MINISTERUL JUSTIŢIEI
AL REPUBLICII
MOLDOVA

str. 31 August 1989, nr. 82
MD- 2012, mun. Chişinău,
tel.: 0 22 23 47 95, fax: 0 22 23 47 97
www.justice.gov.md

26.12.16 nr. 03/14841
La nr._____ din_____
03/3-2658 din 02.12.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor

Urmare a examinării repetate a *proiectului legii cu privire la condominiu,* Ministerul Justiţiei, în limita competenţelor funcţionale, comunică următoarele.

La **art. 4** alin. (7) va fi exclus, deoarece este inutil, iar „Acordul de asociere" nu se regăseşte în prezentul proiect. De asemenea, referinţa la statutul-model este depăşită şi nu este justificată aprobarea acestuia de către Guvern. În limitele normelor imperative ale legii, persoanele juridice ar urma să-şi creeze propriile statute.

La art. 7 lit. b) se consideră oportun de a prevedea pe lîngă proprietatea comună pe cote-părţi şi proprietatea în devălmăşie (prin nedelimitarea cotelor-părţi), care se consideră una din formele proprietăţii comune (potrivit art. 345 din Codul civil), iar în cazul proprietăţii comune în devălmăşie dreptul de proprietate comună aparţine nefracţionat tuturor titularilor devălmaşi şi au ca obiect bunuri comune.

Textul de la art. 15 alin. (3) privind „beneficierea de dreptul de preemţiune la cumpărarea unităţii numai în cazul în care există un contract între părţi sau în temeiul legii", precum şi în alte cazuri similare din proiect (unde se prevede că nu există un anumit drept) este inutil şi periculos, deoarece deşi rezolvă o problemă punctuală induce ideea ca pot exista drepturi care nu sînt prevăzute de lege sau nu reiese din natura lucrurilor. În cazul articolului dat, dreptul de preemţiune nu există, întrucît se referă la proprietatea exclusivă asupra unităţii. Or, obligaţia respectării dreptului de preemţiune al celorlalţi coproprietari apare la înstrăinarea de către coproprietar a cotei sale părţi.

La **art. 17** semnalăm că, textul actului normativ trebuie să aibă un caracter dispozitiv, să prezinte norma instituită fără explicaţii sau justificări. În această legătură, cuprinsul alin. (11) urmează a fi revăzut, întrucît este expus vag şi nu reflectă obiectul de reglementare al articolului dat. Totodată, se va preciza textul „în temeiul Regulamentului aprobat de Guvern", or, referinţa la această prevedere nu se regăseşte în proiect.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Înregistrat 1303-A
28 12 2016

La **art. 18**:

La alin. (2) cuvintele „nu pot fi impozitate" se vor substitui cu cuvintele „nu se impozitează".

Cuprinsul alin. (10) va fi revăzut și expus după formula: „Regulamentul cu privire la modul de funcționare a Fondului de reparație și dezvoltare se aprobă de Guvern.".

Cuprinsul **art. 21-23** stabilește modul de vînzare forțată de către proprietar a bunului proprietate privată, în baza cererii aprobate cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor, în cazul în care este întrunită cel puțin una din situațiile menționate la alin. (2) din art. 21

În acest context, menționăm că, situațiile enunțate la alin. (2) art. 21 din proiect, în temeiul cărora poate fi înaintată cererea cu privire la vînzarea forțată a unității în condominiu, urmează a fi soluționate inițial în conformitate cu prevederile Regulamentului condominiului, precum și normele procedurii civile și contravenționale în vigoare. Astfel, în cazul în care proprietarul în condominiu sistematic nu își execută obligațiile sale, sau dacă nu achită sumele în Fond conform cotei de participare, acesta poate fi acționat, conform procedurii civile, în instanța judecătorească, pentru repararea prejudiciului cauzat și încasarea datoriilor în Fond. Mai mult decît atît, dacă proprietarul prin acțiunile sale tulbură grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalți proprietari, acesta va purta răspundere contravențională, în modul stabilit.

Totodată, atragem atenția că în titlul și textul art. 22 și 23 sînt utilizate noțiunile „vînzare" și „înstrăinare", prin urmare, acestea vor fi corelate, deoarece nu sînt identice, iar noțiunea de "înstrăinare" are un sens mai larg și include și alte acte juridice (donație, schimb).

La **art. 25**:

La alin. (2) lit. a) va fi precizată sintagma „și altă informație de identificare", întrucît aceasta poate fi considerată o prevedere abuzivă.

Lit. a) de la alin. (3) se va exclude, deoarece nu se referă la obiectul de reglementare al prezentului alineat.

La **art. 26** alin (6) se va revizui în sensul indicării clauzelor obligatorii ale contractului de administrare, prin evitarea aprobării de contracte-modele, care sînt în dezacord cu libertatea contractuală (art. 667 din Codul civil).

La **art. 28:**

La alin. (1) este nejustificată și urmează a fi exclusă prevederea ce vizează că, Comunitatea de proprietari în condominiu trebuie să aibă Statut. Atragem atenția că, Comunitatea nu este persoană juridică (a se vedea alin.(2)), prin urmare, nu are cine să înregistreze Statutul și să țină evidența acestora. Potrivit conceptului proiectului, toți proprietarii de apartamente într-un bloc locativ reprezintă comunitatea acestui bloc. Comunitatea proprietarilor în condominiu nu se înregistrează niciunde, iar simplul fapt că proprietarul este înscris în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al apartamentului este suficient pentru ca

acesta să fie membru al Comunităţii. Astfel, Comunitatea proprietarilor în condominiu se va conduce de prevederile Legii şi nu necesită un statut, în virtutea faptului că nu este persoană juridică.

Concomitent, semnalăm că, la alin. (1) este prevăzută alegerea de către Comunitatea de proprietari a preşedintelui Comunităţii. În acest context, opinăm pentru menţinerea „Consiliului proprietarilor" (care era prevăzut în varianta precedentă a proiectului legii), întrucît, în toate celelalte norme din această Secţiune şi, în general, din proiectul leii este menţionat „Consiliul comunităţii". Prin această modificare incompletă a proiectului se blochează normele referitor la conducerea Comunităţi, în special, se reglementează cum se alege Preşedintele (dar nu se indică nicio competenţă) şi se reglementează competenţele de conducere ale Consiliului (dar nu se indică modul cum este ales). Prin urmare, se consideră oportun de a reveni la textul anterior, iar suplimentar, poate fi completat, eventual, cu o prevedere care va stabili că: „Prin hotărîrea Adunării generale a proprietarilor în locul Consiliului proprietarilor se poate desemna un Preşedinte al Comunităţii. În acest caz, competenţele Consiliului Proprietarilor, prevăzute de prezenta lege sunt exercitate de către Preşedintele Comunităţii.".

La **art. 32** alin. (1) lit. c) se va exclude cuvîntul „Asociaţiei".

La **art. 44** alin. (2) lit. d) cuvintele „regulamentul de ordine interioară" va fi substituit cu cuvintele „regulamentul condominiului" (a se vedea noţiunea din art. 3).

La **art. 52** alin. (7) semnalăm că, bunurile (terenurile şi clădirile) la care se face referire se află în proprietatea publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu a autorităţilor acestora (a se vedea Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice). Prezenta observaţie este valabilă şi pentru art. 56 alin. (1), art. 59 alin. (1), art. 60 alin. (1), art. 62 alin. (2) lit. a) şi b)).

La **art. 68** alin. (8) este neîntemeiată şi se va revizui prevederea ce vizează scutirea Asociaţiei de plăţile percepute de Camera Înregistrării de Stat, deoarece potrivit art. 4 alin. (2) din Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali, doar reînregistrarea persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali, condiţionată de modificarea legislaţiei, se efectuează gratuit. Totodată, în cazul constituirii asociaţiei de proprietari în condominiu, Camera Înregistrării de Stat urmează să perceapă taxa pentru înregistrarea de stat, or, respectivele plăţi sînt menite să asigure cheltuielile suportate efectiv de către Cameră în procesul de înregistrare.

La **art. 69** alin. (4) este expus defectuos şi necesită a fi reformulat în sensul corelării acestuia cu prevederile art. 29 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administraţia publică locală. De asemenea, se va ţine cont, că primarul este autoritatea reprezentativă a populaţiei unităţii administrativ-teritoriale şi executivă a consiliului local, iar primăria - structură funcţională care asistă primarul în exercitarea atribuţiilor sale legale.

Proiectul se va revizui, inclusiv, în vederea eliminării neclarităţilor, greşelilor gramaticale şi 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) şi (5)), „în acelaşi 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 şi prezentarea normei instituite fără explicaţii sau justificări.

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

Pe cale de consecinţă, menţionăm 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 dispoziţiilor constituţionale şi să fie în concordanţă cu cadrul juridic existent, cu sistemul de codificare şi unificare a legislaţiei Republicii Moldova.

În temeiul alin. (3) al aceluiaşi articol, la elaborarea, adoptarea şi aplicarea actului legislativ trebuie să fie respectate principiile: oportunităţii, coerenţei, consecvenţei şi echilibrului între reglementările concurente; consecutivităţii, stabilităţii şi predictabilităţii normelor juridice.

Viceministru **Nicolae EŞANU**

Ex. Tatiana Ivasiuc, 201421
Pr. L.condominiu m.1971

00042062

MINISTERUL ECONOMIEI AL REPUBLICII MOLDOVA

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

MD-2033, Chişinău, Piaţa Marii Adunări Naţionale, 1
tel. +373-22-25-01-07, fax +373-22-23-40-64
E-mail: mineconcom@mec.gov.md
Pagina web: www.mec.gov.md

МД-2033, Кишинэу, Пяца Марий Адунэрь Национале, 1
тел. +373-22-25-01-07, факс +373-22-23-40-64
E-mail: mineconcom@mec.gov.md
Веб страница: www.mec.gov.md

08.08 2016 nr. 04/1-4832

La nr. _____ din _____

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor

La nr.03/3-1388 din 14.06.2016

Prin prezenta informăm că, Ministerul Economiei a examinat proiectul legii cu privire la condominiu şi, în limitele competenţelor funcţionale, comunică următoarele.

În primul rînd menţionăm că, proiectul în cauză conţine prevederi generale care lasă loc de interpretare, norme care atentează la securitatea raporturilor juridice.

La art.3.

În definiţia noţiunii *„condominiu"*, după cuvîntul *„proprietate"* urmează a fi introdus cuvîntul *„privată"* întru unificarea terminologiei cadrului legal (spre exemplu, art.46 al Constituţiei Republicii Moldova stabileşte dreptul la *proprietate privată* şi protecţia acesteia).

Potrivit definiţiei *„administratorul profesionist"*, este persoana fizică sau juridică, alta decît Asociaţia de proprietari în condominiu, selectată şi desemnată prin concurs de către proprietarii din condominiu, *atestată* să exercite funcţiile de administrare, întreţinere şi exploatare a condominiului în conformitate cu prezentul proiect lege. Concomitent, conform art.25 alin.(1) *„modul de atestare al administratorilor se stabileşte de Guvern"*. În acest context, menţionăm că nu este clară oportunitatea procedurii de atestare a acestor administratori. Dacă totuşi se insistă pentru o astfel de procedură permisivă, urmează a se stabili cerinţele, termenii şi condiţiile acesteia, precum şi procedura de confirmare şi autoritatea care atestă persoanele fizice şi juridice în administrarea condominiului. Respectiv, dacă în calitate de administrator activează agenţi economici, o astfel de cerinţă se bazează şi pe prevederile Legii nr.235-XVI din 20.07.2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activităţii de întreprinzător precum şi Legii nr.160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activităţii de întreprinzător, care prevede că procedura de eliberare, costul, valabilitatea actelor permisive obligatorii se stabilesc la nivel de lege.

Considerăm oportun de a concretiza în proiect forma organizatorico-juridică a Asociaţiei a coproprietarilor prin optica formelor organizatorico-juridice prevăzute de cadrul legal pertinent. Totodată, este necesar de a concretiza şi termenul mandatului Preşedintelui Consiliului proprietarilor, precum şi periodicitatea de elaborare şi prezentare a rapoartelor privind activitatea efectuată de către Consiliul proprietarilor.

Se propune introducerea următoarelor noţiuni:

Încăperi izolate - parte a unei clădiri, separată de alte părţi adiacente ale acestei clădiri, prin pereţi sau prin despărţituri fără goluri pentru uşi, avînd ieşire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă;

Eficienţă energetică - raport dintre rezultatul constînd în performanţă, servicii, mărfuri sau energie şi energia folosită în acest scop;

REGIONALE ... CONSTRUCŢIILOR
Intrare nr. 840-A
11. 08 2016

Performanța energetică a clădirii - cantitate de energie indispensabilă evaluată pentru a se asigura necesarul de energie în condițiile utilizării standard a clădirii, care presupune, printre altele, energia utilizată pentru încălzire, răcire, ventilare, apă caldă și iluminat;

Audit energetic - procedură sistematică de obținere a unor date despre profilul consumului energetic existent al unei clădiri sau al unui grup de clădiri, al unei activități și/sau al unei instalații industriale, sau al unui serviciu privat ori public, de identificare și de cuantificare a oportunităților rentabile pentru realizarea unor economii de energie și de raportare a rezultatelor;

Auditor energetic - persoană fizică sau juridică autorizată să efectueze auditul energetic;

Furnizare/prestare de utilități - totalitatea acțiunilor și activităților reglementate prin care se asigură satisfacerea nevoilor membrilor asociațiilor de proprietari în condominiu cu privire la alimentarea cu apă, canalizare și evacuarea apelor uzate, distribuția, furnizarea și alimentarea cu energie termică prin sistem centralizat, salubrizarea, deservirea blocului și alte servicii comunale și necomunale destinate condominiului.

În acest sens, solicităm excluderea normelor care reglementează forma de organizare - comunitatea de proprietari în condominiu, deoarece, această formă de organizare și, respectiv, atribuțiile care urmează să le exercite sunt în contradicție cu prevederile art.60, 61 şi 63 ale Codului Civil, care prevăd expres momentul dobîndirii capacității de folosință și de exercițiu și momentul cînd o persoană juridică se consideră înregistrată. Persoana juridică dobîndeşte capacitatea de exercițiu din momentul constituirii, însă aceasta se consideră constituită din momentul înregistrării ei de stat. Potrivit art.222 al Codului Civil actul juridic încheiat cu o persoană lipsită de capacitate de exercițiu se consideră nul.

Astfel, contractele de furnizare a serviciilor comunale şi necomunale încheiat cu comunitatea de proprietari în condominiu, comunitate neînregistrată juridic și lipsită de capacitate de exercițiu, va fi lovit de nulitate. Această formă de organizare și împuternicirile atribuite atentează la securitatea raporturilor juridice şi, respectiv, nu poate fi asigurată continuitatea și securitatea relațiilor juridice. Persoana desemnată de către comunitate să încheie contracte de furnizare a serviciilor și să reprezinte interesele în cadrul instanțelor de judecată nu dispune de împuterniciri din partea celorlalți proprietari și de fapt, juridic, acesta încheie aceste acte în nume propriu și își asumă drepturi și responsabilități pentru sine însuși, iar calitatea de reclamant poate fi dobîndită doar dacă dispune de capacitate de folosință și exercițiu în conformitate cu prevederile art.57–58 ale Codului de procedură civilă.

Totodată, acestei forme de organizare îi lipsește dovada stabilității și continuității organizatorice a acesteia, deoarece, proprietarii oricînd pot să părăsească comunitatea fără careva impedimente. Lipseşte siguranța exercitării și repartizării corecte a responsabilităților. Mai mult ca atît, există riscul ca într-un bloc locativ sau în scara unui bloc locativ să existe mai multe comunități de proprietari în condominiu, ceea ce va afecta modul de organizare și de furnizare a serviciilor, deoarece, rețelele de comunicație din cadrul blocului funcționează ca un ansamblu funcțional ce nu poate fi delimitat.

Asociațiile de proprietari în condominiu trebuie definite clar ca entități necomerciale create în scop de gestionare a proprietății proprietarilor de locuințe din blocurile locative.

De asemenea, în textul proiectului sunt utilizate noțiunile de operator/prestator de servicii. Sub incidența acestor noțiuni nu este inclusă și furnizarea energiei termice, deoarece, conform Legii nr.92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, furnizor este agentul economic care furnizează energie termică consumatorilor. Furnizorul poate fi concomitent producător și/sau distribuitor de energie termică. În acest sens, propunem uniformizarea utilizării noțiunilor ținîndu-se cont de legea specială sus menționată și, respectiv, celelalte legi speciale care reglementează domeniile vizate. La momentul actual există trei tipuri de raporturi juridice la furnizarea serviciilor: - între furnizor/operator și asociație; - între asociație și proprietar/consumator; - furnizor/operator și proprietar/consumator, relații ce urmează a fi reglementate suplimentar de lege.

La art.4 alin.(4). Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului încheiat în *formă autentică* nu este judicioasă, deoarece forma autentică este una mai complexă şi costisitoare datorită taxelor înalte percepute de notarii publici. Considerăm că, forma simplă scris este suficientă în condiţiile în care la **alin.(8)** al aceluiaşi articol este stabilit că Acordul de Asociere şi Statutul Asociaţiei se elaborează şi se aprobă de Guvern în modul stabilit. Totodată, la alin.(8) urmează ca sintagmele „Acordul de Asociere" şi „Statutul Asociaţiei" să fie substituite cu sintagmele „Acordul-tip de Asociere" şi „Statutul-model al Asociaţiei".

La art.8. Este necesar de a specifica că, condominiul poate fi constituit doar dintr-un singur bloc locativ. Numărul mare de blocuri locative componente a unui condominiu va crea dificultăţi în administrarea şi organizarea condominiului, respectiv, a adunării generale, deoarece, adunarea generală se desfăşoară cu prezenţa tuturor proprietarilor de unităţi. Adoptarea deciziilor se efectuează cu votul proprietarilor – membri ai condominiului, iar numărul mare al acestora şi interesele diferite vor crea divergenţe în adoptarea hotărîrilor.

Noţiunea de „condominiu" urmează a fi modificată pentru a evita referinţele la proprietăţi cum ar fi case cu un nivel, vile şi spaţii comerciale. Un condominiu trebuie să includă un singur bloc de locuinţe. Proprietarii diferitor unităţi au interese şi priorităţi diferite şi acestea nu pot fi gestionate fără să apară probleme de organizare şi administrare.

La art.9.

Alin.(1), lit. c). După sintagma „reţelele de alimentare cu apă" este necesar de a adăuga sintagma „potabilă şi apă caldă menajeră", iar sintagma „de încălzire" de a substitui cu sintagma „de alimentare cu energie termică".

Alin.(2).După cuvintele „din condominiu şi a reţelelor şi instalaţiilor" de a suplini cu textul „operatorilor / furnizorilor şi/sau".

Alin.(2), lit.c). Sintagma „la reţelele de încălzire centrală" de substituit cu „la reţelele de alimentare cu energie termică prin sistem centralizat".

Concomitent, propunem suplinirea alin.2 cu următorul text:

„În cazul Punctului Termic Individual (PTI) la balanţa furnizorului – peretele exterior al clădirii PTI la ieşirea reţelelor termice;

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

În cazul blocurilor locative cu noduri de elevator – ultimele flanşe la vanele 3 şi 4;

În cazul blocurilor locative cu noduri de comandă –ventilele după nodul de evidenţă;

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

La art.14.

Alin.(1). Necesită a fi inclusă o normă care să reglementeze faptul că clădirile nou construite şi cele supuse renovărilor majore, inclusiv conform Legii privind performanţa energetică a clădirilor, se conectează la sistemul centralizat existent de alimentare cu energie termică, prevedere reglementată în art. 42, alin.(11) al Legii nr. 92 din 29.05.2014.

Alin.(4). Întru evitarea interpretărilor eronate ale cadrului legal, urmează a fi explicată/detalizată norma expusă prin sintagma *„aspectul şi parametrii tehnici ai elementelor bunurilor proprietate comună"*.

Alin.(5). Se propune de a modifica şi completat după cum urmează:

„Toţi proprietarii sînt obligaţi să ia măsurile necesare în vederea consolidării sau modernizării clădirii pentru reabilitarea termică şi eficienţă energetică, astfel încît să fie asigurate cerinţele minime de performanţă energetică în conformitate cu actele normative în domeniu. Indiferent de natura intervenţiilor, se va menţine aspectul armonios şi unitar al clădirii".

Alin.(6). Necesită a se concretiza care va fi autoritatea publică centrală (sau autorităţile publice centrale), ce va acorda proprietarilor sprijinul necesar corespunzător în vederea consolidării clădirilor afectate de seisme. De asemenea, urmează de a concretiza/desfăşura

volumul și caracterul/formatul sprijinului care va fi acordat proprietarilor din partea autorităților publice vizate.

Alin.(7). Urmează a fi exclusă expresia „în domeniul construcțiilor și Legii nr.75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe" și de a suplini cu sintagma „în vigoare", deoarece, există legi speciale care reglementează procedura efectuării reconstrucțiilor.

La art.17:

Alin.(4), lit.b). Sintagma „contoarelor de apă" se va substitui cu sintagma „echipamentelor de măsurare a volumului de apă potabilă și apă caldă menajeră".

Alin.(9). După sintagma „ce țin de folosirea unității" de a adăuga sintagma „și cota de contribuție/cota de contribuție specială".

La art.18:

Alin.(1). Sintagma „Fondul de reparație și de dezvoltare" se va exclude întrucît definiția pentru „Fond" se regăsește în art.3 Noțiuni principale, iar propoziția va începe cu „Fondul se instituie ...".

Alin.(5). Sintagma „din chiria" se va substitui cu sintagma „din locațiunea".

Alin.(7), lit.b). Se propune redarea lit.b) în următoarea redacție: „b) efectuarea auditului energetic a clădirii de către auditori energetici autorizați".

Alin.(7), lit.d). După sintagma „a clădirii" de a adăuga sintagma "și a rețelelor inginerești".

La art.19:

Conținutul articolului necesită a fi modificat ținîndu-se cont de prevederile Legii nr.92 din 29.05.2014 și, respectiv, de celelalte legi speciale ce vizează domeniile date de activitate. Considerăm oportun introducerea noțiunii de „utilități", noțiune ce va îngloba toate categoriile de furnizori / operatori.

La momentul actual există trei tipuri de raporturi juridice la furnizarea serviciilor: - între furnizor/operator și asociație; - între asociație și proprietar/consumator; - furnizor/operator și proprietar/consumator și, respectiv, furnizorul/operatorul furnizează pînă la punctul de delimitare a proprietății, iar în continuare de prestarea serviciului este responsabilă asociația.

Alin.(1) și (3). Urmează a fi exclus și de a prevedea criterii generale, deoarece, există legi speciale care reglementează procedura achitării serviciilor furnizate de către fiecare furnizor/operator în parte.

La începutul alin.(2) se propune de a introduce următorul text „În cazul în care contractul privind furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu este încheiat între operatorii serviciilor respective și Asociație/Comunitate și proprietar, plata pentru serviciile comunale...".

Alin.(5). Sintagma „Asociație sau, după caz, de către operator" de a substitui cu sintagma „Asociație, operator/furnizor sau, după caz, întreprinderile intermediare de decontare...".

Alin.(6). Se va exclude sintagma „nu poate depăși", iar după sintagma „cuantumul penalității" se va include sintagma „este egală cu", deoarece, norma respectivă în forma actuală nu este aplicabilă, dat fiind faptul că la modul practic este imposibil de a asigura negocierea cuantumului penalităților.

Alin.(7). Normele stipulate contravin art.42, alin.(5) al Legii nr.92 din 29.05.2014 și este necesar de a fi exclus, din motivul că, lezează drepturile furnizorului de energie termică.

La art.21-23. Normele expuse sînt discutabile deoarece aduc atingere dreptului fundamental la proprietatea privată și necesită a fi revizuite (excluse), reieșind din faptul că oferă dreptul Asociației/Comunității să ceară ca proprietarul unității să-și înstrăineze în mod forțat unitatea dacă proprietarul și-a încălcat în mod repetat obligațiile față de alt proprietar, iar ceilalți proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unității. La moment, legislația civilă oferă mai multe mecanisme de a urmări bunurile celor datornici și rău-platnici din blocurile locative.

La art.24:

Alin.(1). Se propune expunerea lit.a) în următoarea redacție: „Administrarea condominiului se efectuează obligatoriu de către asociație. Asociația se formează de către proprietari. În cazul în care proprietarii nu se organizează în asociație de proprietari în condominiu, aceasta urmează a fi creată de către administrația publică locală în termenul prevăzut de prezenta lege". Această normă este necesară în situația în care proprietarii nu se organizează în condominiu.

Alin.(2). Urmează a fi modificat în sensul că, înființarea asociației de proprietari în condominiu este obligatorie în baza argumentelor invocate cu referire la excluderea formei de organizare – comunitatea de proprietari în condominiu.

La art.25. Alin.(1), lit.b). Este necesar de specificat cine este responsabil de eliberarea certificatului de atestare, condițiile de eliberare ale acestuia, cerințele necesare de a fi îndeplinite în vederea obținerii certificatului respectiv, întrucît actuala redacție a acestui punct este redat în linii generale fără claritate.

La art.27. Normele expuse nu înglobează atribuțiile secretarului adunării generale, în cazul cînd acesta este ales din rîndul proprietarilor. În acest sens, propunem reformularea acestei norme din una specială în una generală.

La art.29 alin.(4). După sintagma *„autoritatea publică locală de nivelul întîi"* se va completa cu cuvintele *„și nivelul doi"*, în vederea includerii în prevederile aliniatului și administrația publică locală a municipiului Chișinău și municipiului Bălți.

Obiecția este valabilă și pentru art.71 alin.(2).

La art.35. Alint.(2). Se va completa cu lit.p) cu următorul cuprins: „decide asupra posibilității de modificare a părților comune, inclusiv a rețelelor".

La pct.43 alin.(1) lit.h). Proiectul stabilește norme privind instituirea de către Asociație a coproprietarilor, sau unui alt reprezentant împuternicit al proprietarilor, a dreptului de ipotecă legală asupra unității condominiale a proprietarului debitor, în valoarea datoriei proprietarului în întîrziere, ce va include suma contribuțiilor, penalităților de întîrziere, amenzi, alte sume datorate Asociației sau proprietarilor în condominiu, în cazul în care, proprietarul nu execută obligația de a achita contribuția și/sau oricare altă plată datorată proprietarilor în condominiu. Evidențiem că, normele propuse vin în contradicție cu prevederile art.16 alin.(3) din Legea nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, care stabilește că temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale și creanțele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislație. Mai mult, analiza procedurii propuse în proiect relevă insuficiența reglementării mecanismului de instituire a ipotecii legale asupra unei unități condominiale. Or, actele justificative ce confirmă creanța Asociației a coproprietarilor față de unul dintre coproprietari nu sunt prevăzute de cadrul legal din domeniu, drept temei pentru exercitarea dreptului de ipotecă legală asupra unei unități condominiale. Totodată, acestea nu pot fi echivalate cu actele confirmative prevăzute de art.6 alin.(5) al Legii nr.142 din 26.06.2008.

În acest sens, evocăm despre necesitatea excluderii din proiect a prevederilor vizate (art. 12 alin.(4), art.20 alin.(4), art.25. art.43, art.61), deoarece conținutul acestora poate duce la apariția încălcărilor principiilor fundamentale privind proprietatea, consfințite în art.9 al Constituției Republicii Moldova, care prevede că proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului, precum și încălcarea dreptului de proprietate privată și protecția acesteia stabilite de art.46 din Constituția Republicii Moldova.

La art.50. În final urmează a fi completat cu sintagma *„în vigoare"*.

La art.51:

Alin.(1). Sintagma „adoptat de Guvern" se va substitui cu „aprobat de Guvern".

Alin.(2). Este necesar de a specifica și de a concretiza care organ va efectua controlul respectiv – Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Inspecția de Stat în Construcții sau altă instituție etc. Totodată, nu este real de a asigura controlul asupra unităților din condominiu.

