. (1) lit. (c) din proiect contravin prevederilor art. 510 alin. (2) din Codul civil al Republicii Moldova, care prevede că, în cazul bunurilor imobile, dreptul de proprietate se dobândește la data înregistrării în registrul bunurilor imobile.

Obiecțiile expuse la art. 99 sunt valabile și pentru prevederile art. 102.

La art. 100, nu este clar sensul art. 100. Prevederile Legii nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice se aplică în procesul delimitării bunurilor imobile proprietate publică după apartenență (între stat și UAT) și pe domenii (public și privat).

La art. 101: prevederile art. 101 pot fi aplicate în cazul în care proprietarul (proprietarii) terenului condominiului au achiziționat terenul respectiv în scopul edificării clădirii condominiului și costul terenului a fost inclus în costul unităților (încăperilor izolate) din cadrul clădirii. În caz contrar, proprietarii din

condominiu pot solicita doar instituirea suprafeței asupra terenului condominiului.

La art. 104, alin. (1) urmează a fi completat cu o referință la persoanele fizice și juridice private prevăzute la art. 101 din proiect, în contextul în care asupra acestora planează obligația prevăzută la art. 101 alin. (1) lit. b) pct. i).

La art. 107:

La alin. (1), referitor la intrarea în vigoare a actului normativ, va fi revăzut, deoarece formularea utilizată nu se referă la o dată exactă, ci la o anumită perioadă, or, legea nu poate intra în vigoare la diferite momente în interiorul unei perioade. Pentru indicarea exactă a momentului intrării în vigoare a actului normativ, se vor utiliza cuvintele „la expirarea a”, urmate de perioada rezervată pentru intrarea în vigoare a actului, după următorul model: „intră în vigoare la expirarea a 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova”, respectiv, „intră în vigoare la expirarea a 12 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova”.

La alin. (6) textul „Actele legislative, precum și actele normative subordonate legii” se va substitui cu cuvintele „Actele normative”, deoarece ultimul este un termen generic și include atât legile, cât și actele normative subordonate acestora.

La art. 108, la alin. (1), recomandăm ca termenul de 6 luni să fie extins la minim 12 luni, pentru a fi posibilă punerea în aplicare a dispozițiilor actului normativ și rezervarea unui termen suficient pentru ca autoritățile responsabile să poată executa actul normativ, întrucât identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu și al căror proprietar este statul, nu va fi posibilă fizic de executat în termen de 6 luni.

Propuneri de ordin general

Conform prevederilor art. 178 al Codului civil, actele de constituire ale persoanei juridice includ contractul de constituire și/sau statutul. În scopul evitării unor eventuale confuzii, propunem ca pe tot parcursul textului proiectului noțiunea de „act de constituire” de substituit cu o noțiune („contract de constituire” sau „statut”) corespunzătoare esenței documentului.

Prevederile proiectului de lege au impact asupra bugetului de stat, printre care implementarea acțiunilor prevăzute la art. 104 alin.(2)-(3) din proiect. Totodată, ar putea avea impact asupra bugetului de stat și dreptul asociațiilor de a obține de la Agenția Servicii Publice, o dată pe an, a informației gratuite din registrul bunurilor imobile despre proprietarii din condominiu.

Remarcăm că costurile măsurilor prevăzute nu sunt estimate și cuantificate, motiv din care apare necesitatea completării Notei informative la cap. 5 „Fundamentarea economico-financiară”, cu o analiză mai amplă.

Mai mult, în Legea bugetului de stat pentru anul 2022 nu sunt prevăzute mijloace financiare întru acoperirea necesităților prevăzute de prezentul proiect,

iar potrivit art. 131 alin. (6) din Constituția Republicii Moldova, nici o cheltuială bugetară nu poate fi aprobată fără stabilirea sursei de finanțare.