La art.52. Articolul urmează a fi completat cu norme care să reglementeze situația în care dacă proprietarii refuză să se reorganizcze în condominiu, administrația publică locală va implementa prevederile acestei legi și va forma asociația de proprietari în condominiu.

La art.57. După sintagma „proprietate exclusivă asupra" se exclude sintagma „unei clădiri sau alte construcții" și se includ cuvintele „unui bun", deoarece, rețelele inginerești nu pot fi formate ca bunuri imobile separate și atribuit număr cadastral. După sintagma „își păstrează dreptul de proprietate, iar" - se exclude cuvîntul „clădirea" și se include cuvîntul „bunul".

La art.58. Se propune ca normele expuse în acest articol să fie aplicabile și încăperilor nelocative, deoarece la momentul actual sunt foarte multe încăperi nelocative date în locațiune agenților economici care nu achită plata pentru serviciile comunale.

La art.66–69:

Aceste articole urmează să includă toate formele și tipurile de gestionari existenți la momentul actual în cadrul fondului locativ. Mai mult ca atît, la alin.(5) al art.66 sunt incluse întovărășirile pomicole – acestea însă nu au statut de fond locativ și urmează a fi excluse, deoarece, terenurile de pe teritoriul acestora sunt cu destinație agricolă și nu pentru construcție.

În contextul celor expuse, menționăm că proiectul legii în varianta existentă nu prevede procedura de preluare a datoriilor asociațiilor care vor cădea sub incidența prezentei legi. Propunem de a fi inclus în noul proiect norme care să reglementeze faptul că datoriile pe care le au asociațiile fondului locativ să fie preluate de către asociația de proprietari în condominiu nou formată și, respectiv, cuantumul datoriilor care a fost preluat să fie coordonat cu creditorii acesteia.

În cele din urmă, remarcăm că conform art.22 alin.(3) al Legii nr.780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative, proiectul legii în cauză urmează a fi supus, în mod obligatoriu, unei expertize anticorupție din partea Centrului Național Anticorupție, pentru a se verifica dacă corespunde standardelor anticorupție naționale și internaționale, precum și pentru a preveni apariția de noi reglementări care favorizează sau pot favoriza corupția.

Astfel, proiectul legii urmează a fi prezentat repetat spre examinare, respectiv, reperfectat atît prin prisma obiecțiilor și propunerilor sus menționate, cît și luîndu-se în considerare propunerile tuturor autorităților publice cointeresate, în așa fel, încît mecanismul reglementat de proiect să fie unul clar, eficient și transparent.

Viceministru **Vitalie IURCU**

Ex. A. Leonte, tel. 022-250-635
C. Reul 022 233-267
E. Chistol, tel. 022-250-660

MINISTERUL FINANŢELOR AL REPUBLICII MOLDOVA

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

MD-2005, mun.Chişinău, str.Constantin Tănase, 7
www.mf.gov.md, tel.(022) 26-25-23, fax 022-26-25-17

18.08.16 nr. 11/1-2-05/4059

La nr. _____

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor

Ministerul Finanţelor, la adresarea nr. 03/3-1388 din 14 iunie 2016, a examinat repetat proiectul Legii „Cu privire la condominiu" şi pe problemele ce ţin de competenţa sa, comunică următoarele.

La art.18 alin.(2) din proiect, propoziţia *„Mijloacele Fondului, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă."*, precum şi la art.31, alin.(7) urmează a fi excluse, deoarece principiile generale ale impozitării în Republica Moldova, statutul juridic al contribuabililor, al organelor fiscale şi al altor participanţi la relaţiile reglementate de legislaţia fiscală, principiile de determinare a obiectului impunerii, principiile evidenţei veniturilor şi cheltuielilor deduse, modul şi condiţiile de tragere la răspundere pentru încălcarea legislaţiei fiscale, precum şi modul de contestare a acţiunilor organelor fiscale şi ale persoanelor cu funcţii de răspundere ale acestora se stabilesc în Codul fiscal nr.1163-XIII din 24.04.1997 şi în legile pentru punerea în aplicare a titlurilor respective ale Codului fiscal.

Astfel, normele ce ţin de impozitare urmează să se regăsească numai în Codul fiscal şi în legile pentru punerea în aplicare a titlurilor respective ale Codului fiscal ci nu în Legea cu privire la condominiu.

Totodată, considerăm inoportună utilizarea noţiunii de *„an fiscal"* la art.15 alin.(5) lit.d), aceasta urmează a fi înlocuită cu noţiunea de *„an calendaristic"*, deoarece noţiunea de *„an fiscal"* este utilizată numai în scopuri fiscale.

Concomitent, solicităm insuficient argumentate justificările autorilor expuse la compartimentul „rezumat" din cadrul analizei anchetei publice, vizavi de propunerile şi obiecţiile anterioare ale Ministerului Finanţelor şi solicităm revizuirea propunerilor care nu au fost luate în consideraţie.

VICEMINISTRU **MARIA CĂRĂUŞ**

Executor:N.Russu
Tel.:(022) 26-26-77
e-mail:nadejda.russu@mf.gov.md
condominiu locativ repetat

Intrare nr. 894-A 23.08.16

MINISTERUL
TINERETULUI ŞI SPORTULUI
AL REPUBLICII MOLDOVA

Bd. Ştefan cel Mare şi Sfânt, 162
MD-2004 Chişinău, Republica Moldova
Tel/fax: 022-820-861

Nr. 02/1053 din 22.06. 2016
La nr.03/3-1388 din 14.06.2016

МИНИСТЕРСТВО
МОЛОДЕЖИ И СПОРТА
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Пр. Штефан чел Маре ши Сфынт, 162
МД-2004 Кишинэу, Республика Молдова
Тел/факс: 022-820-861

Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor

Ministerul Tineretului şi Sportului a examinat proiectul Legii "cu privire la condominiu" și în limitele competenței sale funcţionale comunică despre lipsa obiecţiilor şi propunerilor asupra proiectului prezentat.

Ministru **Victor ZUBCU**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 6082-11
" 24 " 06 2016

Ex.: Ion Iacub
Tel.022- 820-867

MINISTERUL APĂRĂRII
MD-2021, mun. Chişinău, şoseaua Hînceşti, 84
tel. 022-25-23-25; 022-25-24-81

MINISTRY OF DEFENCE
MD-2021, mun. Cishinău, Hinceshti highway, 84
tel. 022-25-23-25; 022-25-24-81

11/968
24-06-16

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor
MD – 2005 mun. Chişinău, str. Cosmonauţilor,9

La nr.03/3-1388
din 14.06.2016

Ministerul Apărării a examinat proiectul de Lege cu privire la condominiu, şi conform competenţei comunică despre lipsa de propuneri şi obiecţii pe marginea proiectului menţionat.

Viceministru Gheorghe GALBURA

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 630-11
29 06 2016

MINISTERUL AFACERILOR EXTERNE ŞI INTEGRĂRII EUROPENE
AL REPUBLICII MOLDOVA
MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS AND EUROPEAN INTEGRATION
OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

Str. 31 August 1989 80, MD-2012 Chişinău • Tel: (373 22) 233940 • Fax: (373 22) 232302 • http://www.mfa.gov.md

Nr. DI/3/041-7971 "28" 06 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor

Cu referire la scrisoarea nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, MAEIE a examinat proiectul de Lege cu privire la condominiu şi, în limita competenţelor funcţionale, comunică lipsa de obiecţii şi propuneri.

Daniela MORARI
Viceministru

Red. Augustina Şiman
Tel.: (022) 578 258

634-A
29 06 6

MINISTERUL SĂNĂTĂȚII AL REPUBLICII MOLDOVA

str. Vasile Alecsandri 2, MD-2009, mun. Chișinău
Tel. +373 22 729 907, +373 22 268 818; Fax. +373 22 738 781; e-mail: office@ms.gov.md
www.ms.gov.md

28.06.2016 nr. 02-34/100

La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul dezvoltării regionale
şi construcţiilor

Prin prezenta, la scrisoarea nr. 03/3-1388 din 14 iunie 2016 referitor la examinarea şi avizarea repetată a proiectului de Lege cu privire la condominiu, Vă informăm, că Ministerul Sănătății a examinat proiectul în cauză și propune.

La articolul 4 alineatul (4) din proiectul de Lege, se propune includerea mențiunii de către cine anume și în ce condiții se autentifică actul de constituire (ex. notar, Camera înregistrării de stat sau alt organ de administrare publică).

Articolele 21, 22, 23, 38 alin. (1) pct. 1 lit. c) și art. 39 alin. (3) lit. e) se propune de a fi revizuite în condițiile prevederilor articolului 46 din Constituția Republicii Moldova din 29 iulie 1994 şi articolelor 336 și 337 din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06 iunie 2002, sau excluse.

La articolul 29 alineatul (1) se propune introducerea mențiunii despre alegerea Consiliului de administrație în mod obligatoriu, iar la alineatul (5) al aceluiași articol, se propune introducerea a unei cote minime de proprietari sau a unui număr minim de proprietari, care au dreptul să solicite convocarea extraordinară a Consiliului de administrație.

MINISTRU **Ruxanda GLAVAN**

Ex. V. Ursachi
Tel. 022-268-820

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare nr. 643-11
01 07 2016

Ministerul Afacerilor Interne al Republicii Moldova
Ministry of Internal Affairs of the Republic of Moldova

MD 2012, mun. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare, 75 tel. (373-22) 255-830, fax. (373-22) 255-236 e-mail:mai@mai.gov.md
www.mai.gov.md c/d 210105010370133, Ministerul Finanţelor, Trezoreria de Stat IDNO 1006601000130

nr. 22/1658 din „ 30 " 06 2016
La nr. 03/3-1388 din 14 iunie 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor

Ministerul Afacerilor Interne a examinat proiectul legii cu privire la condominiu şi reieşind din limitele competenţelor funcţionale, comunică următoarele.

La art. 18, avînd în vedere că asocierea într-o Asociaţie condominială se face pe principii benevole, se consideră nejustificat, din punct de vedere legal, obligaţia instituirii unui fond de reparaţie şi dezvoltare, la care proprietarul este obligat să achite o anumită contribuţie, stabilită în dependenţă de mărimea cotei-părţi deţinute.

Potrivit prevederilor art. 31 alin. (4), asociaţia are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activităţii organelor de conducere şi angajaţilor Asociaţiei, care va avea la bază contribuţia alocată de către proprietari. În acest sens, se consideră judicios precizarea mecanismului prin care se va stabili această contribuţie (de exemplu dacă va fi prevăzută în factura de achitare a serviciilor comunale), implicit modalitatea de administrare şi evidenţă contabilă a contului respectiv, potrivit prevederilor Legii contabilităţii nr. 113-XVI din 27 aprilie 2007. Totodată, se va preciza dacă această contribuţie este diferită de contribuţia stabilită la art. 18 din proiectul legii. Or, reieşind din prevederile art. 18 alin. (2), potrivit cărora mijloacele fondului de reparaţie şi dezvoltare nu pot fi impozitate sub nici o formă, rezulă că nici mijloacele destinate pentru remunerarea angajaţilor Asociaţiei nu vor fi impozitate, fapt ce contravine prevederilor art. 13 alin. (1) lit. a) din Codul fiscal, potrivit cărora subiecţi ai impunerii (în cazul impozitului pe venit), sunt persoanele care practică activitate profesională, care, pe parcursul perioadei fiscale, obţin venit din orice surse aflate în Republica Moldova, precum şi din orice surse aflate în afara Republicii Moldova.

01 07 654-A 6

La art. 44, alin. (1) dublează în parte prevederile stabilite la art. 43 alin. (2), fapt pentru care se recomandă revizuirea acestui aspect, în vederea evitării dublării unor prevederi legale. Totodată, se va revedea echivalența sintagmelor „pe o perioadă de trei ani" și „pe un termen de pînă la 3 ani", întrucît termenul folosit de art. 44 alin. (1) este unul imperativ/expres stabilit, iar cel utilizat de art. 43 alin. (2) – unul interpretativ.

Suplimentar, menționăm că din prevederile legii nu rezultă caracterul benevol de asociere al poprietarilor în condominiu în cadrul Asociației.

Suplimentar, textul proiectului urmează a fi adus în concordanță cu art. 19 lit. i) al Legii nr. 780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative, care prevede expres că, la elaborarea textului proiectului de act legislativ se respectă cu strictețe regulile de ortografie și punctuație.

Viceministru **Dorin PURICE**

Ex. Denis Beliman
Tel: 255-676

MINISTERUL TEHNOLOGIEI INFORMAŢIEI ŞI COMUNICAŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
МИНИСТЕРСТВО ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ И СВЯЗИ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Bd. Ştefan cel Mare şi Sfînt, 134, MD-2012 Chişinău Бул. Штефан чел Маре ши Сфынт, 134, MD-2012 Кишинэу

Tel.: +373 22 25 11 02; Fax: +373 22 25 11 64; e-mail: mtic@mtic.gov.md; web: www.mtic.gov.md

30.06.16 nr. 04/867

La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor

Ministerul Tehnologiei Informaţiei şi Comunicaţiilor a examinat proiectul de lege cu privire la condominiu şi înaintează următoarele obiecţii şi propuneri.

1. La art. 3 de ajustat noţiunea de „asociaţia de coproprietari în condominiu" cu prevederile art.181 alin.(1) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002.

2. La art.5 alin.(3) cuvîntul „declaraţiei" de substituit cu cuvîntul „cererii", potrivit prevederilor art. 30 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.

3. La art. 7 lit.b) urmează a fi precizată forma încheierii contractului, potrivit prevederilor art. 680 din Codul Civil nr. 1107-XV din 06.06.2002 şi dacă contractul respectiv urmează a fi autentificat notarial, pentru evitarea interpretării ambigue a normelor vizate.

4. La art. 12 alin.(1) cuvîntul „etc" urmează a fi exclus, deoarece semnificaţia acestuia este periculoasă sub aspectul interpretării extensive.

5. Potrivit normelor tehnicii legislative, la art. 14 alin.(1) lit.a), la numerotarea elementelor structurale se vor exclude cratimele.

6. Art.17:

6.1. alin.(2) urmează a fi revizuită semnificaţia cuvintelor „folosinţă normală", deoarece terminologia respectivă nu corespunde prevederilor Codului Civil nr. 1107-XV din 06.06.2002;

6.2. ultima propoziţie din lit.b) urmează a fi numerotată, potrivit normelor tehnicii legislative;

6.3. alin.(4) propunem de expus în următoarea redacţie:

„ (4) Cu un preaviz de 2 zile calendaristice, proprietarul este obligat:

a) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor asociaţiilor de coproprietari, furnizorilor de reţele şi/sau servicii publice de comunicaţii electronice, furnizorilor de servicii comunale, atunci cînd este necesar să inspecteze, să repare sau să înlocuiască elemente din bunurile proprietate comună sau elemente de infrastructură asociată reţelelor publice de comunicaţii electronice, la care se poate

REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 644-A
01 07 2016

avea acces numai din respectiva unitate condominială (încăpere sau locuinţă). În cazurile de urgenţă, pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecinţelor unei calamităţi naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;

b) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor furnizorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării şi funcţionării contoarelor de apă, gaz, energie electrică şi termică, precum şi pentru citirea indicilor;

c) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor furnizorilor de reţele şi/sau servicii publice de comunicaţii electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecinţelor calamităţilor naturale ori înlăturarea unor deranjamente aparute în reţea, în scopul asigurării continuităţii furnizării reţelelor sau serviciilor de comunicaţii electronice".

7. După „cuvintele cadastral separat" textul „substaţii electrice şi alte obiecte din complexul energetic şi telecomunicaţiilor;" de substituit cu textul „substaţii electrice şi alte obiecte din infrastructura energetică şi de comunicaţii electronice;"

8. În proiectul legii de ajustat denumirea Camerei Înregistrării de Stat, potrivit formei organizatorico-juridice stabilită în art. 33 alin.(1) din Legea nr. 220 –XVI din 19 octombrie 2009 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi a întreprinzătorilor individuali.

Ministru eSBotnari **Vasile BOTNARI**

de/3 - 4025
30.06

Ala Zaharia, 022 251 158
Stanislav Gordea, 022 251 104

MINISTERUL TRANSPORTURILOR ŞI
INFRASTRUCTURII DRUMURILOR
AL REPUBLICII MOLDOVA

Bd. Ştefan cel Mare şi Sfînt, 162
MD-2004 Chişinău
tel.: 82-07-02, fax: 54-65-64
E-mail secretariat@mtid.gov.md
IDNO 1008601001212

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА И
ДОРОЖНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Бул. Штефан чел Маре щи Сфынт,162
MD-2004 Кишинэу
tel.: 82-07-02, fax: 54-65-64
E-mail secretariat@mtid.gov.md
IDNO 1008601001212

30.06. 2016 Nr. 07-03/363

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor al Rep. Moldova

Prin prezenta, în temeiul prevederilor art. 21 al Legii nr. 780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative, cu referire la demersul nr. 03/3-1388 din 14.06.2016 (nr. de înregistrare la minister - 4233 din 15.06.2016) prin care s-a solicitat reexaminarea şi reavizarea *proiectului Legii cu privire la condominiu*, în limita competenţelor sale, Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii Drumurilor comunică despre susţinerea prezentului proiect, însă cu înaintarea următoarele obiecţii de conţinut:

1. A se exclude din conţinutul prezentului proiect prevederile stabilite la art. 21-23, or, aceste prevederi contravin în mod expres **art. 1 din Convenţia Europeană pentru Drepturile Omului** care stabileşte că *"Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa **decît pentru cauză de utilitate publică** şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional"*.

Totodată, art. 21-23 din prezentul proiect contravin şi **art. 315 alin. (2) din Codul Civil al Rep. Moldova**, care stabileşte că *"Dreptul de proprietate este perpetuu"*, iar în conformitate cu **art. 316 alin. (1) din Codul Civil al Rep. Moldova**, se prevede că *"Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă"*, în coroborare cu **alin. (2)**, care stabileşte că *"Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii"*.

Astfel, întru respectarea **art. 46 alin. (5) din Constituţia Rep. Moldova**, care prevede că *"Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind (...) asigurarea bunei vecinătăţi, (...) care, potrivit legii, revin proprietarului"*, legislatorul trebuie să prevadă un alt mecanism viabil, care nu ar contraveni în nici un mod cu principiile generale şi caracterele juridice ale dreptului de proprietate, dar şi normelor mai sus menţionate (atît naţionale cît şi internaţionale).

2. A se exclude din **art. 33 alin. (1)** sintagma *"Cu toate acestea, un proprietar poate condiţiona desemnarea sa ca membru al unui organ al Asociaţiei cu remunerarea sa,*

REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR
AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 658-11
04 07 2016

conform bugetului Asociaţiei şi a volumului de activitate pe care îl presupune funcţia propusă", pe motiv că, ideea autorului vine în contradicţie chiar cu prima propoziţie a acestei norme (alin. (1) art. 33) care obligă proprietarii unităţilor din condominiu să participe gratuit la activităţile tuturor organelor Asociaţiei.

3. A se exclude **art. 38 alin. (1) pct. 2 lit. i),** or, norma dată se regăseşte la prevederile art. 38 alin. (1) pct. 1) lit. b) din prezentul proiect de Lege.

4. A se substitui în proiect la **art. 66 alin.** (2) prepoziţia *"de"* cu prepoziţia *"cu"*.

5. A se substitui în proiect la **art. 69 alin. (4)** sintagma *"Primarul menţionat la alin. (2)"* cu sintagma *"Primăria al cărui Primar este menţionat la alin. (2)"*, or, în caz contrar, în prezenta redacţie reiese că, anume Primarul va suporta cheltuielile din cont propriu.

Viceministru **Serghei BUCATARU**

Ex. Direcţia Juridică
Tel. (022) 23-86-87

MINISTERUL ECONOMIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA CONSUMATORILOR

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

АГЕНТСТВО ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

MD-2012, mun. Chişinău, str. V. Alecsandri, 78
tel. (+373-22) 50-19-80, fax: (+373-22) 50-19-81
E-mail: consumator@apc.gov.md
www. consumator.gov.md

МД-2012, мун. Кишинэу, ул. В. Александри, 78
tel. (+373-22) 50-19-80, fax: (+373-22) 50-19-81
E-mail: consumator@apc.gov.md
www. consumator.gov.md

nr. 27/02- 1949 din 29.06.2016
la nr. 03/3- 1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor

MD-2005, mun. Chişinău,
str.Cosmonauţilor, 9

Agenţia pentru Protecţia Consumatorilor a examinat proiectul de lege *cu privire la condominiu* parvenit repetat şi Vă comunică despre lipsa de propuneri şi obiecţii pe marginea proiectului dat.

Cu respect,

Director **Iurie EREMIA**

Ex: G.Cafer, 022-50-19-05

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 6822-A
"08" 07 2016

MINISTERUL AGRICULTURII
ŞI INDUSTRIEI ALIMENTARE
AL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2004, m. Chişinău, bd. Ştefan cel Mare, 162
Tel./fax: 022-23-34-27, site: www.maia.gov.md

MINISTRY OF AGRICULTURE AND
FOOD INDUSTRY OF THE
REPUBLIC OF MOLDOVA

MD-2004, Chişinău, 162 Ştefan cel Mare bd.
Tel./fax: +373 22 23-34-27, site: www.maia.gov.md

12.07.16 nr. 06-2/416

La nr. _____ din _____

Ministerul Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor

Prin prezenta, examinînd proiectul de Lege *cu privire la condominiu*, parvenit prin scrisoarea nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, Vă comunicăm avizul negativ din următoarele considerente:

La Nota Informativă

Ca temei pentru elaborare a proiectului de lege ***cu privire la condominiu*** a fost invocată **Hotărîrea Guvernului nr. 411** din **09.06.2011** *cu privire la aprobarea Planului de acţiuni pentru remedierea situaţiei în domeniul construcţie de locuinţe pe anii 2011-2012,* aceasta fiind abrogată în data de 05.02.2016 prin **Hotărîrea Guvernului nr. 36** din **01.02.2016** *cu privire la modificarea şi abrogarea unor hotărîri ale Guvernului.*

Totodată, menţionăm că în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 780 din 27.12.2001 **privind actele legislative**, Nota Informativă nu include temeiul elaborării proiectului de lege.

Considerăm că condiţiile ce au impus la elaborarea proiectului de lege nu sunt relevante din motivul că Legea nr. 913 din 30.03.2000 nu necesită a fi abrogată, avînd în vedere că constituie un sistem de reglementare bine conturat, admise fiind doar careva completări referitor la mecanismul de stabilire a cotelor-părţi şi a stabilirii relaţiilor juridice referitor la părţile comune din blocurile de locuit şi teren.

Menţionăm că prin obligarea *înregistrării de stat a dreptului de proprietate comună pe cote-părţi asupra bunurilor comune din condominiu, instituirea fondului de reparaţie şi dezvoltare a condominiului, contribuţia financiară obligatorie a proprietarilor de unităţi,* nu vor stimula interesul spre o administrare eficientă dar va crea o posibilitate prin care se vor efectua infracţiuni economice .

Referinţa cu privire la stabilirea unui confort a apartamentelor prin aplicarea noii Legii este absurdă, deoarece de exercitarea acestor condiţii se angajează firma de construcţie iar viitorul client deţine capacitatea de a alege. De altfel, un proprietar nu poate fi obligat în cazul cînd nu reflectă voinţă să instaleze echipamente modern, etc..

MINISTERUL DEZVOLTĂRII
REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR
AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 710-A
14 07 2016

La paragraful întitulat ***Fundamentarea economico-financiară*** se face referinţă la *„înregistrarea asociaţiilor de proprietari în condominiu, înfiinţate în rezultatul reorganizării prin separare a asociaţiilor existente de coproprietari în condominiu (conform principiului: un condominiu - o clădire, o clădire - un condominiu)"*, ceea ce contravine noţiunii utilizate în proiect de ***condominiu*** – totalitate de bunuri imobile format dintr-un teren cu ***una*** sau, în condiţiile art. 8, ***mai multe clădiri*** în care există: a) unităţi, care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă; şi b) părţi comune, care fac obiectul dreptului de proprietate comună. Astfel, disconcordanţa dată dintre Nota Informativă şi proiect pun la dubii scopul elaborării proiectului dat de către autor.

La proiect

La art. 3, la noţiunea de ***„administrator profesionist"***, doctrina juridică nu foloseşte un astfel de termen. În proiect nu sunt elucidate criterile pe care trebuie să le întrunească un administrator profesionist şi care ar fi acel mod prin care acesta ar putea fi atestat.

La art. 3, noţiunea ***„drept de proprietate comună"*** considerăm a fi incorect definită, avînd în vedere utilizarea unei idei din art. 355, alin. (1) din Codul Civil, care nicidecum nu formează o definire deplină. Totodată, sugerăm folosirea următoarei definiţii, care este utilizată de doctrină *„Dreptul de proprietate comună pe cote părţi este acel drept de proprietate al cărui bun, nefracţionat în materialitatea sa, aparţine concomitent mai multor titulari, care exercită împreună atributele conferite de dreptul de proprietate, fiecare dintre titulari avînd numai o cotă parte ideală din dreptul de proprietate."*

La art. 3 noţiunile ***„drept principal de folosinţă exclusivă„*** şi ***„drept accesoriu de folosinţă exclusivă„*** considerăm a fi incorecte formulate din punct de vedere a legislaţiei în vigoare cît şi a limbajului juridic iar, descrierea acestora nu este clară.

La art. 4, pct. (8) solicităm explicarea necesităţii elaborării şi aprobării de către Guvern a **Acordul de Asociere şi Statutul Asociaţiei.**

La art. 51 considerăm că nu este necesar reglementarea a controlului activităţii Asociaţie sau a Administratorului de către autorităţile publice cu funcţii de control general sau special. Totodată, menţionăm că prevederea dată este foarte vagă şi lasă loc de interpretare. În vederea acestora, ar fi fost de bun augur specificarea şi exemplificarea autorităţilor publice cu funcţii de control general şi speciale.

În vederea celor expuse, Ministerul nu relevă necesitatea elaborării unei noi legi cu privire la condominiu.

Viceministru **Iurie UŞURELU**

Ex. Batista Maia
Tel. 022 211 553

MINISTERUL MUNCII, PROTECŢIEI SOCIALE ŞI FAMILIEI AL REPUBLICII MOLDOVA

MD-2009, Chişinău, str. Vasile Alecsandri, 1
Tel. + 373 22269301; Fax. + 373 22269310
e-mail: office@mmpsf.gov.md
www.mmpsf.gov.md

MINISTRY OF LABOUR, SOCIAL PROTECTION AND FAMILY OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

1, Vasile Alecsandri street, Chisinau, MD-2009
Tel. + 373 22269301; Fax. + 373 22269310
e-mail: office@mmpsf.gov.md
www.mmpsf.gov.md

Nr. 01-3166 din "13" 07 2016
la nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova

Prin prezenta, vă informăm că, în conformitate cu art. 22 al Legii privind actele legislative nr. 780-XV din 27.12.2001, Ministerul Muncii, Protecţiei Sociale şi Familiei a examinat repetat proiectul Legii cu privire la condominium şi Vă comunică lipsa obiecţiilor şi propunerilor pe marginea acestuia.

Ministru **Stela GRIGORAŞ**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 730-A
"20" 07 2016

Ex. Gîrlea Iulia
Tel. (022) 26-93-17

MINISTERUL MEDIULUI AL REPUBLICII MOLDOVA
MINISTRY OF ENVIRONMENT OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

str. Constantin Tănase 9, MD-2005 Chişinău • Tel.: (+373 22) 204 507 • Fax: (+373 22) 226 858 • www.mediu.gov.md

19.07.2016 Nr. 05-07/1531
La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor

Ministerul Mediului, la solicitarea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor referitor la examinarea şi avizarea repetată a proiectului de Lege cu privire la condominiu, comunică susţinerea acestuia, cu excepţia următoarelor obiecţii şi propuneri.

La articolul 8, litera c), se propune următoarea completare: după sintagma „amenajări", adăugăm sintagma „plantaţii multianuale".

De asemenea, se propune de revizuit art. 9 alin. (1) lit. c) din proiectul de lege sus-menţionat, deoarece în conformitate cu art. 29 alin. (4) din Legea nr. 303 privind serviciul public de alimentare cu apă şi de canalizare din 13 decembrie 2013, în cazul în care operatorul de alimentare cu apă şi de canalizare încheie contracte individuale cu fiecare proprietar/chiriaş de apartament în parte, atunci gestionarul blocului locativ încheie cu operatorul un contract de transmitere către operator a reţelelor interne de alimentare cu apă şi de canalizare ale blocului locativ pentru deservire şi exploatare. Deasemenea, gestionarul blocului locativ efectuează, la cererea operatorului, din contul locatarilor, reparaţia capitală, reconstrucţia sau renovarea reţelelor interne de alimentare cu apă şi de canalizare ale blocului locativ.

Totodată, propunem să fie revizui şi art. 19 alin. (7), deoarece în conformitate cu art. 31 alin. (9) din Legea nr. 303 privind serviciul public de alimentare cu apă şi de canalizare din 13 decembrie 2013, operatorul poate întrerupe furnizarea serviciului persoanei fizice sau persoanei juridice care nu îşi onorează obligaţiile de plată prevăzute în contract sau care nu respectă condiţiile de furnizare a serviciului.

Ministru **Valeriu MUNTEANU**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 42-A
19 07 2016

Ex: Silvia Nicolaescu
tel: 022 204 524

MINISTERUL ECONOMIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA

AGENŢIA PROPRIETĂŢII PUBLICE

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

АГЕНТСТВО ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

MD-2033, Republica Moldova, mun. Chişinău,
Piaţa Marii Adunări Naţionale, 1
tel. +373-22-23-43-50, fax +373-22-22-13-77
e-mail: www. app. gov. md

MD-2033, Республика Молдова, мун .Кишинэу,
Пяца Марий Адунэрь Национале, 1
тел. +373-22-23-43-50, факс +373-22-22-13-77
e-mail: www. app.gov.md

Nr. 03 – 857 din 15.07.2016

Ministerului Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor

Cu referire la demersul nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, Agenţia Proprietăţii Publice a examinat proiectul de Lege cu privire la condominiu şi, în limita competenţelor funcţionale, expune următoarele.

În avizele precedente la proiectul de lege cu privire la condominiu (scrisorile nr.05-1058 din 25.09.2013 şi 03-1402 din 10.11.2014), Agenţia Proprietăţii Publice a specificat că, în conformitate cu art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuinţe nr. 1324 din 10.03.1993, *proprietarii de locuinţă privatizată sunt **coposesori** şi nu **coproprietari** ai instalaţiilor şi comunicaţiilor inginereşti, ai locurilor de uz comun ale imobilului.* Astfel, prevederile proiectului de lege propus spre avizare nu vor fi aplicabile fondului locativ privatizat în temeiul Legii nr. 1324/1993 care, în contextul dat, nu va întruni calităţile unui condominiu.

În consecinţă, repetat, optăm ca odată cu promovarea proiectului de lege vizat, să fie iniţiată şi procedura de modificare a art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuinţe, în vederea substituirii în textul normei a cuvântului „coposesorii" cu cuvântul „coproprietarii".

Totodată, întru eliminarea unor lacune sau neclarităţi în textul proiectului de lege, menţionăm următoarele.

Norma din art. 1 alin. (1) urmează a fi racordată art. 19 lit. a) şi art. 28 alin. (1) lit. a) din Legea nr.780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative, ori redacţia actuală a acestuia este complexă şi, prin urmare confuză.

Conţinutul art. 3 alin. (2) şi art. 30 alin. (1) va fi completat, după sintagma „sub forma juridică de asociaţie" cu cuvântul „necomercială", astfel, în conformitate cu prevederile art. 59 alin. (2) Cod Civil al RM nr. 1107-XV din 06.06.2002, persoanele juridice de drept privat pot avea scop lucrativ (comercial) şi scop nelucrativ (necomercial).

De asemenea, art. 4 alin. (8) urmează a fi completat, după cuvântul „Acordul" cu cuvântul „model" şi după cuvântul „Statutul" cu sintagma „model al", ori, atât Acordul de Asociere cât şi Statutul Asociaţiei reprezintă acte juridice individualizate, specifice, iar standardizarea integrală a acestora reprezintă o condiţie arbitrară.

În acelaşi context, art. 18 alin. (10), după cuvântul „Regulamentul" va fi completat cu cuvântul „model".

Art. 22 alin. (1), va fi racordat prevederilor Codului de procedură civilă al RM nr. 225-XV din 30.05.2003, astfel, sintagma „pe baza unei acţiuni introduse de măcar un alt proprietar" va fi substituită cu sintagma „pe baza unei acţiuni intentate de minim un alt proprietar".

Suplimentar, remarcăm că, în situaţia în care, o mare parte din populaţia Republicii Moldova se află peste hotarele ţării şi, respectiv, locuinţele acestora nu sunt utilizate de proprietari, concomitent, o categorie de cetăţeni sunt în imposibilitate de plată sau în imposibilitate de participare la şedinţele Asociaţiei, considerăm necesară revizuirea prevederilor

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Înregistrare Nr. 455-A 2016
27. 07.

art. 19, în special alin. (6), art. 21, 22 și 33, și / sau completarea proiectului de lege cu norme care să reglementeze excepțiile stabilite pentru categoriile vizate de cetățeni.

Mai mult, conținutul art. 21 și 22 invocate, contravin prevederilor art. 46 și 127 din Constituția RM, care stabilesc că, statul ocrotește și garantează proprietatea privată.

✔ În final menționăm că, proiectul urmează fi definitivat conform rigorilor de tehnică legislativă, redactat din punct de vedere gramatical și stilistic.

Director adjunct **Dorina Cebotarean**

Ex. M. Doruc 022-23-37-54
N. Pompărău 022- 23-40-67

MINISTERUL JUSTIȚIEI AL REPUBLICII MOLDOVA

„CAMERA ÎNREGISTRĂRII DE STAT" Î.S.

MD-2001, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfînt, 73 tel. 27-73-18; fax. 21-09-25 e-mail: cis@cis.md web: www.cis.gov.md

"Victoriabank" S.A. fil. 11 c/b VICBMD2X883 Cont IBAN: MD26VI000002251911114MDL IDNO 1004600077777

nr. 05/1876 din 23.06.16

la nr. 03/3-1388 din 14.06.16

Dlui Anatolie Zolotcov
Viceministru al dezvoltării
regionale și construcțiilor

Camera Înregistrării de Stat a examinat proiectul Legii cu privire la condominiu și, reieșind din competența sa funcțională, comunică următoarele.

Proiectul Legii urmează a fi redactat în vederea racordării acestuia la cerințele tehnicii legislative, stabilite prin Legea nr.780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative.

La articolul 4:

- alin.(6) necesită a fi revizuit. Persoana juridică în activitatea sa se călăuzește de un act de constituire. Existența a două acte constitutive (act de constituire a condominiului și statutul Asociației, după cum este prevăzut) pune problema concurenței dintre ele, în sensul care din cele două are o valoare juridică mai mare.

Urmează a fi menționat că, examinarea concomitentă a documentelor depuse și adoptarea deciziilor de înregistrare atît de Camera Înregistrării de Stat, cît și de ÎS"Cadastru" este ireală.

Totodată, necesită a fi amintit că, potrivit art.5 alin. (2) și art.11 alin. (3) din Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali, înregistrarea de stat a persoanelor juridice se efectuează în termen de 24 de ore (care se calculează din ziua lucrătoare imediat următoare celei în care au fost prezentate documentele necesare înregistrării) și persoana juridică se consideră înregistrată la data adoptării deciziei de înregistrare emisă de organul înregistrării de stat.

- la alin.(8), după cuvîntul „statutul" urmează a fi introduse cuvintele „model al".

La art.6 alin. (2) urmează a fi revăzut. Conform art. 16 alin. (4) din Legea nr.220/2007, modificările operate în actele de constituire și în datele înscrise în

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
intrare Nr. 617-A
„27" 06 2016

Registrul de stat au putere juridică de la data înregistrării lor la organul înregistrării de stat.

Temeiurile desființării condominiului prevăzute la art.7 sunt restrînse, prin urmare necesită a fi revăzute.

La art. 27, îndeplinirea de către notarul public a funcțiilor secretarului adunării generale a proprietarilor Comunității sau Asociației nu este justificată, întrucît va atrage în mod obligatoriu cheltuieli suplimentare, care nu vor putea fi ulterior acoperite din resursele financiare ale acestora. Totodată, urmează a fi menționat că, serviciile notariale sunt contra cost, iar modul de calculare a plății pentru asemenea servicii se stabilesc conform Legii nr. 271-XV din 27 iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale.

La art. 31 alin. (3), procurarea, instalarea, verificarea metrologică, repararea și înlocuirea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale și de apă, conform prevederilor legislației în vigoare intră în obligațiile furnizorilor, și nu a consumatorilor, reprezentați de Asociația de proprietari în condominiu.

Articolele 65 - 67 conceptual urmează a fi revizuite.

Camera Înregistrării de Stat, conform prevederilor art. 35 alin.(2) din Legea nr.220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor fizice și a întreprinzătorilor individuali, are statut de întreprindere de stat și nu este finanțată de la bugetul de stat.

Taxa pentru înregistrarea de stat și pentru alte servicii din domeniul înregistrării de stat, prevăzute la art.35 din Legea nr.220/2007, se acumulează la contul Camerei și se utilizează pentru desfășurarea activității acesteia. Reieșind din acest fapt, prestarea serviciilor în domeniul înregistrării de stat cu titlu gratuit nu este admisibilă.

Potrivit Legii nr.220/2007, Camera Înregistrării de Stat efectuează înregistrarea de stat prin ghișeu unic, ce presupune în sine acordarea părților consultații privind formalitățile legale referitoare la constituirea și înregistrarea persoanei juridice, verificarea denumirii, perfectarea actelor de constituire, înregistrarea de stat, publicarea informației în Buletinul electronic, precum și obținerea informațiilor necesare înregistrării prin intermediul rețelelor electronice de la autoritățile publice, fără implicarea solicitantului înregistrării, și prezentarea informațiilor din Registrul de stat autorităților publice pentru luarea la evidența fiscală, statistică, medicală și socială. Prin urmare, taxa pentru înregistrarea de stat a persoanei juridice, stabilită expres în anexă la Legea nr.220/2007, prevede o sumă integrală ce necesită a fi achitată.

Cazurile în care organul înregistrării de stat efectuează înregistrarea din oficiu sunt prevăzute expres în Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali.

Camera efectuează înregistarea de stat, precum și prestează alte servicii din domeniul înregistrării de stat, în temeiul cererii depuse de către solicitant, însoțită de documentele doveditoare, după caz.

Totodată, urmează a fi amintit, că schimbarea formei juridice de organizare a persoanei juridice presupune în mod obligatoriu parcurgerea procedurii de reorganizare, prevăzută expres la art. 69-85 ale Codului civil, art.20-22 ale Legii privind înregistrarea de stat a persoanelor fizice şi a întreprinzătorilor individuali.

Reieşind din cele expuse, Camera nu susține prevederile prin care se propune schimbarea de către CÎS din oficiul în termen de 1 lună a formei juridice de organizare a asociațiilor de coproprietari în condominiu în asociații de proprietari în condominiu, fără achitarea taxei de înregistrare.

Cu respect,

Preşedinte **Victor CEBOTARI**

Ex.: M.Nistor
Tel. 022-266-232

ASOCIAȚIA PATRONALĂ A SERVICIILOR PUBLICE DIN REPUBLICA MOLDOVA

APSP str. 31 August 1989, nr.129, MD-2012, Chişinău, bir. 905-907.tel.23-48-43,23-48-41
E-mail: apsprm@rambler.ru.

Nr. 48 din 22 . 06.2016

Dlui Anatolie Zolotcov

Viceministrul al Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor

Completare la avizul repetat
asupra proiectului de Lege cu privire la condominiu.

Stimate dle Viceministru,

Prin prezenta vă comunic că în avizul repetat asupra proiectului de Lege cu privire la condominiu, transmis în adresa Domniei Voastre la 21.06.2015 cu nr. 47, întâmplător, am scăpat cu vederea contrazicerile dintre Art. 19 a proiectului legii cu privire la condominiu, Art. 26-29 din Legea privind serviciul public de alimentare cu apă şi canalizare nr. 303 din 13.12. 2013, Art. 40 din Legea cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării nr. 92 din 29 mai 2014 şi Art. 51 din Legea cu privire la locuinţe nr. 75. Din 30.04.2015.

Îmi cer scuză pentru această scăpare şi vă rog să ordonaţi persoanelor din cadrul ministerului , responsabile de elaborarea proiectului de lege cu privire la condominiu, să modifice Art. 19 din acest proiect în conformitate cu prevederile din legile menţionate mai sus, pentru a nu se crea situaţii de conflict pe viitor.

Cu respect,

Alexandru Burbulea
Vicepreşedinte

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 619-A
"22" 06 2016

ASOCIAȚIA PATRONALĂ A SERVICIILOR PUBLICE DIN REPUBLICA MOLDOVA

APSP str. 31 August 1989, nr.129, MD-2012, Chişinău, bir. 905-907.tel.23-48-43,23-48-41
E-mail: apsprm@rambler.ru.

Nr. 47 din 21 . 06.2016

Dlui Anatolie Zolotcov

Viceministrul al Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor

Aviz repetat
la proiectul Legii cu privire la condominiu.

Stimate dle Viceministru,

Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nu poate aviza pozitiv proiectul de lege cu privire la condominiu, transmis la 14.06.2016, pentru avizare repetată , din următoarele motive.

Asociaţia Patronală, în calitate de membru al grupului de lucru pentru elaborarea proiectului de lege, pe parcursul câtorva ani , în special în 2015 – 2016, a prezentat mai multe propuneri la acest proiect, însă majoritatea au fost respinse. Am solicitat implicarea Domniei Voastre în examinarea situaţiei. Dar, cu părere de rău, totul a rămas pe vechi.

În proiectul de lege prezentat pentru avizare repetată sunt incluse noţiuni şi prevederi neargumentate şi contradictorii. Unele contrazic legislaţiei în vigoare.

Se încalcă drepturile constituţionale ale cetăţenilor. Proiectul contrazice Legii privind administrarea publică locală nr. 436 – XVI din 208.12.2006.

În proiect nu s-a ţinut cont de prevederile din Legea cu privire la locuinţe, adoptată la 30.04.2015 cu nr. 75, nici de Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000.

În proiect sunt promovate interesele departamentale şi de grup ale subdiviziunilor şi întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ din

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 585-A
"22" 06 2016

municipiul Chişinău. De asemenea, în proiect au fost incluse noţiuni şi prevederi preluate din legislaţia altor ţări, fără a ţine cont de legislaţia şi condiţiile din Republica Moldova.

În proiect, neargumentat, au fost incluse mai multe prevederi din Codul civil şi Legea cadastrală, fapt ce şi mai mult a complicat acest proiect.

În varianta proiectului de lege , prezentat spre avizare repetată, se propune modificarea Art. 24, care creează un adevărat haos în administrarea condominiului.

În acest articol 24 a precedentului proiect de lege era clar prevăzut că Comunitatea de proprietari administrează condominiul care include cel mult 12 unităţi, iar Asociaţia de proprietari administrează condominiul care include peste 12 unităţi. După modificarea Art. 24 nu mai este clar care este diferenţa între Comunitate şi Asociaţie ca formă de administrare a condominiului. De care criterii se conduc fondatorii condominiului atunci când prevăd în actul de constituire a condominiului (Art. 4(2), h)) forma iniţială de administrare a condominiului? De care criterii se conduc atunci când schimbă forma de administrare a condominiului: din Comunitate în Asociaţie sau invers, din Asociaţie în Comunitate?

Din care considerente (Art. 68 (9)) până la constituirea Asociaţiei, condominiul este administrat în regim de Comunitate, odată ce între aceste două forme de administrare nu mai există nici o diferenţă, cu excepţia că doar Asociaţia este persoană juridică, iar Comunitatea nu are statut de persoană juridică.

De aceea insistăm ca acest criteriu (cel mult 12 unităţi şi peste 12 unităţi) să fie prezent în proiectul de lege, prin modificarea definiţiilor Asociaţiei şi Comunităţii prevăzute în Art. 3, iar Comunitatea să dispună de statut de persoană juridică.

Dacă această propunere nu se acceptă, apoi de exclus din proiect Comunitatea de proprietari ca formă de administrare a condominiului şi de păstrat Asociaţia ca formă de administrare a condominiului, stabilind că Asociaţia se înfiinţează din cel puţin doi proprietari, cum este prevăzut în Art. 16 la Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000, iar administrarea condominiilor mici, cu cel mult 12 unităţi, să se efectueze nemijlocit de către proprietari prin consimţământul unanim a tuturor proprietarilor, fără a constitui Comunitatea. Aceasta va face claritate deplină în domeniul administrării condominiului şi corespunde prevederilor din Art. 49 (a) la Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015.

De aceea, fără modificări substanţiale proiectul de lege nu poate fi promovat în Guvern şi Parlament.

În primul rând, considerăm că noţiunile de condominiu (Art. 3) şi de componente ale condominiului (Art. 8) sunt nereuşite. Orice condominiu este constituit din una sau mai multe clădiri şi dintr-un teren, dar nu invers, din teren şi clădire, deoarece terenul condominiului, inclusiv cel aferent servesc pentru amplasarea şi deservirea clădirilor condominiului.
De aceea, propunem de revenit la noţiunea de condominiu definită în variantele iniţiale ale proiectului, inclusiv propusă de BERD.

Propunem următoarele modificări şi completări la proiectul de lege cu privire la condominiu, după cum urmează.

La Art. 1(1). Textul „funcţionare şi dizolvare a asociaţiilor de proprietari în condominiu, precum şi, după caz, funcţionarea comunităţii proprietarilor în condominiu" se substituie prin textul: „funcţionare şi dizolvare a Asociaţiilor/Comunităţilor de proprietari în condominiu".

Art. 1 (3) se expune în următoarea redacţie:
(3) Fiecare persoană care devine proprietar al unei unităţi în condominiu devine, de plin drept, membru al Asociaţiei/Comunităţii de proprietari în condominiu în condiţiile prezentei legi.

La Art. 2(1) , litera a) cuvintele „Asociaţiei de proprietari în condominiu" se substituie prin cuvintele „Asociaţiei/Comunităţii de proprietari în condominiu".

La Art. 3. Noţiunile principale se expun în următoarea ordine şi cuprins:

- Condominiu – ansamblu de bunuri imobile format din una sau, în condiţiile Art. 8, mai multe clădiri şi dintr-un teren şi în care există: a) unităţi care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă şi b) părţi comune, care fac obiectul de proprietate comună.
- Asociaţia de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat , organizată sub formă juridică de asociaţie, înfiinţată în condiţiile prezentei legi, în scopul administrării condominiului care include peste 12 unităţi (în continuare – Asociaţia)
- Comunitatea de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat, organizată sub formă juridică de Comunitate, înfiinţată în condiţiile prezentei legi, în scopul administrării condominiului, care include cel mult 12 unităţi.
- Administrator profesionist – persoană juridică sau fizică atestată să exercite funcţiile de administrare , întreţinere şi exploatare a condominiului, selectată şi desemnată prin concurs de către proprietarii în condominiu sau,

în condițiile prezentei legi, de către autoritatea administrației publice locale.

Argumentare: Cea mai importantă formă de administrare a condominiului trebuie să fie Asociația de proprietari , urmată de comunitatea de proprietari , iar locul trei îi revine administratorului profesionist . În această ordine se expun noțiunile. Asociația de proprietari în condominiu şi Comunitatea de proprietari în condominiu, în fond, au aceleaşi obiective de activitate. Diferența fiind doar numărul de unități în condominiu administrate de aceştia.

Proiectul legii, în câteva articole, prevede schimbarea modului de administrare : din Asociație în Comunitate şi invers. Şi din acest punct de vedere este logic ca Comunitatea de proprietari să aibă statutul de persoană juridică, deoarece în caz contrar, atunci când o Comunitate va fi transformată în Asociație, ea va obține statutul de persoană juridică, iar dacă va fi transformată din Asociație în Comunitate, ea va pierde statutul de persoană juridică.

De asemenea Comunitatea, ca şi Asociația trebuie să dispună de Statut şi să fie înregistrată la Camera Înregistrării de Stat, din aceleaşi considerente: nu poate o Comunitate care devine Asociație, să fie înregistrată la Camera Înregistrării de Stat, iar dacă se transformă în Comunitate - să fie radiată din această listă. Aşa ceva este greu de realizat atât pentru proprietari, cât şi pentru Camera de Înregistrare de Stat. Este o mare încurcătură .

La Art. 4 (2), h) Actul de constituire a Condominiului prevede forma de administrare inițială (Asociația sau Comunitatea).

Iar Art. 68 (9) prevede că până la constituirea Asociației, condominiul va fi administrat în regim de Comunitate.

Aceste prevederi contrazic, deoarece în actul de constituire a condominiului forma de administrare inițială deja va fi prevăzută .

Art. 4 nu prevede termenii de constituire a Asociației/Comunității în clădirile aflate în construcție la data intrării în vigoare a legii, iar alineatele (5); (6) şi (7) din acest articol contrazic prevederilor din Art. 68 (1).

Dacă Asociația/Comunitatea în clădirile aflate în construcție vor fi formate până la data constituirii condominiului, aceasta trebuie prevăzut în proiectul de lege.

Din Art. 68 (1) rezultă că Asociațiile, sau după caz, Comunitățile vor fi constituite după constituirea condominiilor. De aceea ar fi normal, ca condominiile constituite şi înregistrate potrivit Art. 4 şi Art. 5 să fie administrate de către fondatorii acestora până la formarea Asociațiilor / Comunităților şi înregistrarea în modul stabilit.

La Art. 4 (6) cuvintele „Statutul Asociației" se substituie prin cuvintele „proiectele Statutului Asociației / Comunității", iar textul „Dacă actul de constituire a condominiului prevede ca formă de administrare Asociația" se exclude.

La Art. 4 (7) de clarificat, totuşi, când şi în ce condiţii se constituie Asociația/Comunitatea.

La Art. 4(8) , Guvernul va aproba Acordul – model şi Statutul – model.

La Art. 7 (b) , de completat cu următoarea propoziţie: „Prevederile acestui alineat nu se aplică asupra condominiilor din blocurile de locuit multietajate".

La Art. 8, în litera a) cuvântul „clădire" se substituie prin cuvintele „bloc locativ".

La Art. 8, b) de redactat după cum am propus mai sus: „Case individuale, alte clădiri amplasate pe un teren"

După Art. 12 şi Art. 13 se introduce un articol nou (Art. 13 /) cu următorul cuprins:

Art. 13 /. Prevederile din Art. 12 şi Art. 13 nu se aplică asupra condominiilor din blocurile de locuit date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, în care sunt constituite asociații ale proprietarilor de locuinţe privatizate şi Asociații ale coproprietarilor în condominiu.

Argumentare. Pentru a evita apariția diferitor conflicte de interes între proprietari şi a fenomenelor de corupţie.

La Art. 14. În toate alineatele de introdus cuvintele „Asociaţie/Comunitate" în loc de „ Comunitate sau, după caz, Asociație" .

La Art. 17. În alineatul (2) , ar trebui de descifrat cuprinsul cuvintelor „folosinţă normală". ?

La Art. 17, alineatul (10) , ultima propoziţie se exclude, deoarece această prevedere , neapărat va crea condiţii în care unii proprietari vor refuza să participe la acoperirea cheltuielilor legate de reparația părţilor comune din condominiu (acoperişul, ascensorul şi altele). Astfel de fenomene au loc şi în prezent , iar prevederea dată îi va încuraja şi mai mult pe unii proprietari de a se împotrivi acoperirii cheltuielilor comune.

La Art. 19. În titlu, cuvântul „Achitarea" se substituie prin cuvântul „Plata" (vezi Legea 75/2015).

Alineatul (7), în final se completează cu textul: „dacă legislaţia în domeniu şi contractul de prestare a serviciilor nu prevăd altfel".

Capitolul IV. Secţiunea 1.

Titlul secţiunii se expune astfel: Dispoziţii generale privind administrarea condominiului.

La Art. 24 (1) se expune în felul următor:

a) de către Asociaţie;

b) de către Comunitate;

c) de către Administratorul profesionist.

La Art. 25 (1) se expune astfel:

(1) Administratorul profesionist este selectat prin concurs de către Asociaţie/Comunitate, sau proprietari în cadrul Adunării generale cu majoritatea simplă de voturi a proprietarilor sau, după caz, de către autorităţile administraţiei publice locale în condiţiile Art. 69 din prezenta lege.

Modul de instruire şi atestare a Administratorului se stabileşte de Guvern.

Argumentare: Noţiunea de Administrator profesionist este prevăzută în Art. 3.

La Art. 25 (5). Alineatul (5) se exclude, deoarece un Administrator profesionist nu poate fi desemnat în calitate de Administrator al Asociaţiei sau să substituie Consiliul proprietarilor Comunităţii.

Această prevedere prezintă un mare pericol pentru Asociaţiile şi Comunităţile de proprietari în condominiu şi urmăreşte scopul ca actualele întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ, care se consideră administratori profesionişti, să administreze nu condominiile , ci să subordoneze Asociaţiile şi Comunităţile, care sunt organe de administrare a condominiului.

Cu atât mai mult că, la moment, de facto, lipsesc alţi administratori profesionişti . Asociaţia Patronală a propus organizarea instruirii şi atestării administratorilor în cadrul Centrului de Instruire şi Producere, însă, din partea MDRC n-a urmat nici o reacţie.

Art. 25 (9) . Alineatul (9) se exclude, deoarece prin acest alineat se încalcă drepturile proprietarilor(lui) în condominiu şi creează condiţii în care un administrator profesionist, de exemplu, o întreprindere municipală, fără ştirea şi acordul proprietarilor poate să se înscrie în calitate de administrator al condominiului.

La Art. 28. Va avea următorul cuprins:

(1) În cazul administrării condominiului de către Comunitatea de proprietari , aceasta în cadrul Adunării Generale , cu votul proprietarilor care deţin mai mult de ½ de cote – părţi, pot să aleagă din rândurile proprietarilor Preşedintele Comunităţii , un cenzor şi aproba Statutul Comunităţii.

(2) Comunitatea este formată din toţi proprietarii condominiului, administrează condominiul în conformitate cu prezenta lege şi propriul Statut. Comunitatea este supusă înregistrării la Camera Înregistrării de Stat în modul stabilit pentru Asociaţii.

Argumentare: Noţiunea de Comunitate este prevăzută în Art. 3.

(3) Comunitatea acţionează prin intermediul Preşedintelui Comunităţii sau prin consimţământul unanim a tuturor proprietarilor din condominiu.

La Art. 29.

Titlul articolului va fi următorul: „Preşedintele Comunităţii de proprietari în condominiu".

(1) Preşedintele comunităţii se alege pe o perioadă de trei ani, dacă proprietarii şi statutul nu prevăd altfel.

(2) În termen de 5 zile calendaristice, Preşedintele Comunităţii informează în scris autoritatea administraţiei publice locale de nivelul întîi despre hotărârea Adunării Generale a proprietarilor în condominiu..

(3) Preşedintele îşi exercită funcţiile până la realegerea sa, sau în cazul în care se adoptă decizia de înfiinţare a Asociaţiei.

(4) În cazul în care Preşedintele nu execută sau execută cu încălcarea termenelor şi condiţiilor stabilite de Adunarea generală, atribuţiile ce îi revin, el poate fi demis de către Adunarea generală a Comunităţii înainte de termen, cu realegerea unui alt Preşedinte.

(5) Preşedintele Comunităţii exercită următoarele atribuţii:

a) asigură executarea hotărârilor adunării generale a Comunităţii;

b) propune spre discuţie adunării generale orice chestiune ce ţine de administrarea părţilor comune;

c) prezintă proprietarilor propuneri de întreţinere şi reparaţie a părţilor comune;

d) prezintă proprietarilor, până la examinarea acestora în cadrul adunării generale, proiecte şi planuri de întreţinere şi reparaţie a părţilor comune, propuneri pe marginea eventualelor contracte, ce urmează a fi examinate de proprietari;

e) exercită supravegherea şi controlul asupra executării contractelor de prestări servicii comunale şi 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;

g) elaborează un raport financiar anual privind veniturile și cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent și-l prezintă la Adunarea generală 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.

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

î) încheie contractul de administrare, în condi□iile aprobate de adunarea generală;

j) contractează, 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 din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;

k) efectuează controlul asupra executării contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor.

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

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

n) poate îndeplini alte atribuții, încredințate de Adunarea generală.

(6) Alineatul (12) va deveni alineatul (6) și din acest alineat se exclud cuvintele „sau Consiliului proprietarilor".

La Art. 30 (1) Alineatul se exclude, deoarece definiția Asociației este expusă în Art. 3.

La art. 31. Alineatul (5) se va trece în Art. 44, deoarece prevederile țin de competența Administratorului Asociației.

La Art. 33. Alineatul (1) se expune în următoarea redacție:

(1) Proprietarii au dreptul să aleagă şi să fie aleşi în organele Asociației/Comunității.

Alineatul (2) va avea următorul cuprins:

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

Argumentare. Legea nu poate obliga pe proprietari să participe la activitățile tuturor organelor Asociației / Comunității, cu atât mai mult, gratuit, deoarece aceasta contrazice Constituției Republicii Moldova (Art. 38) .

Alin. (1) din Art. 33 contrazice, de asemenea, alin. (2) d) din Art. 35, care prevede că Adunarea generală stabileşte mărimea remunerării administratorului, membrilor Consiliului şi Comisiei de cenzori (cenzor) şi persoanelor angajate.

Pentru a înlătura această contradicție litera d) din alin. (2) la Art. 35 se expune în următoarea redacție:

d) Stabileşte mărimea remunerării persoanelor angajate şi, după caz, a Administratorului, membrilor Consiliului, Preşedintelui Comunității şi comisiei de cenzori (cenzor).

Capitolul IV să fie expus în următoarea ordine:

Art. 24. Modalități de administrare.

Art. 25. Asociația de proprietari în condominiu.

Art. 26. Activitatea Asociației de proprietari în condominiu.

Art. 27. Organele de conducere ale Asociației.

Art. 28. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației.

Art. 29. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică.

Art. 30. Adunarea generală şi competența ei.

Art.31Convocarea Adunării generale şi înştiințarea.

Art. 32. Desfăşurarea Adunării generale.

Art.33. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor.

Art.34. Dreptul la vot.

Art.35. Procesul – verbal al Adunării generale şi comunicarea hotărârilor.

Art. 36. Desfăşurarea Adunării generale prin corespondență.

Art. 37. . Desfăşurarea Adunării generale în formă mixtă.

Art. 38. Consiliul asociației.

Art. 39. Administratorul Asociației.

Art. 40. Administrarea condominiului de către Comunitatea de proprietari în condominiu.

Art. 41. Președintele Comunității de proprietari în condominiu.

Art. 42. Administratorul profesionist.

Art. 43. Contractul de administrare.

Art. 44. Îndeplinirea de către notarul public a funcțiilor ... Adunării și investirea ...

Și mai departe după enumerația existentă a articolelor .

În proiect lipsește Cap. VI , de aceea Cap. VII și VIII vor deveni, respectiv, Cap. VI și VII.

La Art. 50. Înaintea cuvintelor „atrage după sine" se introduce următoarea sintagmă: „neachitarea în termeni a serviciilor comunale și necomunale, a contribuțiilor la Fond"

La Art. 51. Titlul va avea următorul cuprins: „Controlul asupra activității Asociației/Comunității , Administratorului Asociației, Președintelui Comunității".

Alineatul (1) va avea următorul cuprins:

(1) Controlul asupra activității Asociației/Comunității , Administratorului Asociației, Președintelui Comunității se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în conformitate cu legislația în vigoare.

Alineatul (2) se expune astfel:

(2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritățile administrațiilor publice locale și, după caz, de organul împuternicit de Guvern.

Articolul se completează cu un alineat nou (3) cu următorul cuprins:

(3) Se interzice autorităților administrațiilor publice centrale și locale , organelor de control amestecul și controlul nejustificat a funcționării condominiilor, activității Asociațiilor/Comunităților și organelor de conducere ale acestora .

La Art. 66-68 și 71 cifra „6" se substituie prin cifra „12".

La Art. 66. Propunem de examinat , suplimentar, oportunitatea transformării

Cooperativelor de construcție a locuințelor în Asociații de proprietari în condominiu, deoarece, în prezent, această formă de administrare este cu mult mai reușită, decât administrarea de către întreprinderile municipale, Asociațiile proprietarilor de locuințe privatizate și Asociațiile de coproprietari.

Poate este bine să păstrăm cooperativele ca formă de administrare a condominiilor.

La Art. 68 (9) se expune în următoarea redacţie:

(9) Până la constituirea Asociaţiei, condominiul, prevăzut în alin. (1), va fi administrat de către fondatorii condominiului.

Argumentare: În Art. 4(2), litera h) se prevede ca în actul de constituire a condominiului se prevede forma iniţială de administrare a condominiului: Comunitate sau Asociaţie . Atunci apare întrebarea: De ce în art. 68 (9) se prevede ca până la constituirea Asociaţiei , condominiu va fi administrat în regim de Comunitate , adică termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a legii. În această perioadă Comunitatea trebuie să aleagă Consiliul (Preşedintele) şi să administreze condominiul, să încheie diferite contracte şi apoi să fie lichidată? Unde-i logica acestei prevederi?

Prevederile din Art. 69 (2) contravin Legii privind administrarea publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 (Art. 29 (1),m), potrivit căruia primarul „asigură repartizarea fondului locativ şi controlul asupra întreţinerii şi gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă". Alte atribuţii primarul nu are în domeniul fondului locativ.

Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe, în Art. 8 acordă un şir de atribuţii autorităţilor administraţiei publice locale, inclusiv: „g) administrarea fondului public de locuinţe prin desemnarea administratorului în bază de concurs şi de contract pe un termen nu mai mic de un an", „h) efectuează controlul în domeniul administrării, exploatării,utilizării conform destinaţiei şi asigurării integrităţii imobilelor cu destinare de locuinţe, indiferent de forma de proprietate. Mecanismele şi procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament –cadru aprobat de către Guvern".

Un asemenea regulament-cadru Guvernul urma să aprobe în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi. Legea a fost publicată în Monitorul Oficial nr. 131-138 art. 249 pe data de 25.05.2015, şi a intrat în vigoare la 29.11.2015. Din momentul publicării legii au trecut 10 luni, însă un asemenea regulament încă n-a fost aprobat.

Legea nr. 75/2015, în Art. 49,b) prevede desemnarea administratorului imobilelor cu destinaţie de locuinţe prin concurs organizat de către autoritatea administraţiei publice locale , dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului.

La elaborarea Art. 69, despre care este vorba, nu s-a ţinut cont de prevederile menţionate mai sus. Mai mult ca atât, acest articol contravine, de asemenea, şi unor prevederi din proiectul actual al legii cu privire la condominiu.

Astfel, potrivit Art. 24 (1),a) şi b) administrarea condominiului se efectuează de către Comunitatea proprietarilor sau Asociaţie.

Art. 25 prevede selectarea şi desemnarea Administratorului profesionist al Asociaţiei/Comunităţii la decizia proprietarilor în conformitate cu prevederile prezentei legi.

Statutul Asociaţiei, în conformitate cu Art. 68(6) se aprobă prin hotărârea adunării de constituire a Asociaţiei.

Contrar acestor prevederi, Art. 69 (2) obligă primarul:

a)să adopte dispoziţia privind divizarea Asociaţiei, să adopte Statutul Asociaţiilor nou formate;

b) să adopte dispoziţia privind transformarea CL,CCL,APLP, să adopte Statutul Asociaţiilor nou formate.

c) să adopte dispoziţia privind constituirea Asociaţiei, să adopte Statutul Asociaţiei şi să desemneze Administratorul profesionist al Asociaţiei.

Măsurile prevăzute în literele a),b) şi c) primarul este obligat să le întreprindă în cazul în care divizarea, transformarea, constituirea asociaţiei n-au fost înregistrate în Registrul de Stat al Persoanelor Juridice în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Litera d) din alineatul (2) al Art. 69 obligă primarul să adopte dispoziţia privind desemnarea Administratorului profesionist al Comunităţii, dacă constituirea Asociaţiei pentru condominiul respectiv nu este obligatoriu conform prezentei legi, cu toate că, Art. 24(1), b) prevede că proprietarii hotărăsc să înfiinţeze sau nu Asociaţia. Deci, şi în acest caz se încalcă drepturile proprietarilor.

Ministerul Justiţiei în avizul asupra proiectului de lege cu privire la condominiu a propus excluderea alineatului (3) din Art. 69, ca fiind declarativ.

De facto, prin această propunere, Ministerul Justiţiei confirmă că primarul nu poate fi obligat şi nici nu are drept juridic să adopte acte şi să ia măsuri necesare sau utile pentru atingerea scopului, care rezultă din dispoziţiile alin (2) la Art. 69.

După părerea noastră, termenii de realizare a prevederilor din Art. 66; 67 şi 68, precum şi din Art. 69 (1), sunt insuficienţi, deoarece transformările, divizările, constituirea şi notificarea , prevăzute prin articolele menţionate vor decurge anevoios şi cu mari dificultăţi, ţinând cont de psihologia proprietarilor şi de problemele cu care ne-am confruntat la constituirea asociaţiilor de coproprietari, potrivit Legii 913/2006.

Şi atunci primarul va realiza măsurile prevăzute în Art. 69 (2) , încălcând prin aceasta orice norme democratice de formare, transformare, divizare a asociaţiilor; de aprobare a Statutului şi de desemnare a Administratorului profesionist. În 6 luni nici primarul nu va fi în stare să realizeze acest lucru foarte voluminos şi nici nu poate fi înfăptuit fără informarea şi consultarea proprietarilor. Prin urmare, există pericolul că toate dispoziţiile, adoptările şi desemnările vor fi luate în cadrul primăriei cu participarea doar a funcţionarilor acesteia şi a actualelor întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ, care doresc, cu orice preţ, să administreze şi în continuare condominiile, la cel mai jos nivel, care şi a condus la degradarea totală a fondului locativ constituit în trecut.

Potrivit proiectului de lege, constituirea condominiului este obligatorie, iar formarea Asociaţiilor/Comunităţilor este benevolă. De aceea în cazul în care proprietarii nu formează Asociaţiile/ Comunităţile , nu le înregistrează în modul stabilit, nu trebuie de făcut mare tragedie, deoarece condominiile pot fi administrate, în conformitate cu prevederile din Art. 24 (1), litera c) şi Art. 25 – 26.

De aceea propunem de expus Art. 69 în următoarea redacţie:

Art. 69.

(1) Asociaţiile reorganizate şi constituite conform dispoziţiilor Art. 66-68 sunt obligate să notifice, în termen de 30 zile calendaristice, despre acest fapt, primăria unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiu.

(2) Primarul unităţii administrativ – teritoriale în care este amplasat condominiu, în cazul în care n-au fost îndeplinite prevederile din Art. 66-68 în termenii stabiliţi, iar proprietarii din condominiu n-au decis forma de administrare potrivit Art. 24, este obligat să adopte Regulamentul condominiului şi să desemneze, prin concurs, Administratorul profesionist al condominiului.

În temeiul celor expuse Vă comunicăm că Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova va aviza pozitiv proiectul de lege cu privire la condominiu, doar numai după modificarea şi completarea acestuia în conformitate cu propunerile expuse în prezentul aviz.

Cu respect,

Alexandru Burbulea
Vicepreşedinte

MINISTERUL ECONOMIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA

CAMERA DE LICENŢIERE

Bd. Ştefan cel Mare, nr.124 MD-2001, Chişinău
Tel. 82-07-55, fax: 82-07-67
www.licentiere.gov.md, e-mail: licentiere@licentiere.gov.md

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ЛИЦЕНЗИОННАЯ ПАЛАТА

Бул. Штефан чел Маре, 124, MD-2001, Кишинэу
Тел. 82-07-55, факс: 82-07-67.
www.licentiere.gov.md, e-mail: licentiere@licentiere.gov.md

Nr. 01/"1120" din 04 iulie // 2016
La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi
Construcţiilor al Republicii Moldova

Cu referire la scrisoarea nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, privind expunerea pe marginea proiectului de Lege „cu privire la Condominiu", în limitele competenţelor legale, comunicăm susţinerea documentului propus spre avizare instituţiei (Camera de Licenţiere), precum şi absenţa de propuneri şi obiecţii.

Octavian BODIŞTEANU,
Director interimar

Silvia Muntean;
022820767.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII
REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR
AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 417-A
" 18 " 07 2016

00023165

MUNICIPIUL CHIŞINĂU
PRIMĂRIA

MD-2012, Republica Moldova, municipiul Chişinău, bd.Ştefan cel Mare şi Sfânt, 83
Telefon: 227-236, 222-380, fax: 223-145, E-mail: primaria@pmc.md

Nr. 02-118/8690/2016 28.06.2016

Ministerul Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor
al Republicii Moldova

Primăria municipiului Chişinău a examinat demersul Dvs. cu nr. 03/3-1388 din 14.06.2016 privind avizarea proiectului legii cu privire la condominiu şi vă comunică că acesta se avizează pozitiv, având în vedere că s-a luat în consideraţie şi propunerile anterioare ale Primăriei.

Totodată, în scopul stabilirii unui cadru normativ clar şi eficient de asigurare a proprietarilor şi locatarilor locuinţelor cu servicii comunale calitative, excluderea neclarităţilor şi neconcordanţelor altor acte normative, propunem operarea unor modificări în proiect, după cum urmează.

La art. 19 alin. (1), (2) sintagma *„Asociaţie / Comunitate"* de substituit cu sintagma *"Asociaţie / Comunitate/Administrator"*.

Alin. (2) din art. 19 de expus în următoarea redacţie *„Plata pentru serviciile comunale şi necomunale contorizate la branşament şi necontorizate la unitate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la branşament şi se repartizează de către Asociaţie /Comunitate/Administrator pentru fiecare unitate în funcţie de cota-parte sau conform altor modalităţi legale de calcul aprobate de proprietari.*

Cota-parte pentru unităţile deconectate parţial sau total de la serviciul respectiv se calculează în modul stabilit de Guvern".

La art. (19) de adăugat un nou alineat *„Plata pentru serviciile comunale şi necomunale contorizate la branşament şi repartizate de Asociaţie /Comunitate/Administrator unităţilor cu contorizare la fiecare unitate se efectuează în baza indicaţiilor contoarelor instalate la unităţi cu repartizarea cotei-părţi din diferenţa indicaţiilor contoarelor instalate la branşament şi suma indicaţiilor contoarelor instalate la unităţi, determinată pentru aceiaşi perioadă.*

Modalitatea repartizării cotei-părţi din diferenţă se stabileşte prin lege sau prin decizia proprietarilor."

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Înregistrat 6387-1
30 06 2016

La art. 19 alin. (5) cuvintele *„Comunitate (Administratorul profesionist), Asociație*" de substituit cu sintagma *„Asociație /Comunitate/Administrator".*

La art. 25 alin. (3) de adăugat o literă nouă cu următorul conținut *„Asigură prestarea serviciilor comunale și necomunale livrate cu contorizare la branșamentul condominiului sau a unei părți din condominiu și repartizarea cotei-părți din volumul serviciului livrat pentru fiecare unitate conform modalității stabilite de prezenta lege, altor acte normative sau deciziei proprietarilor după caz".*

La art. 35 alin. (2) de adăugat o literă nouă după cum urmează: *„Decide modalitatea specială de repartizare a cotei-părți din volumul serviciilor comunale și necomunale contorizate la branșament și necontorizate la unități".*

La art. 35 alin. (2) de adăugat o literă nouă după cum urmează: *„Decide modalitatea de repartizare a cotei-părți din diferența de volum apărută în rezultatul diferenței indicațiilor contorului instalat la branșamentul condominiului sau a unei părți din condominiu și a contoarelor instalate la unități".*

La art. 69 după alin. (2) de adăugat un alineat nou cu următorul conținut : *„Dispozițiile menționate la alin. (2) trebuie să conțină: a) Contractul de administrare, încheiat de Primar în numele proprietarilor; b) Cuantumul contribuției lunare la fondul de reparații și dezvoltare, stabilit de administratorul profesionist câștigător al concursului de desemnare".*

În context menționăm că, operarea acestor modificări va îmbunătăți esențial proiectul legii și va duce la eliminarea multor neclarități în procesul de asigurare a condominiilor cu servicii comunale și necomunale.

Cu respect,

Primar general
Dorin CHIRTOACĂ

Petru Gontea
Ghenadie Dubița
☎ 022244427

REPUBLICA MOLDOVA
PRIMĂRIA m. BĂLȚI

Piața Independenței, 1
MD-3100, m. Bălți,
Republica Moldova
tel.: +373 231 23181, fax: +373 231 22348
e-mail: primaria@balti.md
www.primaria.balti.md

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
ПРИМЭРИЯ м. БЭЛЦЬ

Площадь Индепенденцей, 1
МД-3100, м. Бэлць,
Республика Молдова
тел.: +373 231 23181, факс: +373 231 22348
e-mail: primaria@balti.md
www.primaria.balti.md

22.06.2016 nr. P-03-12/2212

La nr. _____ din _____

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova

Primăria municipiului Bălţi a examinat proiectul de Lege cu privire la condominiu şi Vă comunică că obiecţii la proiect nu are şi îl susţine în redacţia dată.

Primar municipiul Bălţi **Renato USATÎI**

Ex. Şef Adjunct a Direcţiei
Arhitectură şi Construcţii
V. Coada
tel.023154612

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 612-A
"27" 06 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL DUBĂSARI
PREŞEDINTELE RAIONULUI DUBĂSARI
MD-4572, s. Coşniţa, str. Păcii
Tel.:(248)44-155; fax: (248)44-777,
E-mail: dubasari@list.ru

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДУБЭСАРЬ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ДУБОССАРСКОГО РАЙОНА
МД-4572, с. Кошница, ул. Пэчий
Tel.:(248)44-155; fax:(248)44-777
E-mail: dubasari@list.ru

Nr. 195
din 19 iulie 2016

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Viceministru
Dl Anatolie ZOLOTCOV

Stimate Domnule Viceminstru,

Prin prezenta, în urma examinării proiectului de Lege cu privire la condominiu, transmis anterior pentru avizare prin scrisoarea nr. 03/3-1388 din 14.06.2016 de Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova precum şi a Notei informative asupra proiectului de lege Vă prezint avizul pozitiv la proiectul respectiv.

Cu respect,

Preşedintele raionului *Grigore POLICINSCHI*

Ex: S. Grigoriev
tel: 248 44 755

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 7323
21 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
Găgăuziya (Gagauz Yeri)

Direcţie generală de construcţii, şi infrastuctura Găgăuziei
Comrat, str.Tanchistov, 2a
tel fax. 373 298 2-31-80

Главное управление строительства и инфраструктуры Гагаузии
м. Комрат, ул. Танкистов,2а
тел.факс.373 298 2-31-80

Gagauziya Yapıcılık, hem altyapı genel bakannı
kas. Komrat,Tankistov sok.,2a
tel. fax. 373 298 2-31-80

№ 01-6/17-411 11 июля 2016 г.

Заместителю министра регионального развития и строительства Республики Молдова г-ну А. Золоткову

Копия: Главе (Башкану) Гагаузии (Гагауз Ери) г-же И.Влах

На Ваш исх. № 03/3-1464 от 24.06. 2016 года Главное управление строительства и инфраструктуры Гагаузии рассмотрело Ваше письмо по вопросу согласования проекта закона о кондоминиуме, сообщаем, что замечаний и предложений не имеем.

Начальник Главного управления **В. Панфилов**

Исп. Ю. Жантуан
тел. № 0 (293) 2-1 9-03

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 715-A
" 18 " 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL TARACLIA

MD-7402 Taraclia, Stefan cel Mare, str., 59
Tel: +373 (294) 24650
Fax: +373 (294) 23542
E-mail: anticamera-rs@mail.ru
Web: www.raiontaraclia.md

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РАЙОННЫЙ СОВЕТ ТАРАКЛИЯ

MD-7402 Тараклия, ул.Штефан чел Маре, 59
Тел: +373 (294) 24650
Факс: +373 (294) 23542
E-mail: anticamera-rs@mail.ru
Web: www.raiontaraclia.md

Исх. № 03-17/700 от « 11 » 07 2016 г

МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА РМ

В ответ на № 03/3-2095 от 08.10.2014г и № 03/3-1388 от 14.06.2016г Районный Совет Тараклия сообщает, что проект Закона «О кондоминиуме» рассмотрен, обсужден органами местного публичного управления I и II уровней.

Считаем, что принятие данного Закона очень актуально. Закон обеспечивает защиту прав и законных интересов собственников жилья, а также безопасность зданий.

Председатель района **Кирилл ТАТАРЛЫ**

исп. Волонтир М.
029425983

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 738-H
12 07 16

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL IALOVENI
PREŞEDINTELE RAIONULUI

MD-6801, oraşul Ialoveni, str. Alexandru cel Bun, 33, Tel.0268 - 20007; Fax. 0268 - 22650, www.il.md

Nr. 02/1-7-301
din 30.06 2016

Ministerul Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor
al Republicii Moldova

La nr.03/3-1388
din 14. 06. 2016

Prin prezenta, administraţia raionului Ialoveni Vă comunică că a examinat proiectul *Legii cu privire la condominiu.*

Specialiştii în domeniu sunt de acord cu proiectul Legii nominalizate şi nu au observaţii sau propuneri la Lege.

Preşedinte **Anatolie DIMITRIU**

Ex. Ion Meşina
Tel. 0268 2 45 93

Intrare 05 671-A 07 06

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL
FLOREŞTI
MD-5001, or.Floreşti ,bd.Victoriei, 2
Tel. 2-26-50; 2-20-58; fax.2-41-07
E-mail: consiliulfr @yahoo.com

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РАЙОННЫЙ СОВЕТ
ФЛОРЕШТЬ
МД5001,г.Флорешть,бд.Викторией,2
Тел.2-26-50; 2-20-58; факс.2-41-07

Nr. 382/03/1-20 30.06 2016

Ministerului Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor
Dlui Anatolie Zolotcov

Prin prezenta Consiliul raional Floreşti Vă aduce la cunoştinţă că scrisoarea Dvs. nr.03/3-1388 din 14 iunie 2016, cu privire la examinarea şi avizarea repetată a proiectului de Lege cu privire la condominiu a fost examinată şi Vă comunicăm următoarele:

Nu avem careva obiecţii cu privire la acest proiect de Lege şi din acest considerent îl avizăm pozitiv.

Vicepreşedintele raionului Floreşti **Mihail Buruşciuc**

Executor: Vasile Patraşco
tel: 067214785

669-A
05 07 6

Republica Moldova

Preşedintele Raionului
STRĂŞENI
MD-3701, or, Străşeni, str.M.Eminescu, 28
tel. (237) 2-36-30

Республика Молдова

Председатель Района
СТРЭШЕНЬ
МД-3701, г. Стрэшень, ул. М. Еминеску, 28
тел.(237) 2-36-30

28 iunie 2016 nr. 195

la nr._____ din _____

Ministerul Dezvoltării Regionale şi
Construcţiilor al Republicii Moldova

Prin prezenta, cu referire la proiectul de lege „Cu privire la Condominiu", transmis prin scrisoarea nr.03/3-1388 din 14 iunie 2016, pentru avizare repetată, vă comunicăm că susţinem acest proiect, fără careva completări sau modificări.

Cu respect,

Preşedinte al raionului, Mihail Popa

Ex: Ion Malic
Tel: 0237 2-79-11

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR
Intrare 682-11
08 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
PREŞEDINTELE RAIONULUI CĂLĂRAŞI

Nr. 307 din 04 iunie 2016
La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale
și Construcțiilor

Prin prezenta vă comunicăm, că avizăm pozitiv *proiectul* Legii cu privire la condominiu.

Vicepreședintele raionului **Zinaida Bădărău**

Exec. Elena Ionel
Tel. 024422884

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 682-A
08 07 2016

04 iulie 307 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL ORHEI
PREŞEDINTELE RAIONULUI ORHEI

MD 3505, or. Orhei, bvd. M. Eminescu, nr.2, Tel: +373 235 22058, 22650, Fax: +373 235 20662,
e-mail: cr_orhei@yahoo.com http://www.orhei.moldova.md

Nr. 0211-21-221 „ 29 „ iunie 2016

Referitor la nr. *03/3-1388*
din 14 iunie 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor al
Republicii Moldova

Prin prezeta, vă informez, că specialiştii Aparatului Pereşedintelui Raionului Orhei au examinat demersul privind Proiectul de Lege cu privire la condominiu transmis anterior pentru avizare prin scrisoarea nr.03/3-2095 din 08.10.2014 la ce vă comunic: Administraţia Publică Locală de nivelul II nu are obiecţii şi complectări la Proiectul de Lege nominalizat

Preşedintele raionului **Tudor Golub**

Ex. Arh.şef al raionului
Platon Ion
Tel.0(235) 2-44-59
GSM 069555850
28.06.2016

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 659-A
„04" 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL LEOVA

PREŞEDINTELE RAIONULUI LEOVA
MD – 6301, or. Leova,str. Independen,5
Tel:2 – 26 – 50, fax: 2 – 34 – 50
Email: consiliu@Leova.md

Nr. 114-02/4-7.1
22.06 **20** 16

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РАЙОННЫЙ СОВЕТ ЛЕОВА

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РАЙОНА ЛЕОВА
МД-6301,г.Леова, ул.Индепенденцей,5
Тел:2-26-50, факс 2-34-50

MINISTERUL DEZVOLTÂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR
MD-2005 mun.Chişinău, str.Constantin Tănase, 9

La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, Vă informăm că în rezultatul examinării a proiectului de Lege cu privire la condominiu, este susţinut fără obecţii.

PREŞEDINTELE RAIONULUI LEOVA **ION GUDUMAC**

Ex: Iu.Tomşa
Tel: 0263 2 35 92

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 636-A
30 06 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL REZINA

MD-5400 • or. Rezina • str. 27 August, nr. 1 • tel.: (+373 254) 2-20-58 • tel./fax: (+373 254) 2-57-40

MINISTERUL
DEZVOLTĂRII REGIONALE
ȘI CONSTRUCȚIILOR
AL REPUBLICII MOLDOVA
Dlui Viceministru Anatolie
ZOLOTCOV

Nr. 400 / din 13.06.2016

Prin prezenta, Consiliul raional Rezina, Vă informează despre examinrea repetată a proiectului de Lege cu privire la condominiu, transmis anterior pentru avizare prin scrisoarea nr. 03/3-2095 din 08.10.2014.

În acest context, Consiliul raional Rezina, avizează pozitiv proiectul de Lege cu privire la condominiu.

Cu profund respect,

Președintele raionului Rezina **Eleonora Graur**

Ex. R. Didenco
Tel. 025423650

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 631-A
« 29 » 06 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL DROCHIA

PREŞEDINTELE RAIONULUI DROCHIA

MD-5200, or. Drochia, bd. Independenţei, 15
tel. / fax. (252) 2-20-58

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДРОКИЯ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РАЙОНА ДРОКИЯ

МД-5200, г.Дрокия, бл.Индепенденцей,15
тел. / факс (252) 2-20-58

APARATUL PREŞEDINTELUI RAIONULUI DROCHIA
IEŞIRE Nr. 404
«25» 06 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale

si Construcţiilor

In legatură cu scrisoarea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, Consiliul Raional Drochia a examinat ***proiectul de Lege cu privire la condominiu***, şi reeşind din competenţa sa comunică, că obiecţii şi propuneri la proiectul în cauză nu sînt. Avizul este pozitiv.

Cu respect,

Preşedintele raionului Drochia **Vasile Grădinaru**

Ex. Ana Pascaru
tel. 0 252 2 34 98

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare nr. 629-A
«29» 06 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL CĂUŞENI
PREŞEDINTELE RAIONULUI CĂUŞENI

MD- 4300, bd.M.Eminescu, 31, or. Căuşeni, tel/fax /243/ 2-26-50, fax: 2-23-48, e-mail: consiliul@causeni.md web: www.causeni.md

nr. 317/13
din "20" iunie 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor al Republicii Moldova

La demersul nr.03/3-1388 din 14.06.2016 referitor la proiectul de Lege cu privire la condominiu, Vă informăm, că am examinat proiectul de Lege şi îl avizăm pozitiv.

Preşedinte Ion **CIONTOLOI**

Ex: Focşa Victor,
Tel.(243) 2-30-93;
Osadcii Sergiu,
(243) 2-24-95;
Afanasii Dumitru,
(243) 2-34-60.

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 610-A
"27" 06 2016

REPUBLICA MOLDOVA

CONSILIUL RAIONAL ŞTEFAN VODĂ

PREŞEDINTELE RAIONULUI ŞTEFAN VODĂ

MD –4201, or. Ştefan Vodă, str. Libertăţii, 1, tel. (242) 2-26-50, tel/fax (242) 2-34-10 e-mail: aparatcrsv1@rambler.ru,www.stefanvoda.md

Nr. 155/0211-13 "28" iunie 2016
la nr. 03/3-1388 din „14" iunie 2016

Către
Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova

Prin prezenta vă informăm că proiectul de Lege cu privire la condominiu se avizează pozitiv.

Obiecţii şi propuneri nu sunt.

Cu respect

Preşedintele raionului **Nicolae MOLOZEA**

Ex. A.Danilov
Tel. 2-53-20

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 1233
04 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL OCNIŢA
Preşedintele
Raionului Ocniţa

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РАЙОННЫЙ СОВЕТ ОКНИЦА
Председатель
Района Окница

MD 7101, or. Ocniţa, str. Independenţei, 51
tel / fax. (271) 2-20-10
E-mail: constructocnita@mail.ru

МД 7101, г. Окница, ул. Индепенденцей, 51
тел / факс. (271) 2-20-10
E-mail: constructocnita@mail.ru

Nr. 03-9/215
Din 30.06.2016

La Nr. 03/3-1388
Din 14/06/2016

Ministerul Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor

Prin prezenta, Consiliul Raional Ocniţa, Vă informează, că proiectul de Lege cu privire la condominiu a fost precăutat şi analizat în cadrul unei şedinţe de lucru.

- Propuneri, modificări sau completări n-au fost înaintate.

Preşedinte al raionului **Vasile ROMANIUC**

Ex. M. Breazu
Tel: 0 (271) 2-20-10

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 1231
04 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL SOROCA

PREŞEDINTELE RAIONULUI SOROCA

Nr. 102/1-20/447 19. 06. 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor al Republicii Moldova

Prin prezenta, la nr. 03/3-1388 din 14.06. 2016, Consiliul Raional Soroca Vă prezintă aviz pozitiv la proiectul de Lege cu privire la condominiu.

Mihai Mîţu,
Preşedinte al raionului Soroca

Ex. Elena Focşa
Tel (230) 228 48

Preşedintele Raionului Soroca
MD-3000, str. Ştefan cel Mare nr. 5,Or. Soroca, Republica Moldova
web: www.soroca.org.md
e-mail: pksr@mtc-sr.md
tel (373) 230 22058, fax (373) 230 22098

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Înregistrat nr. 1232
04 07 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL NISPORENI
PREŞEDINTELE
RAIONULUI NISPORENI

MD – 6401, or. Nisporeni, str. Ioan Vodă, 2, tel/fax (264) 2-20-57, e_mail: craional@mail.ru,
pagina web: www.nisporeni.md

Nr. 166
Din 20 iunie 2016

MINISTERULUI DEZVOLTĂRII
REGIONALE ŞI CONTRUCŢIILOR AL R.M.
D-lui Anatolie ZOLOTCOV,
VICEMINISTRU

Prin prezenta, Consiliul raional Nisporeni, la nr. 03/3-1388 din 14.06.2016 vă informează că a examinat proiectul Legii cu privire la condominiu, şi avizează acest proiect pentru aprobarea ulterioară.

Preşedintele raionului **Artene Ion**

Ex. O. Mînăscurtă
Tel. (0264)2-37-96

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Înregistrat Nr. 604-H
24 06 2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL RÎŞCANI
PREŞEDINTELE RAIONULUI RÎŞCANI
MD-5600, or. Rîşcani, str. Independenţei 38
tel. (256) 2-20-58 fax (256) 2-20-58;
E-mail: consiliu@riscani.md

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
РЫШКАНСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ РЫШКАНСКОГО РАЙОНА
МД-5600, г. Рышкань, ул. Инденденцией 38
тел (256) 2-20-58 факс (256) 2-20-58;
E-mail: consiliu@riscani.md

21.06.2016 nr. 02/1-20-446
La nr._____din _____

Ministerul Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor al Republicii Moldova

La nr.03/3-1388 din 14.06.2016 Consiliul Raional Rîşcani prezintă aviz pozitiv pentru proiectul Legii cu privire la condominiu.

Preşedinte ***Iurie Urzică***

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 6015-4
14 06 2016

Ex. Ion Costeţchi
Tel. 0(256)2-36-75

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL CIMIŞLIA

MD-4101,or. Cimişlia Bl. Ştefan cel Mare, 12 tel. 2-20-58, fax. 2-33-99,
e-mail: raionul.cimislia@gmail.com , www.raioncimislia.md

nr. 289-02/1-20 22.06.16
la nr.03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi
Construcţiilor al Republicii Moldova

Urmare a examinării proiectului de Lege cu privire la condominiu, în contextul studierii şi consultării legislaţiei de referinţă în raport cu proiectul prezentat, în special privind relaţiile de proprietate, toate aspectele de administrare a fondului locativ din alte state care au reuşit să adopte un cadru juridic adecvat menit să asigure o funcţionare bună a sectorului locativ, şi care poate oferi unele puncte de reper în soluţionarea problemelor aferente sectorului locativ din Republica Moldova ce şi-au găsit reflectare în noul proiect de lege cu privire la condominiu din Republica Moldova, Vă comunicăm că avizul nostru este ***pozitiv.***

Cu stimă,

PREŞEDINTELE RAIONULUI
Mihail OLĂRESCU

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 6034
24 06 2016

Întocmit de Casap Anatolie, Secţia administraţie publică
Tel.0241-2-33-00/ email anatolie.just1990@gmail.com

REPUBLICA MOLDOVA
Consiliul raional Sîngerei
Preşedintele raionului Sîngerei
Republic of Moldova, District Council Sîngerei, President of the district Sîngerei

MD-6201, Republica Moldova, oraşul Sîngerei, str. Indepepndenţei, 111, Tel. 0 (262) 2-20-58, Fax: 2-63-53
E_mail: consiliul_raional_singerei@yahoo.com www.singerei.md

Nr. 02/1-12/366
din " 21 **"** iunie **" 2016**

la nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Viceministru Dezvoltării
Regionale şi Construcţiilor
al R. Moldova
D-lui Anatolie Zolotcov

Consiliul Raional Sîngerei a examinat repetat Proiectul de Lege cu privire la condominiu, la fel şi nota informativă asupra acestui proiect şi consideră proiectul legii actual şi util. Legea va da posibilitate de a asigura administrarea modernă, funcţionarea eficientă a condominiului, exploatarea şi întreţinerea fondului locativ, concomitent va da posibilităţi reale de îmbunătăţire a fondului locativ. Acest proiect de lege asigură apărarea drepturilor legitime ale proprietarilor precum şi siguranţă clădirilor.

Proiectul dat se acceptă cu aviz pozitiv.

Preşedinte
Vasili Marandiuc

Exec. V. Ţibîrnă
Tel.(262) 2-22-95

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 592-A
23 06 2016

Republica Moldova
Consiliul Raional
Cantemir
Preşedintele raionului

Республика Молдова
Районный Совет
Кантемир
Председатель района

7301, or. Cantemir str.Trandafirilor, 2 tel.(fax) 2-26-50, 2-20-58

nr. 326 din 20.06 2016

Ministerului Dezvoltării Regionale şi
Construcțiilor al Republicii Moldova

la nr.03/3-1388
din 14.06.2016

Prin prezenta, preşedintele raionului Cantemir dl Ciobanu Andrei prezintă aviz pozitiv la proiectul de lege cu privire la condominiu.

Cu respect,

Preşedintele raionului **Andrei CIOBANU**

Ex.L.Turcanu
Tel.:0273 22057

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 593-A
23.06.2016

CONFEDERAŢIA NAŢIONALĂ A SINDICATELOR DIN MOLDOVA

2012, mun. Chişinău, str. 31 August 1989, 129
Tel. 266502; 237304; Tel/fax: 234508
e-mail: office@cnsm.md

НАЦИОНАЛЬНАЯ КОНФЕДЕРАЦИЯ ПРОФСОЮЗОВ МОЛДОВЫ

2012, мун. Кишинэу, ул. 31 Аугуст 1989, 129
Тел. 266502; 237304; Тел/факс: 234508
e-mail: office@cnsm.md

11.07.16 Nr. 04-20/677

La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

Domnului Anatolie ZOLOTCOV,
viceministru al Dezvoltării Regionale
şi Construcţiilor al Republicii Moldova

Stimate domnule viceministru,

Prin prezenta, Confederaţia Naţională a Sindicatelor din Moldova vă informează că a examinat proiectul de Lege cu privire la condominiu, înaintat repetat spre avizare şi nu are obiecţii şi propuneri ce ţin de competenţă.

Cu respect,

Vicepreşedinte **Mihail HÎNCU**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 03-14
13 07 2016

Ex.: Ion Preguza,
Eugeniu Covrig,
tel.: 022-266-548
Pr.I I.av.E.dm.

CONDRUMAT
FEDERAȚIA PATRONALĂ A CONSTRUCTORILOR, DRUMARILOR
ȘI A PRODUCĂTORILOR MATERIALELOR DE CONSTRUCȚIE

Employers Federation of Builders, Road Builders and Producers of building materials
2012, Republica Moldova, or. Chișinău,str. Alba Iulia, 91, of.03, tel. 022 21-09-98, condrumat@gmail.com
c/f 1012620006026; c/d MD77ML0000000000225101216; BC "Moldindconbanc" SA fil. Renaștere MOLDMD2X312

nr.48/01 din 19 iulie 2016

Ministrul Dezvoltării Regionale
și Construcțiilor

Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcție „CONDRUMAT" aduce la cunoștință ca a examinat proiectul Legii cu privire la condominiu și comunică ca problema actualei legi cu privire la condominiu, nr. 913 din 30.03.2000, nu constă în faptul că nu este actuală sau nu reglementează toate rapoartele din cadrul condominiului, ci constă în faptul că legea prevede un prag foarte ridicat de 2/3 din membrii asociației pentru a lua decizii importante pentru asociații.

Ca exemplu, SRL "Glorinal" au izbutit de a crea asociații doar pentru faptul că oamenii cînd veneau să ridice documentele de proprietate subsemnau și listele pentru crearea asociației. După aceasta, nici o asociație nu a putut asigura cvorumul necesar pentru a lua decizii. În cadrul asociației, cu un număr mai mare de 150 de membri, este imposibil de asigurat necesarul de voturi.

Reieșind din cele menționate mai sus Federația Patronală „CONDRUMAT" nu susține noul proiect de lege. Legea trebuie să asigure asociației o mai mare flexibilitate, viabilitate. Proiectul în cauză, impune niște rigorii care nu sunt impuse de legislația în vigoare altor forme de organizare juridică.

Cu respect,

Președintele Federației „CONDRUMAT" **ing. Pavel CABA**

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 423-A
19 07 2016

Ex. Lidia Barburoș, tel. 022 210998

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL UNGHENI

PREŞEDINTELE RAIONULUI UNGHENI

MD-3600, or.Ungheni, str.Naţională,11 tel/fax (236) 2-27-26, e-mail: un-consr@mtc-un.md

Nr. 222-02/1-17
din 07/07 *2016*

Ministerul Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova,
mun. Chişinău, str. Cosmonauţilor, Nr. 09

Prin prezenta, la Nr. 03/3-1388 din 14.06.2016, Vă informăm privind avizarea pozitivă a proiectului Legii cu privire la condominiu.

Cu profund respect,

Preşedinte, **Ludmila GUZUN**

Ex.: I. Toader
Tel.: (0236) 22694

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 7012
13 07 2016

CONGRESUL AUTORITĂŢILOR LOCALE DIN MOLDOVA

Str. Columna 106 A, Chişinău, Republica Moldova (secretariat)
Tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr 129 din 06 iulie 2016

Către: MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA

AVIZ
la proiectul de lege *cu privire la condominiu*

1. Consideraţii generale

În adresa Congresului Autorităţilor Locale din Moldova (CALM) a parvenit solicitarea din partea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova de a examina şi de a veni cu un aviz la proiectul de lege *cu privire la condominiu* – în continuare Proiect.

CALM a analizat prevederile Proiectului în cauză, în deosebi, prin prisma respectării principiilor de bază ale administraţiei publice locale (APL) şi a intereselor autorităţilor administraţiei publice locale care sunt constituite şi activează pentru promovarea intereselor şi soluţionarea problemelor colectivităţilor locale.

2. Legislaţia aplicabilă

- *Carta Europeană a Autonomiei Locale* din 15.10.1985. Publicată în ediţia oficială "Tratate internaţionale", 1999, vol. 14, p.14. Ratificată de Republica Moldova la 16.07.1997 prin Hotărîrea Parlamentului nr. 1253-XIII privind ratificarea Cartei Europene pentru Autoadministrarea locală (publ. în Monitorul Oficial nr. 48/423 din 24.07.1997), în vigoare de la 01.02.1998.
- *Constituţia Republicii Moldova*, adoptată la 29 iulie 1994. Publicat: 12.08.1994 în Monitorul Oficial nr. 1. Data intrării în vigoare 27.08.1994.

- Lege nr. 68 din 05.04.2012 *pentru aprobarea Strategiei naționale de descentralizare și a Planului de acțiuni privind implementarea Strategiei naționale de descentralizare pentru anii 2012-2015.* Publicat: 13.07.2012 în Monitorul Oficial nr. 143-148, art.: 465.
- Lege nr. 435-XVI din 28.12.2006 *privind descentralizarea administrativă.* Publicat: 02.03.2007 în Monitorul Oficial nr. 29-31, art.: 91. Data intrării în vigoare: 01.01.2007;
- Lege nr. 436-XVI din 28.12.2006 *prtvind administrația publică locală.* Publicat: 09.03.2007 în Monitorul Oficial nr. 32-35, art.: 116 ;
- Cod nr. 1107 din 06.06.2002, *Codul civil al Republicii Moldova.* Publicat: 22.06.2002 în Monitorul Oficial nr. 82-86, art. nr.: 661.
- Lege nr.: 913-XV din 30.03.2000 *condominiului în fondul locativ.* Publicat: 19.10.2000 în Monitorul Oficial nr. 130-132, art. nr.: 915.
- Lege nr. 75 din 30.04.2015 *cu privire la locuințe.* Publicat: 29.05.2015 în Monitorul Oficial nr. 131-138, art. nr.: 249. Data intrării în vigoare: 29.11.2015.

3. **Constatări:**

În urma consultării membrilor CALM și analizei proiectului de Lege *cu privire la condominiu*, considerăm că acesta este binevenit sub aspectul reglementării relațiilor de proprietate în condominiu, a modul de administrare, exploatare și înstrăinare a proprietății și de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu. modului de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, modului de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a asociațiilor de proprietari în condominiu, sau, după caz, a funcționării comunității proprietarilor în condominiu.

Însă Proiectul nu prevede mecanisme de suport din partea statului asupra populației vulnerabile (pensionari, unicul întreținător al copiilor, etc.), adică impune realizarea unor funcții, unde statul trebuie să împarte responsabilitățile cu cetățenii, exclusiv pe seama populației (cum ar fi efectuarea auditului energetic al clădirilor ca măsură obligatorie, etc.). Proiectul trebuie să țină cont de nivelul de bunăstare a populației și pe perioada cît acest venit este cel mai mic din Europa să-și asume un anumit suport în domeniu.

În aceeași ordine de idei, în pofida lipsei competențelor proprii ale APL în domeniul respectiv conform Legii 435 (art. 4), articolele 69 și 71 din Proiect impun autorităților administrației publice locale competențe noi, dar și cheltuieli adiționale (achitarea taxelor de stat, cheltuieli de identificare,

inventariere, evaluare, etc.). Aceste prevederi încalcă flagrant principiul autonomiei locale, inclusiv financiare, precum și principiul corespunderii resurselor cu competențele APL.

Proiectul este incert în privința razei de acțiune a condominiului. Acționează doar în intravilan sau și extravilanul localității. Cum rămîne cu faptul că întovărășirile agricole sunt amplasate pe terenuri agricole? Dare ele efectiv sunt sate sau chiar orășele (*de exemplu* un sat poate deveni condominiu? A se vedea art. 66 (5) din Proiect).

De asemenea constatăm că obiecțiile și propunerile anterioare ale CALM nu au fost luate în considerație, avizul respectiv nr.152 din 05 noiembrie 2014 se anexează (4 file).

4. Concluzii:

Congresul Autorităților Locale din Moldova, în urma examinării proiectului de Lege *cu privire la condominiu*, comunică că nu poate susține Proiectul deoarece Proiectul conține o serie de obiecții care contravin cadrului legal din domeniul descentralizării și administrației publice locale.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM

Executor: Rusu Viorel, expert CALM
tel.: 022 22 35 09

Congresul Autorităților Locale din Moldova
Str. Columna 106A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
Tel: 22-35-09, Fax: 21-35-29, mob. 079588547, info@calm.md,
www.calm.md

Nr. 752 din 05 noiembrie 2014
La nr. 03/3-2059 din 08.10.2014

Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al Republicii Moldova
Dlui Marcel Răducan, ministru

Aviz
Proiectul legii cu privire cu privire la condominiu

1. Consideraţii generale

În adresa Congresului Autorităților Locale din Moldova (CALM) a parvenit solicitarea din partea Ministerului Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova de a examina și de a veni cu un aviz cu privire la Proiectul legii cu privire la condominiu.

CALM a analizat prevederile documentului în cauză în conformitate cu procedurile interne și prin prisma respectării drepturilor și intereselor autorităților publice locale şi a principiilor de organizare şi funcționare a administrației publice locale și a ajuns la concluziile expuse mai jos.

2. Legislaţia aplicabilă

- Carta Europeană a Autonomiei Locale din 15.10.1985, publicată în ediția oficială "Tratate internaţionale", 1999, volumul 14, pag.14
- Constituţia Republicii Moldova, adoptată la 29 iulie 1994;
- Legea privind descentralizarea administrativă Nr. 435-XVI din 28.12.2006;
- Legea privind administrația publică Nr. 436-XVI din 28.12.2006;

3. Constatări şi obiecţii

3.1. Art. 10 alin. (1) din proiectul legii nu este suficient de clar

În privința art. 10, alin. 1 acesta nu expune o concepție clară privind suprafața terenului transmis în calitate de bunuri proprietate comună pe cote - părți a proprietarilor în condominiu și care este acea autoritate publică competentă privind determinarea suprafeței. Astfel, ar fi necesar de menționat că suprafața terenului transmis să fie determinată de către autoritatea publică competentă **în a cărei proprietate se află terenul** în conformitate cu documentația de urbanism aprobată.

În plus, membrii CALM mai consideră că nu este corect ca APL după ce transmit **gratuit** terenul în proprietate privată să mai și plătească cheltuielile pentru executarea planurilor geometrice și cheltuielile de înregistrare (or operațiunile date sunt necesare pentru ca terenul să poate fi transmis). Prin urmare aceste cheltuieli ar trebui să fie compensate dintr-un fond special pentru realizarea programului sau suportate de coproprietari.

3.2 Modul și locul de înregistrare a asociațiilor de coproprietari în condominiu este unul depășit și inefectiv, fiind în contradicție cu natura și scopul acestor entități juridice.

Potrivit proiectului legii, înregistrarea asociației în calitate de persoană juridică are loc la Camera Înregistrării de Stat. Astfel, suntem în fața unei situații destul de confuze când o asociație de coproprietari (locatari) este asociată din start cu o persoană juridică ce practică antreprenoriat (agent economic). Ceea ce este greșit în fond și nu ține cont de realitățile și experiența negativă a Republicii Moldova în domeniul dat. În special, considerăm că anume datorită unor condiții disproporționale și complexității procesului actual de înregistrare a asociațiilor de coproprietari (locatari), în mare parte procesul de creare a unor astfel de asociații în Republica Moldova a eșuat (a se vedea în acest sens numărul extrem de mic de asociații existente în prezent în Republica Moldova, cu excepția mun. Chișinău). În acest sens, nu s-a ținut cont de natura, scopul și particularitățile acestor asociații, care în fond, poartă un caracter strict local, administrativ, edilitar și fără a urmări careva scopuri de antreprenoriat. Din acest punct de vedere, astfel de asociații, pot fi (și sunt de fapt) asimilate mai degrabă cu asociații obștești, însă nicidecum cu cele de interes național (înregistrate de Ministerul Justiției sau Camera Înregistrării de Stat), ci asociații locale, înregistrate la moment de APL. De aceea, pornind de la scopul/acțiunea locală și caracterul strict necomercial, a acestor asociații trebuie să le fie aplicat un regim juridic similar asociațiilor obștești, inclusiv în ceea ce privește înregistrarea. Prin urmare, dacă cu adevărat se dorește de a impulsiona procesul de creare a asociațiilor de co-proprietari în comunitățile locale din afara mun. Chișinău, atunci ele urmează a fi înregistrate la autoritățile locale de nivelul I pe teritoriul cărora sunt amplasate și care sunt proprietarii terenurilor și/sau edificiilor respective. În caz contrar, păstrarea modalității actuale de înregistrare a asociațiilor de coproprietari, va constitui în continuare o piedică importantă în impulsionarea procesului de instituire și dezvoltare a sistemului de condominium în Republica Moldova.

3.3 Proiectul legii prevede pentru APL atribuții și obligații improprii, care nu se încadrează în sistemul actual de administrație publică locală și depășesc posibilitățile (în termen de resurse umane, financiare) acestora.

Astfel, conform art. 17 alin. (2) din proiect, în cazul în care proprietarii nu au decis asupra modului de administrare, Administratorul este selectat și desemnat ***de către autoritățile administrației publice locale de nivelul întîi****, în teritoriul căreia este*

situat condominiul, prin concurs transparent, accesibil persoanelor fizice sau juridice atestate în administrarea condominiului.

CALM consideră că este o competență improprie pentru APL în special în cazul blocurilor proprietate privată. Coproprietarilor le revine deplina responsabilitate pentru administrarea blocului, APL nu e cazul să intervină în administrarea unei proprietăți private. În plus, competența în cauză nu are acoperire financiară, iar APL nu dispun nici de resursele necesare (umane, financiare) pentru îndeplinirea lor.

În același sens, la art. 18, alin.(15) este prevăzut că *în cazul în care pe parcursul a trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii nu au reușit să organizeze administrarea condominiului în conformitate cu alin. (1) din prezentul articol, **Administratorul este desemnat de către autoritatea administrației publice locale de nivel întîi** în teritoriul căreia este situat condominiul în modul stabilit de prezenta lege.*

În continuare, la art. 19 alin. (12) se menționează că la adunarea constituantă a Asociației, la invitația proprietarilor **participă cu votul consultativ reprezentantul organelor administrației publice locale.** CALM consideră ca participarea APL trebuie să fie facultativă (adică reprezentanții APL pot participa, însă nu sunt obligați).

Toate aceste prevederi sunt în discordanță cu legislația în vigoare din domeniul APL și trebuie să fie revăzute (a se vedea secțiunea 4 - Propuneri).

3.3 Proiectul legii nu are acoperire financiară privind exercitarea atribuțiilor APL.

Conform art. 34, alin. (2), *Organele autorităților administrației publice locale de nivelul întîi, în termen de 6 luni de la data publicării legii:*

a) vor conlucra cu Guvernul în vederea elaborării și aprobării programului de stat privind asigurarea înregistrării proprietății în toate blocurile locative, care întrunesc calitățile unui condominiu.

*b) **va asigura identificarea, inventarierea, evaluarea și evidența a bunurilor proprietate comună din clădirile care întrunesc calitățile unui condominiu în care statul, unitățile administrativ-teritoriale sunt înregistrate în calitate de proprietari ai acestora.** Va asigura calcularea și stabilirea mărimilor cotelor–părți care revin fiecărui proprietar a bunurilor individuale din cadrul acestor clădiri;*

c) va asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate transmiterea bunurilor proprietate comună în proprietatea pe cote-părți fiecărui proprietar, cu înregistrarea de stat a acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial.

d) va 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.

Toate activitățile în cauză, în special cele marcate în bold presupun cheltuieli substanțiale pentru APL, care nu dispun de resursele financiare necesare, iar proiectul legii, cît și nota informativă nu indică sursa de acoperire a lor.

4. Propuneri.

În contextul celor menționate mai sus, CALM propune.

4.1. La art. 10, alin. (1), propoziția a doua, după cuvîntul publică se propune completarea sintagmei „în a cărei proprietate se află terenul".

4.2 Excluderea *art. 17 alin. (2) (propoziția a doua) și la art. 18, alin.(15) din proiectul legii.*

4.3 La art. 19, alin. (12), cuvântul participă se substituie cu sintagma „poate participa".

4.4 Indicarea concretă a surselor de acoperire financiară a atribuțiilor prevăzute pentru realizarea responsabilităților de către APL.

4.5. În tot cuprinsul proiectului de lege sintagma „Camera Înregistrării de Stat" se substituie cu „Autoritatea publică locală de nivelul I pe a cărui teritoriu se află bunurile imobile în condominiu".

4.6 La art. 19, alin. (10) "Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali" se substituie cu „Legea nr. 837 din 17 mai 96 Lege cu privire la asociațiile obștești".

Cu respect,
Viorel Furdui,
Director executiv al CALM
Executor: Ion Beschieru, expert CALM, Tel. 22 35 09

AGENŢIA
RELAŢII FUNCIARE ŞI CADASTRU
A REPUBLICII MOLDOVA

MD-2005, or. Chişinău, str. Puşkin, 47
tel. 022-88-12-55, fax.022- 22-63-73
e-mail: info@arfc.gov.md
www.arfc.gov.md

АГЕНТСТВО
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

MD-2005, г. Кишинэу, ул.Пушкина, 47
тел. 022-88-12-55, факс.022- 22-63-73
e-mail: info@arfc.gov.md
www.arfc.gov.md

01.07 2016 nr. 36/01-06/1292

La nr.03/3-1388 din 14.06.2016

Ministerul Dezvoltării Regionale şi Construcţiilor al Republicii Moldova

str.Cosmonauţilor,9
mun. Chişinău,MD-2005

Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru a examinat proiectul Legii cu privire la condominiu şi Vă comunică următoarele.

1. La art. 3 din prezentul proiect, în definiţia noţiunii părţi-comune, propunem de substituit cuvintele suprafaţa totală a unităţii şi suma suprafeţei totale cu cuvintele „mărimea parametrului tehnico-economic al încăperii izolate (unităţii) la mărimea parametrului respectiv". Astfel, menţionăm că, cota-parte indiviză a încăperilor izolate din proprietate comună va depinde nu numai de suprafaţa acestor unităţi. Pentru unele cazuri speciale cotele urmează a fi calculate în funcţie de alţi parametri tehnico-economici (valoarea bunurilor, capacitatea cantitativă, etc.);

2. Considerăm necesar de revizuit redacţional art. 4 alin. (8) din proiectul Legii, astfel, urmează în modul stabilit, a fi aprobat, modelul Acordului de asociere şi al Statutului asociaţiei;

3.La art. 10 alin. 1) în final propunem a se completa cu o frază nouă cu următorul cuprins: „Nu se permite determinarea cotei-părţi din părţile comune ale unei sau câteva încăperi izolate dintr-o clădire, dacă în întreg spaţiul util al acestei clădiri nu au fost formate încăperi izolate;

4. Pentru utilizarea aceleiaşi terminologii (ţinând cont de art. 55 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998) precum şi având în vedere, că finanţarea va fi din bugetul de stat, este necesar de redactat art. 62 alin. (2), după cum urmează:

„(2) Oficiile cadastrale teritoriale, în mod masiv, fară cerere, vor efectua şi radia înscrierile şi însemnările care rezultă din art. 52-60 conform programului stabilit de Guvern, în cazul întrunirii următoarelor condiţii în mod cumulativ," în continuare după text.

Director general **Anatolie GHILAŞ**

Ex. Nazarciuc Albina
tel.022 881 268
30.06.2016

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL GLODENI

PREȘEDINTELE RAIONULUI GLODENI
MD 4901, or. Glodeni, str.Suveranității,2
tel.(373)24922058 fax(373)24922057
E-mail: consiliul_glodeni@mail.md

REPUBLIC OF MOLDOVA
GLODENI DISTRICT COUNCIL

THE PRESIDENT OF GLODENI DISTRICT
MD 4901,s. Glodeni, str.Suveranitatii,2
Tel.(373)24922058 fax (373)24922057
E-mail: consiliul_glodeni@mail.md

Nr. 311 02/1-20 25 iunie 2016

Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor al Republicii Moldova
Viceministru
Dl. ZOLOTCOV Anatolie

La nr. 03/3-1388 din 14.06.2016

privind prezentarea avizului repetat la proiectul de Lege cu privire la condominiu, ținînd cont de propunerile și obiecțiile înaintate anterior Vă informez, că avizul unității administrativ-teritoriale raionul Glodeni este pozitiv.

Președinte al raionului Glodeni **LEUCĂ Ion**

Ex: Ojoga Ala
024923104

Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"

str. Iacob Hîncu 10/1, Chişinău
MD-2005 Republica Moldova

373 / 22 221844 tel
069174909 gsm

corina.gaibu@gmail.com

www.viitorul.org

AVIZ la Proiectul de Lege cu privire la Condominiu

IDIS Viitorul salută consultările publice extinse privind proiectul de lege cu privire la Condominiu şi apreciază deschiderea şi ajustările efectuate în ultima versiune a proiectului de lege, în care regăsim şi anumite sugestii efectuate de instituţia noastră anterior. Apreciem în special simplificările şi cotele mai reduse privind cvorumul şi pragurile minime pentru diferite categorii de decizii necesare în cadrul formelor de organizare a condominiilor.

În acelaşi timp remarcăm că sunt necesare îmbunătăţiri suplimentare pentru a evita unele confuzii care persistă, pentru a elimina unele discriminări privind aplicarea unor metode sau a altor metode în activitatea aferentă condominiului, eliminarea unor elemente care comportă costuri dar nu aduc valoare adăugată proceselor, după cum şi unele precizări pentru a elimina sau diminiua potenţialul abuzurilor din partea participanţilor la procese şi în special a funcţionarilor executori din cadrul organelor de stat. Astfel IDIS Viitorul vine cu un şir de rectificări şi modificări necesare şi prezentate în tabelul de mai jos.

Vrem să subliniem anumite aspecte care aparent nu au fost prea evidente privind gestionarea unui condominiu. Este important de conştientizat faptul că partea economico-contabilă a unei Asociaţii în condominiu este extrem de simplă, numărul tranzacţiilor economice încheiată într-un an financiar sunt mai curând de ordinul unităţilor, foarte puţine depăşesc limita de o duzină. Pe an, un condominiu nu are nevoie de a încheia mai mult de câteva contracte, inclusiv cu reînoirea celor expirate. Orice societate comerciala din segmentul micro care activează are un număr semnificativ mai mare de tranzacţii economice. Numărul de angajaţi este primitiv de mic şi în cea mai mare parte part-time. Din acest motiv, spiritul legii date trebuie să ofere un cadru legal aferent administrarii financiar-economice cât mai simple, cu raportări obligatorii exclusiv anuale (asociaţia având posibilitate oricând să modifice guvernanţa şi raportarea internă), fără reglementări interne speciale, deoarece toate aceste tranzacţii pot fi abordate şi examinate individual de către conducerea Asociaţiei şi condominiului. Un subiect separat reprezintă contul bancar deschis separat pentru Fondul de dezvoltare şi reparaţii. Probabil autorii acestei sugestii nu au pe deplin impactul acestei propuneri asupra proceselor operaţionale interne ale unui condominiu. Administrarea unui cont bancar separat, cu colectare lunară de fonduri de la proprietari are următoarele consecinţe:

1. Asociaţia de proprietari sau oricare altă formă de organizare a administrării condominiului, va trebui să elibereze 2 (!) facturi cu rechizite bancare distincte proprietarilor condominiului.
2. Proprietarii vor trebui să achite lunar 2 facturi din partea asociaţiei şi nu una. Comisionul bancar actual la limitele inferioare de cost reprezintă 5 lei per factură percepută de pe fiecare proprietar, ceea ce înseamnă că fiecare proprietar va pierde 60 de lei pe an. Un condominiu de 100 de apartamente va pierde 6000 lei în favoarea băncilor în loc ca aceşti bani să fie contribuiţi la deservirea condominiului.
3. Atât efortul cât şi costul de administrare a emiterii unei facturi suplimentare se va dubla

MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ŞI CONSTRUCŢIILOR AL REPUBLICII MOLDOVA
Intrare Nr. 08-04
07 07 2016

4. Suplimentar, condominiului i se vor adauga si costurile de deschidere si administrare a unui cont bancar separat, cu comisioane bancare suplimentare.
5. În cazul în care banii din fond nu vor fi suficienți pentru a efectua o anumită plată pentru dezvoltare, suplimentarea acesteia fiind făcută din contul bancar general, va duce la dublarea efortului atât de executare a tranzacției cât și de evidență și raportare ulterioară.
6. Pentru protejarea intereselor proprietarilor și a obiectivelor de utilizare a acestui fond NU este necesară deschiderea unui cont bancar. Instrumentariul de evidență contabilă oferă PE DEPLIN evidența distinctă a acestor fonduri. Acest instrumentariu este aplicat în cadrul gestionării proiectelor care au volume mult mai mari de fonduri și obiective mult mai complexe. Deschiderea unui cont bancar NU protejează de rea-voință în cazul existenței acesteia, protecția de rea-voință este asigurată de acuratețea evidenței (care este simplă dar trebuie să fie făcută), mecanismele de control simple dar CLARE și capacitățile organelor de conducere, control și în ultimă instanță a proprietarilor prin adunarea generală.

Insistăm asupra excluderii acestei cerințe de cont BANCAR separat, care este absolut inutil și mai curând urmărește interesele comerciale ale băncilor și nu al proprietarilor de condominiu.

Un punct separat este faptul că **prin acest proiect de lege se admite intervenția Guvernului în modul de administrare internă a sectorului privat**. Pe când bunele practici de organizare legislativă stabilesc clar că relațiile interne ale sectorului privat sunt guvernate de lege. Astfel toate aspectele ce privesc de mecanismele de control a secotului privat, relațiile lor trebuie să fie guvernate exclusiv de prevederile legale generale, iar referințe la regulamente de guvern trebuie să fie excluse.

Forma, structura și noțiunile legii necesită unele ajustări. Nu este clară delimitarea funcției de administrator profesionist de condominiu și administratorul persoanei juridice Asociația de Proprietari în condominiu. Se crează impresia ca aceasta lege este creată pentru administratorii profesioniști atestați. "Administratorul asociației" trebuie să fie inclusă în lista noțiunilor, acesta reprezentând o poziție obligatorie la gestionarea oricărei persoane juridice. Consecutivitatea formelor de administrare expuse nu este într-o ordine coerentă intuitivă aliniată la importanța acestora, în schimb administratorul profesionist de condominiu care este mai curând un prestator de servicii și o soluție de compromis pentru situația creată și pasivitatea unor categorii de proprietari în ceea ce privește autoorganizarea, este una din figurile centrale ale legii. Calitatea de prestator de servicii și soluție OPȚIONALĂ a administratorului profesionist al condominiului trebuie să fie clar specificată de lege.

Prin prevederile legii este discriminată forma de vot la distanță și cea electronică, cerințele față de acestea fiind mai mari față de cerințele unei ședințe cu prezență fizică. Deoarece soluțiile tehnologice se dezvoltă foarte rapid este important ca legea să elimine orice formă de discrimare a acestei modalități și să dea o formulare ce permite utilizarea soluțiilor electronice dezvoltate ulterior și să nu limiteze la formele cunoscute actuale. Este suficient ca legea să ceară transparență și faptul ca noile soluții să fie în prealabil acceptate ca forme de comunicare/vot de către proprietari.

Sunt induse unele confuzii privind regimul de taxare. Asociațiile de proprietari sunt organizații juridice non-profit și TOATE veniturile care se încadrează în scopurile statutare sunt pe deplin scutite de impozite. Este important ca prevederile legii să specifice clar acest regim pentru toate veniturile, nu doar pentru Fond.

Pentru a evita ca legea să devină sursă a abuzurilor și corupției, este necesar ca legea să fie simplă, clară, transparentă, lipsită de contradicții și confuzii și minimum insurecție a funcionarilor de stat.

Nr.	Redacţia veche	Redacţia nou propusă	Argumentare/Comentarii
1	**Articolul 3.Noţiuni principale** În sensul prezentei legi se definesc următoarele noţiuni:	**Articolul 3.Noţiuni principale** **administratorul asociaţiei** - persoană fizică, desemnată de către Adunarea Generală pentru administrarea Asociaţiei de prorpierari în condominiu. Funcţia dată face parte din organele de conducere a asociaţiei.	Se include o notiune suplimentara. Este necesara foarte clara delimitarea intre administratorul entitatii juridice, care este o functie obligatorie, care administreaza activele entitatii juridice si notiunea de administrator profesionist in sensul legii fiind gestionar al unui bun imobil numit condominiu, care este un prestator de servicii specializat cu care optional asociatia sau alta forma de admininistrare poate incheia contract.
2	**Articolul 3.Noţiuni principale** În sensul prezentei legi se definesc următoarele noţiuni: **administratorul profesionist** - persoană fizică sau juridică, alta decît Asociaţia de proprietari în condominiu, selectată şi desemnată prin concurs de către proprietarii din condominiu, atestată să exercite funcţiile de administrare, întreţinere şi exploatare a condominiului în conformitate cu prezenta lege;	**Articolul 3.Noţiuni principale** În sensul prezentei legi se definesc următoarele noţiuni: **administratorul profesionist**- persoană fizică sau juridică, alta decît Asociaţia de proprietari în condominiu, *la necesitate* selectată şi desemnată prin *concurs sau altă modalitate specificată* de către proprietarii din condominiu, atestată să exercite funcţiile de administrare, întreţinere şi exploatare a condominiului în conformitate cu prezenta lege	
3	**Articolul 3.Noţiuni principale** **cotă-parte** – cota-parte din dreptul de proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar în condominiu fiind egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unităţii şi suma suprafeţei totale a tuturor unităţilor din condominiu;	**Articolul 3.Noţiuni principale** **cotă-parte** – cota-parte din dreptul de proprietate comună, care îi revine fiecărui proprietar în condominiu fiind egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unităţii *detinute de proprietar* şi suma suprafeţei totale a tuturor unităţilordin condominiu	
4	**Articolul 3.Noţiuni principale** **terenul condominiului** – reprezintă terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului şi terenul aferent necesar pentru deservirea şi exploatarea corespunzătoare a clădirii, care constituie proprietate comună pe cote-părţi a tuturor proprietarilor din condominiu. În cazul în care proprietarii părţilor comune deţin doar un drept de superficie asupra terenului condominiului sau un alt drept	**Articolul 3.Noţiuni principale** **terenul condominiului** - reprezintă terenul, în hotarele stabilite, pe care este situată clădirea condominiului şi terenul aferent necesar pentru deservirea, exploatarea corespunzătoare a clădirii *si asigurarea necesitatilor social-locative ale membrilor condominiului*, care constituie proprietate comună pe cote-părţi a tuturor proprietarilor din condominiu. În cazul în care	

	prevăzut de legislaţie, atunci acest drept asupra terenului face parte din părţile comune, iar referinţele din prezenta lege la „teren" se consideră referinţă la dreptul respectiv asupra terenului.	proprietariipărţilor comunedeţin doar un drept de superficie asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislaţie, atunci acest drept asupra terenului face parte din părţile comune, iar referinţele din prezenta lege la „teren" se consideră referinţă la dreptul respectiv asupra terenului.	
5	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (2)Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă: (c)descrierea completă şi exactă a tuturor unităţilor din condominiu, a cotei –părţi din părţile comune care revine fiecărei unităţi şi identificarea primului proprietar al fiecărei unităţi;	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (2)Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă: (c)descrierea completă şi exactă a tuturor unităţilor din condominiu, a cotei–părţidin părţile comune care revine fiecărei unităţi şi identificarea *proprietarului/proprietarilor* al fiecărei unităţi	Felul in care e fomulat initial lasa loc de interpretari, nu este clar ce anume s-a avut in vedere
6	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (3)Actul de constituire poate cuprinde şi alte prevederi referitoare la condominiu.	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (3)Actul de constituire poate cuprinde şi alte prevederi referitoare la condominiu, la solicitarea aplicantului.	Optiunea data trebuie sa fie acordata aplicantului si nu functionarului. Optiunile disponibile functionarului reprezinta sursa de abuz.
7	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (6)Dacă actul de constituire al condominiului prevede ca formă de administrare Asociaţia, părţile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului şi statutul Asociaţiei atât la oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Cadastru" cât şi la oficiul teritorial al Camerei Înregistrării de Stat, care vor examina setul de acte depus concomitent în termen de 30 de zile calendaristice. . Suspendarea examinării sau respingerea uneia dintre cereri în temeiurile prevăzute de lege atrage suspendarea examinării sau	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (6)Dacă actul de constituire al condominiului prevede ca formă de administrare Asociaţia, părţile actului de constituire vor depune actul de constituire al condominiului şi statutul Asociaţiei atât la oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Cadastru" cât şi la oficiul teritorial al Camerei Înregistrării de Stat, care vor examina setul de acte depus concomitent în termen de 30 de zile calendaristice. *Suspendarea examinării sau respingerea cererii de constituire a condominiului în temeiurile prevăzute de lege atrage suspendarea examinării*	Constituirea condominiului in calitate de obiect imobil este independenta de constituirea asociatiei. Suspendarea examinarii si respingerea de catre Camera Inregistrarii de Stat a statutului NU trebuie sa suspende examinarea cererii de constituire a condominiului.

	respingerea celeilalte cereri. Instituţia care a suspendat sau respins examinarea cererii va informa cealaltă instituţie despre acest fapt.	*sau respingerea statutului Asociaţiei, dacă este cazul. Oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Codastru" care a suspendat sau respins examinarea cererii va informa oficiul teritorial al Camerei Înregistrării de Stat despre acest fapt.*	
8	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** (8)Acordul de Asociere şi Statutul Asociaţiei se elaborează şi se aprobă de Guvern în modul stabilit.	**Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului** 8)Acordul de Asociere şi Statutul Asociaţiei se elaborează şi se aprobă de Guvern în modul stability, cu *titlu de recomondare*.	
9	**Articolul 9.Părţile comune** (1)Constituie părţi comune din condominiu următoarele: (a)terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea, compus atît din suprafaţa construită, cât şi cea neconstruită, care potrivit naturii sau destinaţiei clădirii, asigură accesul şi exploatarea corespunzătoare a clădirii. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislaţia şi documentaţia de urbanism.	**Articolul 9.Părţile commune** (1)Constituie părţi comune din condominiu următoarele: (a)terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea şi anexele, compus atât din suprafaţa construită, cât şi cea neconstruită, care potrivit naturii sau destinaţiei clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii, amplasarea obiectelor de deservire social-locativă a proprietarilor condominiului (curte, parcare, teren de joacă, uscătorie etc). Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislaţia şi documentaţia de urbanism.	Terenul alocat TREBUIE sa specifice extinderea asupra obiectelor de menire social locativa necesare condominiului, astfel incat autoritatile locale sa nu aiba posibilitatea de abuz si sa limiteze terenurile doar la deservirea exclusiva tehnica a cladirii, astfel provocand deterioarea conditillor sociale-locative ale locatarilor prin distribuirea acestor terenuri "eliberate" dupa implementarea legii. Este important ca acele condominii care inca dispun de elementele infrastructurale de menire social-locativa sa fie protejate de interventiile autoritatilor de stat abuzive de sechestrare a acestor terenuri in alte scopuri decat interesul locatarilor.
10	**Articolul 9.Părţile commune** (1)Constituie părţi comune din condominiu următoarele: (b)clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părţile de infrastructură aferente, care traversează unităţile şi părţile comune;	**Articolul 9.Părţile commune** (1)Constituie părţi comune din condominiu următoarele: (b)clădirea propriu-zisă, *cu toate anexele*, elementele de echipament comun, inclusiv părţile de infrastructură aferente, care traversează unităţile şi părţile comune;	
11	**Articolul 10. Cota-parte în părţile comune** (1)Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în	**Articolul 10. Cota-parte în părţile comune** Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună (în	Deoarece calcularea cotelor-parti este un subiect de importanţă majoră în gestionarea condominiului, este necesar

	continuare – cotă-parte) este egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unităţii şi suma suprafeţei totale a tuturor unităţilor din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părţi trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părţi se efectuează de către oficiile cadastrale teritoriale sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale sau de evaluare. Mărimea cotei-părţi recalculate se înscrie în registrul bunurilor imobile.	continuare – cotă-parte) este egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unităţii şi suma suprafeţei totale a tuturor unităţilor din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma cotelor-părţi trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părţi se efectuează de *către Asociatie sau Comunitate*, si verificate de oficiile cadastrale teritoriale sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale sau de evaluare. Mărimea cotei-părţi recalculate se înscrie în registrul bunurilor imobile	implementarea principiului "patru ochi" pentru a limita abuzurile si erorile. Astfel e necesar ca aceste calculele sa fie efectuate de Asociatie/Comunitate si veficate de terta parte - organul cadastral.
12	**Articolul 10. Cota-parte în părţile comune** (4)Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor părţi în condominiu se aprobă de Guvern.	**Articolul 10. Cota-parte în părţile comune**	Deoarece calculul cotelor parti influenteaza drepturile de proprietate asupra partilor comune, deci asupra valorii patrimoniului detinut de un proprietar, regulile de calcul trebuie sa fie specificate in lege, iar catre Guvern poate fi delegata procedura de executare a calcului, responsabilii etc. conform regulilor specificate de lege.
13	**Articolul 14. Reconstrucţia clădirii din condominiu şi alte lucrări** (1)Reconstrucţia care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare, consolidare şi de reparaţie capital a clădirii din condomini, în scopul extinderii volumului de încăperi şi *îmbunătăţirii proprietăţilor de exploatare a încăperilor*, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucţie şi a aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri, se efectuează cu condiţia:	**Articolul 14. Reconstrucţia clădirii din condominiu şi alte lucrări** (1)Reconstrucţia care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare cu extinderea volumului, modificare cu extinderea volumului, replanificare cu extinderea volumului, consolidare a carcasei de rezistenţă sau elementelor portante şi de reparaţie capitala a clădirii din condominiu, în scopul extinderii volumului de încăperi, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucţie şi a aspectului armonios şi unitar al întregii clădiri, se efectuează cu condiţia:	Este necesară specificarea clară pentru fiecare forma de modificare pentru a exclude interpretarea abuziva şi birocratizarea masiva a oricarori lucrari simple, care trebuie sa fie executate fara interventia organelor de stat. De exclus, "imbunatatire" - este un termen extrem de larg. Orice lucrare simpla poate fi calificata drept imbunatatire.
14	**Articolul 14. Reconstrucţia clădirii din condominiu şi alte lucrări** (6)În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligaţi să ia măsuri de urgenţă pentru consolidarea acestora, să		Ar fi bine sa fie specificate necesitatea crearii de catre organele locale a unor fonduri privind ajutorul material pentru cladirile ce au suferit de pe urma unor calimitati naturale

	contribuie cu cota sa de contribuție la finanțarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice		(cutremure, inundatii etc.) Iar responsabilitatea si suportul trebuie sa fie in mod obligatoriu si asupra autoriatilor locale, care au rol de a administra si solutiona situatii si dificultati care ies din controlul si capacitatile de solutionare directe ale locatarilor individuali.
15	**Articolul 15. Transferul dreptului de proprietate asupra unității** (5)Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unității va conține în mod obligatoriu clauze privind: (d) mărimea contribuției la Fondul de reparație și dezvoltare, aferente unității, din ultimul an fiscal.	**Articolul 15. Transferul dreptului de proprietate asupra unității** (5)Contractul prin care se transmite dreptul de proprietate asupra unității va conține în mod obligatoriu clauze privind: (d) Certificat privind lipsa datoriilor fata de Asociatie sau dovada achitarii facturii pentru ultima luna cu toate platile fata de condominiu.	Acest punct este exces de zel si nici nu specifica forma si documentul care trebuie sa fie emis si de cine trebuie sa fie emis. Aceasta prevedere este contrara practicii generale in care vanzatorul trebuie sa faca vizibile obligatiunile pe care le are si nu lista imbunatatirilor si contributiilor pe care le-a facut istoric. Este o prevedere inutila care duce doar la birocratizarea operatiunii. Mai util si relevant ar fi dovada lipsei datoriilor fata de condominiu.
16	**Articolul 17.Obligațiile proprietarului** (9)Proprietarul este obligat să achite contribuția ~~la Fond~~, să achite alte cheltuieli comune stabilite conform prezentei legi, inclusiv cele aferente serviciilor de administrare ale Administratorului profesionist, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității.	**Articolul 17.Obligațiile proprietarului** (9)Proprietarul este obligat să achite (toate contributiile/platile obligatorii stabilite de Adunarea Generala) să achite alte cheltuieli comune stabilite conform prezentei legi, inclusiv cele aferente serviciilor de administrare ale Administratorului profesionist, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității.	Aceasta este o conditie obligatorie care trebuie sa fie stipulate pentru asigurarea capacitatii de operare a Asociatiei.
17	**Articolul 17.Obligațiile proprietarului** (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. *Cu toate acestea, proprietarul poate refuza să acopere cheltuielile aferente unei modernizări la care el nu și-a dat consimțământul prin vot sau în alt mod, dacă ar fi contrar principiului bunei-credințe*	**Articolul 17.Obligațiile proprietarului** (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.	Aceasta prevedere, in forma initiala din proiectul de lege, va complica semnificativ colectarea fondurilor de dezvoltare, de asemenea va face **practic imposibile finantarile si proiectele ESCO**, deoarece riscul de eschivare POST decizie al celor care nu au votat sau au votat contra este extrem de mare si probabila in judecata. Notiunea de buna credinta este o notiune extrem de larga si vagă. De asemenea acest drept de

	de a-i cere să acopere acea cheltuială.		neplata va face ca marea majoritate a proprietarilor sa voteze negativ, pentru a-si pastra dreptul de a se eschiva de la plata. Mai mult ca atat, adeptii modernizarii vor fi demotivati sa aprobe proiecte de modernizare stiind ca risca sa fie unicii care achita costurile. Este important de exclus posibilitatile de eschivare. In caz contrar modernizarile, inclusiv cele critice vor deveni in practica imposibile. Pentru cazul in care proprietarii sunt nemultumiti de modul de administrare si planificare a modernizarilor, au posibilitatea sa schimbe conducerea asociatiei. Orice proprietar are in orice caz dreptul de a contesta orice plata in instanta conform prevederilor codului civil. Daca sunt cazuri concrete in care se considera ca unii proprietari nu trebuie sa contribuie la fond, aceste cazuri trebuie sa fie expres specificate.
18	**Articolul 17.Obligaţiile proprietarului**	**Articolul 17.Obligaţiile proprietarului** (11)Asociaţia/proprietarii pot stabili cuantumuri diferenţiate pe unitate de măsură pentru platile obligatorii de intretinere, plati de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăţi. Aceste contribuţii diferenţiate sunt stabilite în baza unor criterii obiective, cum ar fi spaţii cu activitate comercială versus spaţii rezidenţiale etc, criterii ce nu contravin criteriilor non-discriminatorii stabilite de legislaţia naţională. În acelaşi timp, contribuţia pe unitate de măsură pentru o categorie identificată faţă de contribuţia pe unitate de măsură al oricărei altei categorii, nu poate depăşi coeficientul de 1:2.	De introdus un alineat nou. Deoarece in cadrul asociatiilor pot exista agenti economici care de obicei au un grad de utilizare mai intensa a infrastructurii comune, este natural ca contributia pe unitate de masura (m2) atat la administrarea condominiului cat si la fondul de dezvoltare sa fie majorata. De asemenea pot exista categorii de incaperi neconectate la servicii sau care comporta un grad redus de utilizare a facilitatilor comune, astfel de categorii de suprafete pot beneficia de diminuari a contributiei pe unitate de masura.
19	**Articolul 17.Obligaţiile proprietarului** (12)Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sînt obligaţi să ia măsuri pentru reducerea riscului de prăbuşire a clădirii		De asemenea este corect ca autoritatea publica de asemenea sa aiba obligatie de suport la sesizarea unor astfel de cazuri, in special cand avarierele sunt provocate de fenomene in afara

			controlului direct al proprietarilor.
20	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (2)Proprietarul este obligat să achite contribuţia la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părţi. Mijloacele Fondului, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (2)Proprietarul este obligat să achite contribuţia la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părţi. *Mijloacele Fondului şi alte fonduri care sunt colectate şi utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociaţiei,* în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă	Asociatia in condominiu este non-profit si veniturile acesteia nu trebuiesc impozitate daca se cheltuiesc conform activitatilor expuse in statut.
21	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (5)Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria părţilor comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile şi amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociaţiei, *din granturi şi donaţii*, şi alte venituri	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (5)Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria părţilor comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile şi amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociaţiei, şi alte venituri, daca statutul nu prevede altfel.	Este un impediment pentru Asociatie ca sa acceseze fonduri, granturi. Donatorii pot impune anumite reguli proprii.
22	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (6)Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi reparaţie a părţilor comune *în special pentru reabilitarea termică, creşterea calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor*	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (6)Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucţie, modernizare, reabilitare şi reparaţie a părţilor commune.	Asociatiile trebuie sa aiba optiuni, singure sa aleaga care si cum sa cheltuiasca banii in dependenta de nevoile lor. Folosirea cuvintelor: "in special" induce eroare, de parca ar fi singura optiune, sau cea mai importanta. Or nevoile difera de la condominiu la condominiu. Reabilitarea termica, cresterea calitatii architectural-ambientale sunt prevazute deja prin expresia anterioara de: reconstructie, modernizare, reabilitare si reparatie.
23	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (7) Se stabileşte următoarea listă de lucrări obligatorii pentru finanţare din Fond:	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (7) Se stabileşte următoarea listă de lucrări pentru finanţare din Fond:	De exclus "obligatorii". Lucrarile se fac in conformitate cu necesitatile stabilite de proprietari.
24	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare**	**Articolul 18. Fondul de reparaţie şi dezvoltare** (7) (i) alte lucrări de reparaţie, amenajare, modernizare a clădirii, infrastructurii şi a altor elemente ce fac parte din condominiu.	De adaugat.

25	**Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare** (8)Mijloacele Fondului sînt păstrate pe un cont separat. Adunarea generală a proprietarilor Asociației sau, după caz, Comunității poate decide ca o anumită parte din mijloacele Fondului să fie plasate pe un cont curent sau de depozit și să poată fi retrase doar cu aprobarea Adunării generale a proprietarilor. O asemenea restricție este opozabilă băncii comerciale doar dacă i-a fost comunicată. . În cazul înstrăinării unității, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare a Fondului.	**Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare** (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 a Fondului sau a returnării oricărei plăți efectuate în conformitate cu deciziile Asociației în condominiu.	Este suficienta crearea unei evidente distincte in contabilitate. Deschiderea de conturi bancare separate reprezinta cheltuieli suplimentare si efort administrativ suplimentar care nu aduce valoare adaugata. Este necesara emitere de facturi separate si achitare din partea proprietarilor a unor comisione de deservire separate. Pentru un condominiu de 100 de apartamente, la comisioanele bancare din limita de jos de 5 lei, pierdere ar constitui circa 6000 MDL pe an, pe langa alte costuri absolut nejustificate. Constituirea contului bancar separat se va face optional in cazul deciziei adunarii generale daca acest lucru se va dori de catre membri. Condominiile nu au nevoie de administrari stufoase. Volumul operatiunilor economice este extrem de mic comparativ cu cele mai mici intreprinderi comerciale. Exista intotdeauna optiunea de a institui masuri suplimentare de control. Colectarea banilor pentru achitarea diferitor servicii comunale care constituie sume semnificativ mai mari se fac in contul bancar comun si distribuirea acestora catre funrizorii de servicii nu sufera din acest motiv. Este un exces de zel aboslut nejustificata constituirea contului bancar suplimentar.
26	**Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare** (9)Situația economico-financiară 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	**Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare** (9)Situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele *anuale* privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora	
27	**Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare** (10)Regulamentul cu privire la modul funcționare a Fondului de reparație și dezvoltare se aprobă de Guvern.	**Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare**	De exclus. In general nu este clara utilitatea acestui regulament. Obiectivele fondului sunt clare din lege. Achizitiile din sursele fondului se fac conform procedurilor de

			procurare a oricaror altor bunuri si servicii, dupa cum e specificat in lege. Nu este necesar de dat guvernului parghii suplimentare de birocratizare. In general interventia guvernului in modul de administrare interna privata trebuie sa fie exclusa complet. Legea poate prevedea Regulamente elaborate de Guvern doar pentru actiunile ce trebuie sa le intreprinda Guvernul.
28	**Articolul 19.Achitarea serviciilor comunale şi necomunale** (6)În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalităţi pentru fiecare zi de întîrziere. Cuantumul penalităţii nu poate depăşi rata medie anuală ponderată a dobînzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă naţională, pentru un an, înregistrată în anul precedent şi publicată în raportul Băncii Naţionale a Moldovei.	**Articolul 19.Achitarea serviciilor comunale şi necomunale** (6)În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalităţi pentru fiecare zi de întîrziere. Cuantumul penalităţii *va fi stabilit de către Comunitate sau Asociaţie sau conform relaţiilor contractuale cu Operatorii, dar* nu poate depăşi rata medie anuală ponderată a dobînzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă naţională, pentru un an, înregistrată în anul precedent şi publicată în raportul Băncii Naţionale a Moldovei.	
29	**Articolul 22. Acţiunea de vânzare forţată a unităţii** (1)Dacă proprietarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de a înstrăina unitatea în termen de 6 luni din data primirii cererii prevăzute de dispoziţiile art. 21, vânzarea la licitaţie se va hotărî de către instanţa de judecată pe baza unei acţiuni introduse de măcar un alt proprietar sau Asociaţie/ Comunitate. Instanţa de judecată va pronunţa hotărârea pe baza împrejurărilor pe care s-a bazat cererea de înstrăinare prevăzute la art. 21.	**Articolul 22. Acţiunea de vânzare forţată a unităţii** (1)Dacă proprietarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de a înstrăina unitatea în termen de 6 luni din data primirii cererii prevăzute de dispoziţiile art. 21, vânzarea la licitaţie se va hotărî de către instanţa de judecată pe baza unei acţiuni introduse de *Asociaţie/ Comunitate* sau măcar un alt proprietar. Instanţa de judecată va pronunţa hotărârea pe baza împrejurărilor pe care s-a bazat cererea de înstrăinare prevăzute la art. 21	
30	**Articolul 22. Acţiunea de vânzare forţată a unităţii** (3)Acţiunea de vânzare forţată nu poate fi introdusă după expirarea termenului de 1 an de la primirea de către proprietar a cererii	**Articolul 22. Acţiunea de vânzare forţată a unităţii** (3)Acţiunea de vânzare forţată nu poate fi introdusă *în judecată* după expirarea termenului de 1 an de la primirea de către proprietar	

	prevăzute la art. 21.	a cererii prevăzute la art. 21	
31	**Articolul 23. Domeniul de aplicare a dispoziţiilor privind înstrăinarea forţată** (1)Dispoziţiile art. 21şi 22 se aplică doar în cazul în care actul de constituire a condominiului sau, după caz, Statutul Asociaţiei conţine în textul său toate dispoziţiile cuprinse în art. 21. (2)În cazul prevăzut la alin.(1), actul de constituire a condominiului sau, după caz, Statutul Asociaţiei poate deroga de la dispoziţiile cuprinse în art. 21 şi 22 cu condiţia că derogările sunt favorabile proprietarului unităţii căruia i se adresează cererea de înstrăinare forţată.		De exclus. Neincluderea dispozitiilor cuprinse in articolul 21 in statut ar sugera imposibilitatea asociatiei si a altor prorietarea de excercitare a dreptului de urmarire a datoriilor prin caile dispuse de catre legislatia nationala. Articolul 23 este exclus pentru a fortifica drepturile de urmarire a datornicilor prin articolul 21 si 22, sau de exclus toate 3 articole, prezenta cumulativa a carora provoaca o confuzie privind drepturile de urmarire a datornicilor si denatureaza posibilitatile de aplicare a prevederile codului civil si a legislatiei nationale in acest sens. Aceasta prevedere este un **DESERVICIU** membrilor condominiului si mai bine de lasat solutionarea acestor cazuri in lumina standarda prevazuta de legislatia nationala.
32	**Articolul 24. Modalităţi de administrare** (4)Administrarea condominiului de către Asociaţie / Comunitate include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii în scopul de a asigura următoarele:	**Articolul 24. Modalităţi de administrare** (4)Administrarea condominiului include contractarea de bunuri, lucrări sau servicii ~~şi~~ *alte activităţi* în scopul de a asigura ~~următoarele~~	Condominiul conform definitiei este o colectie de proprietati. Administrarea condominiului este mai ingusta decat totalitatea raporturilor sociale si administrarea unei asociatii obstesti. Administrarea unei asociatii de proprietari presupune mult mai multe functii decat administrarea condominiului, care reprezinta un activ material preluat de una din formele de organizare facute disponibile de prezenta lege. Administrarea condominiului se rezuma la intretinerea, reparatia, modernizarea lui, dupa cum si mentinerea raporturilor de proprietatea asupra lui. Este important ca legea sa nu creeze confuzii intre administrarea condominiului in calitate de activ si administrarea asociatiei de proprietari cu toate raporturile sociale din cadrul acesteia si formele optionale de administrare.

33	**Articolul 24. Modalităţi de administrare** (4) (c)deschiderea şi menţinerea unui cont bancar special pentru Fond din numele proprietarilor cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele Fondului şi utilizarea acestora;	**Articolul 24. Modalităţi de administrare**	De exclus. Existenta unui cont bancar separat nu garanteaza evitarea abuzului. In schimb cresc semnificativ costurile aferente datorate acestei masuri neinspirate. Este important modul de administrare a resurselor si transparenta. Evidenta acestui fond este suficient sa fie efectuata cu inregistrarea mijloacelor in cont contabil separat. Intretinerea unui cont separat inseamna si achitari in 2 conturi cu comisioane duble pentru locatari. **Se va pune presiune financiara suplimentara asupra cetatenilor/membri ai condominiului.** In special pentru condominiile de diminsiuni mici aceasta masura va constitui o povara notabila financiara si administrativa.
34	**Articolul 24. Modalităţi de administrare** (4) (e)transmiterea în locaţiune a părţilor comune; (f)angajarea personalului necesar pentru asigurarea activităţii în cadrul condominiului;	**Articolul 24. Modalităţi de administrare** (4) (e)*opţional* transmiterea în locaţiune a părţilor comune (f)*opţional* angajarea personalului necesar pentru asigurarea *bunei funcţionări* a condominiului	
35	**Articolul 24. Modalităţi de administrare**	**Articolul 24. Modalităţi de administrare** (6)În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de Asociaţie / Comunitate, în acest caz condominiul este administrat de către organele de conducere ale Asociaţiei / Comunităţii.	Introducerea unui nou alineat.
36	**Articolul 25. Administratorul profesionist** (1) Administrarea condominiului poate fi exercitată de un Administrator profesionist atestat, persoană fizică sau juridică, selectat de către proprietari, şi desemnat la decizia Asociaţiei / Comunităţii în conformitate cu prevederile prezentei legi. Modul de atestare al administratorilor se stabileşte de Guvern.	**Articolul 25. Administratorul profesionist** (1) Administrarea condominiului se efectuează de persoana juridică constituită de proprietarii condominiului prin organele de conducere ale persoanei juridice (Asociaţia de proprietari în condominiu) sau poate fi delegată opţional unui Administrator profesionist atestat, persoană fizică sau juridică, selectat de către	Proprietarii condominiului trebuie sa aiba optiunea de a apela la un administrator extern sau sa efectueze gestionarea integrala de sine statator.

		proprietari, și desemnat la decizia Asociației/Comunității în conformitate cu prevederile prezentei legi. Modul de atestare al administratorilor se stabilește de Guvern	
37	**Articolul 25. Administratorul profesionist** (2) (b)certificatul de atestare pentru a activa în calitate de administrator în condominium.	**Articolul 25. Administratorul profesionist** (2 (b)certificatul de atestare pentru a activa în calitate de administrator *profesionist de* condominiu.	
38	**Articolul 25. Administratorul profesionist** (4)Administratorul profesionist exercită următoarele atribuții e) păstrează documentația tehnică, *contobilă* 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 monitorizareo operațiunilor bancare*, prezentării situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat	**Articolul 25. Administratorul profesionist** (4)Administratorul profesionist exercită următoarele atribuții e)păstrează documentația tehnică, 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, prezentării situației financiare, fiscale și statistice și activității de secretariat	Monitorizarea operatiunilor bancare ale asociatiei vor fi exercitate in calitatea sa de administrator al asociaitei daca va fi ales, nu in calitatea de administrator de condominiu.
39	**Articolul 28. Administrarea condominiului de către Comunitatea proprietarilor în condominiu** (4)Dispozițiile prezentei legi cu privire la atribuțiile, procedura de convocare, modul de desfășurare și de adoptare a hotărârilor Adunării generale ale proprietarilor Asociației se aplică în mod corespunzător Adunării generale a comunității proprietarilor.		De exclus. Există capitol separat pentru Asociatie. Nu este nevoie de interferente intre diferite forme de administrare. Complica interpretarea legii si aduce confuzii. Articolele trebuie sa fie incluse in cadrul legii conform structurii.
40	**Articolul 29. Consiliul Proprietarilor** (5)Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puțin trimestrial, sau mai des, inclusiv la cererea proprietarilor din condominiu, în caz de necesitate.	**Articolul 29. Consiliul Proprietarilor** (5)Consiliului proprietarilor trebuie să se convoace cel puțin *anual*, sau mai des, inclusiv la cererea proprietarilor din condominiu, în caz de necessitate.	Numarul de activitati in cadrul asociatiilor este extrem de restrans. Putinile operatiuni sunt recurente. Daca asociatia decide altfel se pot convoca mai des. Este absolut suficient un regim anual. Intr-o asociatie pot fi trimestre in

			care tranzactii nu se incheie deloc.
41	**Articolul 29. Consiliul Proprietarilor** (9)Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuţii: (f)prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată şi le afişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziţia proprietarilor în alt mod	**Articolul 29. Consiliul Proprietarilor** (9)Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuţii: (f)prezintă rapoarte *anuale* privind activitatea efectuată şi le afişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziţia proprietarilor în alt mod	Activitati in cadrul unei asociatii sunt foarte puține. Lucrari de investitii sunt in cel mai bun caz una pe an. Mai des decat o data pe an nu are sens de efectuat rapoarte. Risipa de timp și producere de rapoarte inutile.
42	**Articolul 30. Asociaţia de proprietari în condominiu** (4)Administratorul Asociaţiei poate înscrie denumirea Asociaţiei în registrul bunurilor imobile pe calea unei notări corespunzătoare în privinţa terenului şi clădirii condominiului.		Care este rolul acestui punct? Contextul si actiunea alineatului este absolut neclara.
43	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (1)Asociaţia se înfiinţează în conformitate cu prezenta lege şi este în drept să desfăşoare genuri de activitate ce ţin de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege şi statutul său, inclusiv: (d)prezentarea dărilor de seamă privind activităţile financiare pentru anul precedent şi proiectului de buget pentru următorul an la Adunarea generală anuală a proprietarilor în condominiu;		Nu este activitate a asociației, ci a organului de conducere
44	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (3)Asociaţia, împreună cu furnizorii de servicii de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă şi canalizare, organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea şi întreţinerea, repararea şi înlocuirea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale şi de apă, în modul stabilit de legislaţie şi contractele încheiate	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (3)Asociaţia, asigură organizarea de furnizare a serviciilor de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă şi canalizare, decise de proprietari şi pentru care nu există contracte directe între proprietari şi furnizori. În cazul în care furnizarea de servicii şi utilităţi se efectuează prin intermediul Asociaţiei, Asociaţia, de comun acord cu furnizorul şi conform prevederilor contractelor şi legislaţiei în vigoare organizează procurarea, instalarea, verificarea	Articolul dat sau trebuie exclus pentru ca exista prevederi legale privind modalitatile de administrare a furnizarii de utilitati sau de delimitat clar cazurile in care asociatia se implica si cazurile in care asociatia nu se implica si operatiunile date sunt in afara responsabilitatii asociatiei. In cazul contractelor semnate individual cu proprietarii, asociatia nu are dreptul la careva interventii in relatia bilaterala.

		metrologică, exploatarea şi întreţinerea, repararea şi înlocuirea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale sau de apă.	
45	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (4)Asociaţia are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activităţii organelor de conducere şi salariaţilor Asociaţiei. Contribuţia în acest cont este alocată de către proprietari în conformitate cu prezenta lege şi hotărârile adoptate la Adunarea Generală de proprietarii. Cuantumul contribuţiei se raportează la mărimea cotei-părţi deţinute de proprietar.		De exclus. Deschideri de cont sunt un drept atribuit prin codul civil. Orice persoana fizica sau juridica poate deschide oricate conturi doreste cu scopuri generale sau cu destinatie speciala. In lege nu trebuie sa existe articole de dragul existentei lor.
46	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (5)Administratorul în limitele competenţei, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum şi alte mijloace generate din alte activităţi, depuse în contul bancar al Asociaţiei, inclusiv ale Fondului	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (5)Administratorul *asociaţiei,* în limitele competenţei, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum şi alte mijloace generate din alte activităţi, depuse în contul bancar al Asociaţiei, inclusiv ale Fondului	
47	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (7)Veniturile Asociaţiei, în conformitate cu legea, sînt scutite de orice impozite şi plăţi cu condiţia că aceste venituri sînt ~~vărsate în Fondul de reparaţie şi~~ dezvoltare.	**Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu** (7)Veniturile Asociaţiei, în conformitate cu legea, sînt scutite de orice impozite şi plăţi cu condiţia că aceste venituri sunt utilizate conform obiectivelor statutare, printre care şi obiectivele de reparaţie şi dezvoltare a asociaţiei.	Nu doar. Toate veniturile care sunt alocate conform obiectivelor statutului in cadrul unor organizatii non-profit sunt scutite de impozite.
48	**Articolul 32. Organele de conducere şi control ale Asociaţiei** (2)Pentru Asociaţiile cu un număr mai mic de 50 proprietari diferiţi de unităţi, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Administratorului şi a unui cenzor, fără de a alege Consiliul sau a Comisiei de cenzori. În acest caz, Administratorul Asociaţiei va exercita şi atribuţiile Consiliului	**Articolul 32. Organele de conducere şi control ale Asociaţiei** (2)Pentru Asociaţiile cu un număr mai mic de 50 proprietari diferiţi de unităţi, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Administratorului *Asociaţiei* şi a unui cenzor, fără de a alege Consiliul sau a Comisiei de cenzori. În acest caz, Administratorul Asociaţiei va exercita şi atribuţiile	

	prevăzute de statut şi de prezenta lege, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuţiile comisiei de cenzori	Consiliului prevăzute de statut şi de prezenta lege, iar cenzorul va exercita de unul singur atribuţiile comisiei de cenzori	
49	**Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociaţiei**	**Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociaţiei** (5) Adunarea Generală a Asociaţiei este organul de conducere suprem al Asociaţiei. (6) Adunarea Generală a Asociaţiei numeşte membrii Consiliului de Administrare, Administratorul Asociaţiei şi Cenzorul sau Membrii Comisiei de Cenzori. Administratorul Asociaţiei poate fi Preşedintele Consiliului de Administrare. Această decizie poate fi luată de către Adunarea Generală după caz sau înscrisă în prevederile Statutului Asociaţiei.	De adaugat punctele indicate.
50	**Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică**	**Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică** (1) Asociaţia poate implementa soluţii electronice de comunicare şi votare, inclusiv prin poştă electronică. Soluţiile electronice organizate de către Asociaţie şi puse la dispoziţia proprietarilor vor fi comunicate prin intermediul panourilor informative sau alte modalităţi de comunicare.	De adaugat
51	**Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică** (3)În cazul prevăzut de dispoziţiile alin.(1) sau (2) Asociaţia este obligată să comunice înştiinţările, facturile şi informaţiile atât pe suport de hârtie cât şi prin mijlocul de comunicare electronică notificat, cu excepţia cazului când proprietarul a renunţat în mod expres prin cerere scrisă la dreptul de a primi înştiinţări, facturi şi informaţii pe suport de hârtie.	**Articolul 34. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică** (3)În cazul prevăzut de dispoziţiile alin.(1) sau (2) Asociaţia este obligată să comunice înştiinţările, facturile şi informaţiile pe suport de hârtie cât şi opţional prin mijlocul de comunicare electronică notificat. În cazul în care Asociaţia are capacitatea de comunicare electronică şi în cazul când proprietarul a renunţat în mod expres prin cerere scrisă la dreptul de a primi înştiinţări, facturi şi informaţii pe suport de hârtie, Asociaţia va asigura comunicarea înştiinţărilor prin mijloace de comunicare electronic.	
52	**Articolul 35.Adunarea generală şi**	**Articolul 35.Adunarea generală şi**	

	competenţa ei (2)Adunarea generală: (b)aprobă bugetul anual şi mărimea contribuţiei la Fond;	**competenţa ei** (2)Adunarea generală: (b)aprobă bugetul anual şi mărimea platilor obligatorii, inclusiv a contribuţiei la Fond, precum şi stabileste alte contributii necesare activitatii Asociatiei.	
53	**Articolul 35.Adunarea generală şi competenţa ei** (2)Adunarea generală: m)decide asupra condiţiilor contractelor de prestare a serviciilor, inclusiv asupra condiţiilor de achitare a serviciilor comunale şi necomunale, încheiate atît cu prestatorii de servicii, cît şi cu proprietarii.	**Articolul 35.Adunarea generală şi competenţa ei** (2)Adunarea generală: m)decide asupra tipurilor de servicii, stabileste limitele de buget alocate pentru serviciile respective prin aprobarea bugetului.	Daca Adunarea Generala va examina fiecare contract de prestari servicii, atunci activitatea Asociatiei va fi total ineficienta. Daca in urma negocierilor contractului, Administratorul va trebui sa convoace Adunarea Generala atunci Asociatia risca sa ramana fara servicii pe perioade lungi de timp. Administratorul, Consiliul au imputerniciri de negociere in limitele bugetului aprobat de Adunare. Unicele contracte cu risc major sunt cele de creditare care trebuie sa fie aprobate separat.
54		**Articolul 35.Adunarea generală şi competenţa ei** (2)Adunarea generală: q)decide asupra conditiilor, termenelor de plata, marimii si destinatiei creditelor si imprumuturilor acesate de Asociatie.	De adaugat. Singurele contracte cu risc major sunt cele de creditare care trebuie sa fie aprobate separat.
55	**Articolul 36. Convocarea adunării generale şi înştiinţarea** (1) Adunarea generală este convocată cel puţin anual de către Administrator: (d) la cererea proprietarilor care deţin împreună cel puţin 25% din unităţi.	**Articolul 36. Convocarea adunării generale şi înştiinţarea** (1) Adunarea generală este convocată cel puţin anual de către Administrator: (d) la cererea *in scris* a proprietarilor care deţin împreună cel puţin 25% din unităţi.	
56	**Articolul 36. Convocarea adunării generale şi înştiinţarea** (2)În cazul în care Administratorul nu convoacă Adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepţionarea unei astfel de cereri a proprietarilor, Adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.	**Articolul 36. Convocarea adunării generale şi înştiinţarea** (2)În cazul în care Administratorul nu convoacă Adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepţionarea unei astfel de cereri *in scris* a proprietarilor, Adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod	

		independent.	
57	**Articolul 37. Desfăşurarea adunării generale** (2) Adunarea generală cu prezenţă are cvorum dacă sînt prezenţi sau reprezentaţi proprietarii care deţin peste1/2 din drepturile de vot şi, totodată, peste 1/2 din toate cotele-părţi.	**Articolul 37. Desfăşurarea adunării generale** (2)Adunarea generală în orice formă de organizare (cu prezenţă, mixtă sau prin corespondenţă) are cvorum dacă au fost cumulate peste 1/2 din toate drepturile de vot ale proprietarilor şi reprezentanţilor prezenţi şi a proprietarilor şi reprezentanţilor care şi-au exprimat votul prin corespondenţă.	Nu este cazul sa discriminam alte forme de organizare a adunării generale si utilizarea instrumentelor electronice. Este specificat in lege ca dreptul de vot este calculat proportional la cotele parti. De exclus "½ din toate cotele-parti".
58	**Articolul 37. Desfăşurarea adunării generale** (3)În lipsa cvorumului organul care a convocat adunarea stabileşte data la care Adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile calendaristice şi nu mai tîrziu de 30 de zile calendaristice de la data fixată iniţial. Adunarea generală convocată repetat are cvorum dacă sînt prezenţi sau reprezentaţi proprietarii care deţin peste 1/3 din drepturile de vot şi, *totodată, peste 1/3 din toate cotele-părţi dacă statutul nu prevede cote mai mari.*	**Articolul 37. Desfăşurarea adunării generale** (3) În lipsa cvorumului organul care a convocat adunarea stabileşte data la care Adunarea generală va fi convocată repetat. Adunarea generală poate fi convocată repetat nu mai devreme de 2 zile calendaristice şi nu mai tîrziu de 30 de zile calendaristice de la data fixată iniţial. Adunarea generală convocată repetat are cvorum dacă sînt prezenţi sau reprezentaţi proprietarii care deţin peste 1/3 din drepturile de vot dacă statutul nu prevede cote mai mari.	Este specificat in lege ca dreptul de vot este calculat proportional la cotele parti
59	**Articolul 38. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor** (1)Dacă statutul asociaţiei nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă: 1)cu cel puţin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu pentru: (b)aprobarea primirii de către Asociaţie a unei finanţări (împrumut, credit, leasing etc.) dacă, în rezultat, suma datoriilor (sumă de bază, dobânzi, comisioane, alte cheltuieli) Asociaţiei în baza tuturor finanţărilor obţinute va depăşi cheltuielile Asociaţiei pentru anul financiar anterior;	**Articolul 38. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor** (1)Dacă statutul asociaţiei nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă: 1)cu cel puţin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu pentru: (b)aprobarea primirii de către Asociaţie a unei finanţări (împrumut, credit, leasing etc.) *cu excepţia celor nerambursabile)* dacă, în rezultat, suma datoriilor (sumă de bază, dobânzi, comisioane, alte cheltuieli) Asociaţiei în baza tuturor finanţărilor obţinute va depăşi cheltuielile Asociaţiei pentru anul financiar anterior	
60	**Articolul 38. Votul necesar pentru**	**Articolul 38. Votul necesar pentru**	Nu este nici un motiv de

	adoptarea hotărârilor (1)Dacă statutul asociaţiei nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă: 2)cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenţi sau reprezentaţi la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondenţă sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu, pentru:	adoptarea hotărârilor (1)Dacă statutul asociaţiei nu prevede altfel, hotărârile adunării generale se adoptă: (2)cu mai mult de 1/2 din voturile cumulative ale proprietarilor şi reprezentanţilor prezenţi şi a proprietarilor şi a reprezentanţilor care şi-au exprimat votul prin corespondenţă, pentru:	discriminat canalele electronice. Trebuie sa fie 1/2 din toti participantii la adunare: fie prezenti, mixt sau corespondenta.
61	**Articolul 39. Dreptul de vot** (7)Statutul asociaţiei poate prevedea că membrul familiei proprietarului îl poate reprezenta la adunarea generală fără confirmarea împuternicirilor.		De exclus. Relatiile din familii sunt diferite. Nu este o problema sa se facai procura notariala daca exista incredere in membrul familiei. In caz contrar consecintele pot fi de nerecuperat daca de lasat formularea propusa. Codul civil reglementeaza relatiile de familie si nu este necesar ca Legea condominiului sa intervina in aceste relatii.
62	**Articolul 40. Procesul-verbal al adunării generale şi comunicarea hotărârilor** (4)Hotărârile adoptate în cadrul Adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile calendaristice de la data desfăşurării Adunării generale, prin afişarea copiei procesului-verbal al Adunării la fiecare scară cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare. ~~Dacă Asociaţia deţine adresa poştei electronice a proprietarului, în acelaşi termen copia procesului-verbal se va expedia la acea adresă.~~	**Articolul 40. Procesul-verbal al adunării generale şi comunicarea hotărârilor** (4)Hotărârile adoptate în cadrul Adunării generale se comunică tuturor proprietarilor în termen de 10 zile calendaristice de la data desfăşurării Adunării generale, prin afişarea copiei procesului-verbal al Adunării pe panoul informativ sau altă sursă de ~~informare (pagină web, e-mail, etc)~~ cu prezentarea acestuia proprietarului, la solicitare din contul proprietarului	Panoul informativ de aia si exista pentru ca sa fie afisate avizele Asociatiei. Iar zonele scarilor merita sa ramana curate. Fiecare membru are obligatia sa se informeze. Panoul informativ este cel mai relevant in acest sens.
63	**Articolul 41. Desfăşurarea adunării generale prin corespondenţă** (3)Dacă Asociaţia deţine adresa poştei electronice a proprietarului, înştiinţarea proprietarului se expediază şi prin poştă electronică. Remiterea opţiunilor de vot de la adresa de poştă electronică a proprietarului se echivalează cu semnarea	**Articolul 41. Desfăşurarea adunării generale prin corespondenţă** (3)Dacă Proprietarul a specificat în scris adresa de e-mail prin care este de acord să menţină corespondenţa cu Asociaţia, atunci Asociaţia va înştiinţa proprietarul prin poştă electronică. Remiterea opţiunilor de vot de la adresa de poştă electronică a proprietarului	

	buletinului de vot.	se echivalează cu semnarea buletinului de vot. La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, Administratorul Asociaţiei întocmeşte şi semnează procesul-verbal şi aduce la cunoştinţa proprietarilor hotărârile adoptate.	
64	**Articolul 41. Desfăşurarea adunării generale prin corespondenţă** (5)Adunarea generală este în drept să transmită unele atribuţii ale sale Consiliului prin modificarea statutului.	**Articolul 41. Desfăşurarea adunării generale prin corespondenţă** (5)Adunarea generală este în drept să transmită unele atribuţii ale sale Consiliului prin modificarea statutului	Vorbind de structurarea legii, aceast alineat s-ar potrivi mai bine acolo unde se expun atributiile Adunarii generale. Tot acolo sa se indice ca acele atributii pot fi transmise consiliului.
65	**Articolul 43.Consiliul Asociaţiei** (3)Consiliul exercită următoarele atribuţii: (c)prezintă Adunării generale spre aprobare proiectul planului anual de activitate şi proiectul planului pe termen mediu privind administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucţia, reabilitarea, reparaţia, modernizarea şi închirierea părţilor comune;		De exclus. Aceasta este treaba interna a condominiului, iar interventia in sectorul privat nu este binevenita. Elaborarea planurilor de principiu trebuie sa fie optionala, mai ales la privat. Elaborarea/actualizarea acestora consuma mult timp si resurse. Trebuie de lasat la discretia fiecarui condominiu in parte.
66	**Articolul 43.Consiliul Asociaţiei** (3)Consiliul exercită următoarele atribuţii: d)propune mărimea contribuţiei la Fond, precum şi privind efectuarea altor plăţi necesare activităţii Asociaţiei	**Articolul 43.Consiliul Asociaţiei** (3)Consiliul exercită următoarele atribuţii: d)propune mărimea platilor obligatorii, mărimea contribuţiei la Fond, precum şi privind stabilirea altor plăţi necesare activităţii Asociaţiei.	
67	**Articolul 43.Consiliul Asociaţiei** (3)Consiliul exercită următoarele atribuţii: (l)organizează lucrările de pregătire şi derulare a concursului pentru selectarea Administratorului;		De exclus. Nu este clar despre ce administrator este vorba. Cel profesionist sau cel al persoanei juridice? Si nu este clar de ce trebuie ales obligatoriu prin concurs. Fiecare asociatie va stabili de sinestatator regulile de selectare. Contractarea Administratorului condominiului este similară contractării oricărui prestator de servicii.
68	**Articolul 43.Consiliul Asociaţiei**	**Articolul 43.Consiliul Asociaţiei** (4)Consiliul alege Presedintele Consiliului din randul membrilor sai, cu votul a mai mult de ½ din	Se introduce un nou alineat.

		membrii sai	
69	**Articolul 44.Administratorul Asociației** (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: d)elaborează și prezintă spre aprobarea Adunării generale regulamentul de ordine interioară și regulamentul cu privire la salarizarea salariaților Asociației;	**Articolul 44.Administratorul Asociației** (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: d)în caz de necesitate elaborează și prezintă spre aprobarea Adunării generale regulamentul de ordine interioară.	Nu are rost sa exista un asemenea regulament (Regulamentul cu privire la salarizare), elaborarea/actualizarea acestuia consuma mult timp si resurse, numarul de salariati in asociatie este mic si de regula part-time. Elaborarea regulamentelor de principiu trebuie sa fie optionala, mai ales la privat.
70	**Articolul 44.Administratorul Asociatici** (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: g)încheie în baza și potrivit deciziilor Adunării generale, contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice atestate și monitorizează executarea acestora;		De exclus. Punctul f) acopera necesitatile punctului g)
71	**Articolul 44.Administratorul Asociației** (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: o)organizează și conduce ședințele Consiliului și a adunărilor generale ale proprietarilor;		De exclus. Ședintele Consiliului sunt conduse ce către Președintele Consiliului, nu de administrator. In mod natural Președintele Consiliului va coincide cu administratorul asociatie. De exclus.
72	**Articolul 44.Administratorul Asociației** (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: p)examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul petițiilor recepționate;	**Articolul 44.Administratorul Asociației** (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: p)examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține evidența petițiilor recepționate.	
73	**Articolul 45. Comisia de cenzori (Cenzorul)** (8)Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea condominiului.	**Articolul 45. Comisia de cenzori (Cenzorul)** (8)Membrii Comisiei de cenzori (Cenzorul) sunt în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea *financiar-economica* a condominiului.	
74	**Articolul 51. Controlul asupra activității Asociației și a Administratorului** (1)Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în	**Articolul 51. Controlul asupra activității Asociației și a Administratorului** (1)Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în	Este un abuz transmiterea specificarii functiilor de control catre Guvern. Controlul și organele de control trebuie sa fie specificate de legi. Mai mult ca

	lipsa Asociației)se efectuează de către autoritățile publice u funcții de control general sau special, în temeiul Regulamentului, adoptat de Guvern. (2)Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a părților comune, precum și a unităților din condominiu se efectuează de organul împuternicit ~~de Guvern~~	lipsa Asociației)se efectuează de către autoritățile publice cu funcții de control general sau special, în conformitate cu legislația în vigoare. (2) Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a părților comune, precum și a unităților ordin condominiu se efectuează de organele împuternicite (conform legislației în vigoare.)	atat toate aspectele de functionare a unei organizatii dupa cum si aspectele ce tin de constructii sunt pe deplin cuprinse de legislatia actuala.
75	**Articolul 69. Participarea autorității locale executive** (4)Primarul menționat la alin.(2) va plăti cheltuielile aferente implementării dispozițiilor alin.(2), inclusiv taxa de stat și alte plăți percepute de Camera Înregistrării de Stat, și va recupera toate aceste cheltuieli de la Asociație.		Ar fi bine sa fie scutite aceste plati. Oare chiar nu este posibil de scutit de aceste plăti? Este anormală achitarea de către privați a acțiunilor pornite de către organele de stat.
76	**Articolul 71. Dispoziții finale**	**Articolul 71. Dispoziții finale** (2)Autoritățile administrației publice locale de nivelul întîi, în termen de 6 luni de la data publicării legii: e)Vor asigura gratuit rectificarea erorilor la sesizarea proprietarilor exprimata printr-o decizie conform prevederilor prezentei legii, si aduse la cunostinta autoritatilor de catre reprezentantul condominiului.	De adaugat.

La necesitate, Va putem expedia si varianta electronica a proiectului de lege cu "track changes" .
In caz ca este necesar de clarificat unele propuneri, va rugam ne contactati pe emailul corina.gaibu@gmail.com sau telefonul 069174909.

In speranta unei colaborari frumoase,

Cu stima,
Corina GAIBU

SINTEZA

obiecţiilor şi propunerilor/recomandărilor la proiectul legii cu privire la condominiu

Nr. crt.	Articolul din proiect	Participantul la avizare (expertizare)	Conţinutul obiecţiei/ propunerii/ recomandării	Argumentarea autorului proiectului
1	2	3	4	5
	Art. I	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 1 alin. (1). Textul „funcţionare şi dizolvare a asociaţiilor de proprietari în condominiu, precum şi, după caz, funcţionarea comunităţii proprietarilor în condominiu" se substituie prin textul: „funcţionare şi dizolvare a Asociaţiilor/Comunităţilor de proprietari în condominiu".	**Se acceptă.** A fost redactat
			Art. 1 alin. (3) se expune în următoarea redacţie: (3) Fiecare persoană care devine proprietar al unei unităţi în condominiu devine, de plin drept, membru al Asociaţiei/Comunităţii de proprietari în condominiu în condiţiile prezentei legi.	**Se acceptă.** A fost redactat
	Art. 1	**Agenţia Proprietăţi Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	Norma din art. 1 alin. (1) urmează a fi racordată art. 19 lit. a) şi art. 28 alin. (1) lit. a) din Legea nr.780-XV din 27.12.2001 privind actele legislative, ori redacţia actuală a acestuia este complexă şi, prin urmare confuză.	**Nu se acceptă.** Complexitatea redacţiei nu demonstrează caracterul confuz al acestei norme.
	Art. 2	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 2 alin. (1), litera a) cuvintele „Asociaţiei de proprietari în condominiu" se substituie prin cuvintele „Asociaţiei/Comunităţii de proprietari în condominiu".	**Se acceptă.** A fost redactat
	Art. 3	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 3. Noţiunile principale se expun în următoarea ordine şi cuprins: - Condominiu – ansamblu de bunuri imobile format din una sau, în condiţiile Art. 8, mai multe clădiri şi dintr-un teren şi în care există: a) unităţi care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă şi b) părţi comune, care fac obiectul de proprietate comună. - Asociaţia de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat , organizată sub formă juridică de asociaţie, înfiinţată în condiţiile prezentei legi, în scopul administrării	Conform rigorilor de tehnică legislativă, noţiunile definite se includ în ordine **alfabetică.** Importanţa formelor de administrare trebuie să rezulte din norme juridice, adică de a arăta care formă este obligatorie şi în care cazuri. Comunitatea nu poate avea statut de persoană juridică. În caz contrar, nu există nicio diferenţă dintre Comunitate şi Asociaţie. Asta se referă şi la ultimul alineat de propunere a APSP. Pe cale de excepţie,

			condominiului care include peste 12 unităţi (în continuare – Asociaţia) - Comunitatea de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat, organizată sub formă juridică de Comunitate, înfiinţată în condiţiile prezentei legi, în scopul administrării condominiului, care include cel mult 12 unităţi. - Administrator profesionist – persoană juridică sau fizică atestată să exercite funcţiile de administrare, întreţinere şi exploatare a condominiului, selectată şi desemnată prin concurs de către proprietarii în condominiu sau, în condiţiile prezentei legi, de către autoritatea administraţiei publice locale. Argumentare: Cea mai importantă formă de administrare a condominiului trebuie să fie Asociaţia de proprietari , urmată de comunitatea de proprietari , iar locul trei îi revine administratorului profesionist . În această ordine se expun noţiunile. Asociaţia de proprietari în condominiu şi Comunitatea de proprietari în condominiu, în fond, au aceleaşi obiective de activitate. Diferenţa fiind doar numărul de unităţi în condominiu administrate de aceştia. Proiectul legii, în câteva articole, prevede schimbarea modului de administrare : din Asociaţie în Comunitate şi invers. Şi din acest punct de vedere este logic ca Comunitatea de proprietari să aibă statutul de persoană juridică, deoarece în caz contrar, atunci când o Comunitate va fi transformată în Asociaţie, ea va obţine statutul de persoană juridică, iar dacă va fi transformată din Asociaţie în Comunitate, ea va pierde statutul de persoană juridică. De asemenea Comunitatea, ca şi Asociaţia trebuie să dispună de Statut şi să fie înregistrată la Camera Înregistrării de Stat, din aceleaşi considerente: nu poate o Comunitate care devine Asociaţie, să fie înregistrată la Camera Înregistrării de Stat, iar dacă se transformă în Comunitate - să fie radiată din această listă. Aşa ceva este greu de realizat atât pentru proprietari, cât şi pentru Camera de Înregistrare de Stat. Este o mare încurcătură .	Comunităţii i se acordă capacitate juridică limitată fără însă a fi persoană juridică. Numărul de unităţi minime şi maxime (12) nu se include în definiţie, ci în articolul care vizează obligativitatea Asociaţiei. Este greşit de a defini Asociaţia ca un condominiu în care există 12 unităţi şi asta deoarece şi în condominiule în care sunt sub 12 unităţi proprietarii ar putea să dorească să constituie o Asociaţie.
	Art. 3	**Ministerul Tehnologiei Informaţiei şi**	La art. 3 de ajustat noţiunea de „asociaţia de coproprietari în condominiu" cuprevederile art.181 alin.(l) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002.	**Nu se acceptă.** Nu este concepţia acestui Proiect că Asociaţia de proprietari în condominiu este o asociaţie

		Comunicațiilor nr. 01/867 din 30.06.2016		în sensul art. 181 din Codul civil. Ea este o persoană juridică *sui generis*. În special, conform art. 181 alin.(1), o asociație are ca scop satisfacerea unor nevoi nemateriale. Aceasta contravine scopurilor unei asociații a proprietarilor în condominiu, care rezidă în administrarea proprietății – o nevoie materială.
	Art. 3	**Agenția Relații Funciare și Cadastru 36/01-06/1292 din 01.07.2016**	La art. 3 din prezentul proiect, în definiția noțiunii părți-comune, propunem de substituit cuvintele suprafața totală a unității și suma suprafeței totale eu cuvintele „mărimea parametrului tehnico-economie al încăperii izolate (unității) la mărimea parametrului respectiv", Astfel, menționăm că, cota-parte indiviză a încăperilor izolate din proprietate comună va depinde nu numai de suprafața acestor unități. Pentru unele cazuri speciale cotele urmează a fi calculate în funcție de alți parametri tehnico-economici (valoarea bunurilor, capacitatea cantitativă, etc.);	**Nu se acceptă.** Criteriul propus de Agenție este prea incert. Criteriul propus în Proiect este clar, se regăsește și în legislația actuală, dar și a altor țări cercetate.
	Art. 3	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La art. 3 de inclus o noțiune nouă în următoarea redacție: *administratorul asociației - persoană fizică, desemnată de către Adunarea Generală pentru administrarea Asociației de proprietari în condominiu. Funcția dată face parte din organele de conducere a asociației.* Se include o noțiune suplimentara. Este necesara foarte clara delimitarea intre administratorul entității juridice, care este o funcție obligatorie, care administrează activele entității juridice si noțiunea de administrator profesionist in sensul legii fiind gestionar al unui bun imobil numit condominiu, care este un prestator de servicii specializat cu care opțional asociația sau alta forma de administrare poate încheia contract.	**Nu se acceptă.** Noțiunea de administrator al asociației a fost substituită cu noțiunea de Președinte al asociației care este descris suficient de clar la art. 27 și 39, în calitate de organ al Asociației. Delimitarea este foarte clară în textul legii și nu necesită a fi incluse definiții suplimentare pentru toate structurile de administrare ale asociației.
			La noțiunea de administrator profesionist, după cuvîntul „selectată" se includ cuvintele „la necesitate", iar după cuvintele „prin concurs" se includ cuvintele „sau altă modaliate specificată."	**Se acceptă,** a fost redact, însă noțiunea de administrator profesionist a fost substituită cu noțiunea de administrator al condominiului.
			La noțiunea de cotă-parte, după cuvîntul „unității" de completat cu cuvintele „deținute de proprietar".	Este clar despre a cărei unitate suprafață se prinde în calcul din definiție.

			La noţiunea terenul condominiului, după cuvintele „corespunzătoare a clădirii" de completat cu cuvintele „si asigurarea necesităţilor social-locative ale membrilor condominiului".	**Nu se acceptă.** Termenul "exploatarea corespunzătoare a clădirii cuprinde toate cele necesare pentru cea ce include necesităţile social-locative ale utilizatorilor de spaţii locative. Dar nu numai locative, ci şi a acelor spaţii, în care sunt amplasatee alte obiective, nelocative. Terenul se determină prin documentaţii de atribuire, prin proiectări, care calculează toate suprafeţele necesare exploatării blocului în întregime, cu toată infastructura tehnică (şi socială) necesară exploatării, luând în consideraţie toţi parametrii clădirii construite (suprafeţe, destinaţii, număr de locuitori, utilizatori, etc.,) conform normativelor în vigoare. Ar f incorect să ne axăm doar pe un aspect, fiind chiar şi cel mai consistent.
	Art. 3	**Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare nr. 06-2/416 din 12.07.2016**	La art. 3, la noţiunea de ***„administrator profesionist"***, doctrina juridică nu foloseşte un astfel de termen. În proiect nu sunt elucidate criterile pe care trebuie să le întrunească un administrator profesionist şi care ar fi acel mod prin care acesta ar putea fi atestat.	**Se acceptă.** Noţiunea de administrator profesionist a fost substituită cu noţiunea de administrator al condominiului.
			La art. 3, noţiunea ***„drept de proprietate comună"*** considerăm a fi incorect definită, avînd în vedere utilizarea unei idei din art. 355, alin. (1) din Codul Civil, care nicidecum nu formează o definire deplină. Totodată, sugerăm folosirea următoarei definiţii, care este utilizată de doctrină *„Dreptul de proprietate comună pe cote părţi este acel drept de proprietate al cărui bun,nefracţionat în materialitatea sa, aparţine concomitent mai multor titulari,care exercită împreună atributele conferite de dreptul de proprietate,fiecare dintre titulari avînd numai o cotă parte ideală din dreptul de proprietate."*	**Nu se acceptă.** Scopul definiţiei de la art. 3 nu este de a înlocui definiţia de la art. 355Cod civil, şi de a defini noţiunea „în sensul prezentei legi". Or, Proiectul frecvent utilizează această noţiune şi trebuie concretizat că ea vizează părţile comune din condominiu şi nu proprietatea comună asupra unei unităţi de către soţi sau moştenitori.
			La art. 3 noţiunile ***„drept principal de folosinţă exclusivă„*** şi ***„drept accesoriu de folosinţă exclusivă„*** considerăm a fi incorecte formulate din punct de vedere a legislaţiei în vigoare cît şi a limbajului juridic iar, descrierea acestora nu este clară.	**Nu se acceptă.** Concomitent cu elaborarea proiectului de lege cu privire la condominiu se lucra la elaborarea proiectului de lege pentru modificarea Codului Civil în parte ce ţine de proprietatea comună şi astfel noţiunile date vor fi aduse în concordanţă.

				Terminologia respectivă de asemenea se regăseşte în unele legislaţii cercetate, cum ar fi Estonia. Totodată, autorul obiecţiei nu propune o altă redacţie.
	Art. 3 şi art. 30	**Agenţia Proprietăţii Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	Conţinutul art. 3 alin. (2) şi art. 30 alin. (1) va fi completat, după sintagma „sub forma juridică de asociaţie" cu cuvântul „necomercială", astfel, în conformitate cu prevederile art. 59 alin. (2) Cod Civil al RM nr. 1107-XV din 06.06.2002, persoanele juridice de drept privat pot avea scop lucrativ (comercial) şi scop nelucrativ (necomercial).	**Nu se acceptă.** Cuvîntul „necomercială" a fost exclus conform avizului CNA.
	Art. 3	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	În definiţia noţiunii *„condominiu"*, după cuvîntul *„proprietate"* urmează a fi introdus cuvîntul *„privată"* întru unificarea terminologiei cadrului legal (spre exemplu, art.46 al Constituţiei Republicii Moldova stabileşte dreptul la *proprietate privată* şi protecţia acesteia).	**Nu se acceptă.** Definiţia face accentul pe modalitatea de a îmbina două modalităţi de valorificare a dreptului de proprietate (exclusivă şi comună), care se referă atît la proprietatea privată, cît şi publică. Referirea la articolul din Constituţie, privind protecţia dreptului de proprietate nu este relevant în acest caz. Mai mult decât atât, concepţia introdusă de Codul civil din 12 iunie 2003 este reglementarea regimului proprietăţii în mod unitar, indiferent de titularul dreptului de proprietate.
			Potrivit definiţiei *„administratorul profesionist"*, este persoana fizică sau juridică, alta decît Asociaţia de proprietari în condominiu, selectată şi desemnată prin concurs de către proprietarii din condominiu, *atestată* să exercite funcţiile de administrare, întreţinere şi exploatare a condominiului în conformitate cu prezentul proiect lege. Concomitent, conform art.25 alin.(l) *„modul de atestare al administratorilor se stabileşte de Guvern"*. In acest context, menţionăm că nu este clară oportunitatea procedurii de atestare a acestor administratori. Dacă totuşi se insistă pentru o astfel de procedură permisivă, urmează a se stabili cerinţele, termenii şi condiţiile acesteia, precum şi procedura de confirmare şi autoritatea care atestă persoanele fizice şi juridice în administrarea condominiului. Respectiv, dacă în calitate de administrator activează agenţi economici, o astfel de cerinţă se	**Se acceptă.** Obligativitatea atestării administratorilor a fost exclusă, de asemenea noţiunea de administrator profesionist a fost substituită cu noţiunea de administrator al condominiului.

			bazează şi pe prevederile Legii nr.235-XVI din 20.07.2006 cu privire la principiile de bază de reglementare a activităţii de întreprinzător precum şi Legii nr. 160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activităţii de întreprinzător, care prevede că procedura ele eliberare, costul, valabilitatea actelor permisive obligatorii se stabilesc la nivel de lege.	
	Art. 3	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Se propune introducerea următoarelor noţiuni: *încăperi izolate* - parte a unei clădiri, separată de alte părţi adiacente ale acestei clădiri, prin pereţi sau prin despărţituri fară goluri pentru uşi, avînd ieşire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă; *Eficienţă energetică* - raport dintre rezultatul constînd în performanţă, servicii, mărfuri sau energie şi energia folosită în acest scop; *Performanţa energetică a clădirii* - cantitate de energie indispensabilă evaluată pentru a se asigura necesarul de energie în condiţiile utilizării statidard a clădirii, care presupune, printre **altele, energia** utilizată pentru încălzire, răcire, ventilare, apă caldă şi iluminat; *Audit energetic* - procedură sistematică de obţinere a unor date despre profilul consumului energetic existent al unei clădiri sau al unui grup de clădiri, al unei activităţi şi/sau al unei instalaţii industriale, sau al unui serviciu privat ori public, de identificare şi de cuantificare a oportunităţilor rentabile pentru realizarea unor economii de energie şi de raportare a rezultatelor; *Auditor energetic* - persoană fizică sau juridică autorizată să efectueze auditul energetic; *Furnizare/prestare de utilităţi* - totalitatea acţiunilor şi activităţilor reglementate prin care se asigură satisfacerea nevoilor membrilor asociaţiilor de proprietari în condominiu cu privire la alimentarea cu apă, canalizare şi evacuarea apelor uzate, distribuţia, furnizarea şi alimentarea cu energie termică prin sistem centralizat, salubrizarea, deservirea blocului şi alte servicii comunale si necomunale destinate condominiului.	**Nu se acceptă.** Noţiunile propuse se conţin în alte legi. Legea cadastrului bunurilor imobile 1543 din 25.02.1998 (incăpere izolată) Legea privind performanţa energetică a clădirilor 128 din 11.07.2014 (performanţa energetică a clădirii) Legea cu privire la eficienţa energetică a clădirii 142 din 02.07.2010 (audit energetic, eficienţă energetică, auditor energetic) Nu este necesar să fie repetate aceleaşi noţiuni, aprobate în alte legi speciale.

	Art. 3	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.3: „asociaţia de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociaţie necomercială, înfiinţată în condiţiile prezentei legi, în scopul administrării condominiului (în continuare – Asociaţia);".** Norma precitată operează cu termeni nereglementaţi întru definirea statutului asociaţiei de proprietari în condominiu. Sub acest aspect remarcăm faptul că cadrul normativ în vigoare reglementează „asociaţiile obşteşti" (Lege cu privire la asociaţiile obşteşti nr.837-XIII din 17mai 1996) şi „organizaţiile necomerciale" (Secţiunea a 5-a Capitolul II TITLUL II Cartea întîi Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06 iunie 2002), ca şi forme organizatorico juridice.În acest context, accentuăm faptul că operarea cu te meni nereglementaţi, care nu corespund terminologiei relevante a cadrului normativ, accentuează riscul interpretării subiective a termenului utilizat în contextul delimitării statutului asociaţiei şi caracteristicilor specifice privind constituirea, înregistrarea şi controlul asupra activităţii asociaţiei. ***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea şi ajustarea statutului reglementat prin prisma cadrului normativ citat supra.***	**Se acceptă.** Se exclude cuvintul „necomercială" din text. Totodată, definiţia nicidecum nu contravine prevederilor Codului civil, iar referirea la Legea cu privire la asociaţiile obşteşti nu este relevantă deoarece Asociaţia de proprietari în condominiu nu cade sub incidenţa acestei legi. Conform concepţiei proiectului de lege Asociaţia de proprietari în condominiu este este o persoană juridică *sui generis* cu statut juridic deosebit, menirea căreia este să asigure administrarea proprietăţii comune în condominiu, o necesitate obiectivă cu caracter material.
	Art. 3	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.3: „drept principal de folosinţă exclusivă – dreptul de folosinţă al unui proprietar de unitate asupra unor spaţii din părţile comune (loc de parcare la sol,etc.), atribuit în baza actului de constituire a condominiului;".** Utilizarea în contextul dat a acronimicului „etc." atribuie incertitudine normei, deoarece acordă dreptul subiecţilor ce vor implementa ulterior norma în speţă de a atribui în mod discreţionar şi alte spaţii din părţile comune la această categorie. În acest context remarcăm faptul că există riscul ca norma să fie interpretată şi aplicată, în dependenţă de interes sau scop, ceea ce va prejudicia interesul public. ***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea exhaustivă a spaţiilor dinpărţile comune vizate şi excluderea acronimicului „etc." din context.***	**Se acceptă.** Se exclude „(loc de parcare la sol etc.)" şi ramîne doar norma generală. Categoric nu a fost scopul normei să reglementeze doar locurile de parcare. Aici se poate include şi debaraua, şi accesul la penthouse şi la vreo sală de forţă, la maşini de spălat, alte servicii disponibile doar unui grup de proprietari.

	Art. 4	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	*La art.4 alin.(4).* Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau coproprietarilor terenului încheiat în *formă autentică* nu este judicioasă, deoarece forma autentică este una mai complexă şi costisitoare datorită taxelor înalte percepute de notarii publici. Considerăm că, forma simplă scris este suficientă în condiţiile în care la **alin.(8)** al aceluiaşi articol este stabilit că Acordul de Asociere şi Statutul Asociaţiei se elaborează şi se aprobă de Guvern în modul stabilit. Totodată, la alin.(8) urmează ca sintagmele „Acordul de Asociere" şi „Statutul Asociaţiei" să fie substituite cu sintagmele „Acordul-tip de Asociere" şi „Statutul-model al Asociaţiei".	**Se acceptă.** Forma autentică a fost exclusă din proiect. Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.
	Art. 4	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 4 (2), h) Actul de constituire a Condominiului prevede forma de administrare iniţială (Asociaţia sau Comunitatea). Iar Art. 68 (9) (la moment alin. (8)) prevede că până la constituirea Asociaţiei, condominiul va fi administrat în regim de Comunitate. Aceste prevederi se contrazic, deoarece în actul de constituire a condominiului forma de administrare iniţială deja va fi prevăzută.	Art. 4 reglementează formarea noilor condiminii. Art. 68 reglementează blocurile locative pre-existente şi a fost redactat parţial conform avizelor primite. Alin. (9) a fost transferat într-un articol nou, art. 69.
			Art. 4 nu prevede termenii de constituire a Asociaţiei/Comunităţii în clădirile aflate în construcţie la data intrării în vigoare a legii, iar alineatele (5); (6) şi (7) din acest articol contrazic prevederilor din Art. 68 (1). Dacă Asociaţia/Comunitatea în clădirile aflate în construcţie vor fi formate până la data constituirii condominiului, aceasta trebuie prevăzut în proiectul de lege. Din Art. 68 (1) rezultă că Asociaţiile, sau după caz, Comunităţile vor fi constituite după constituirea condominiilor. De aceea ar fi normal, ca condominiile constituite şi înregistrate potrivit Art. 4 şi Art. 5 să fie administrate de către fondatorii acestora până la formarea Asociaţiilor / Comunităţilor şi înregistrarea în modul stabilit.	Art. 4 reglementează formarea noilor condiminii. Art. 68 reglementează blocurile locative pre-existente şi a fost redactat parţial conform avizelor primite. Condominiile formate conform art. 4 deoadată vor avea Asociaţii (dacă sunt obligatorii conform legii). Procedura de înregistrare fiind unică şi simultană.
			La Art. 4 (6) cuvintele „Statutul Asociaţiei" se substituie prin cuvintele „proiectele Statutului Asociaţiei / Comunităţii", iar textul „Dacă actul de constituire a condominiului prevede ca formă de administrare Asociaţia" se exclude.	Alin. (6) a fost redacta şi noţiunea de statut a fost exclusă.

			La Art. 4 (7) de clarificat, totuşi, când şi în ce condiţii se constituie Asociaţia/Comunitatea.	Alin. (7) a fost exclus.
			La Art. 4(8) , Guvernul va aproba Acordul – model şi Statutul – model.	Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.
	Art. 4	**Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare nr. 06-2/416 din 12.07.2016**	La art. 4, pct. (8) solicităm explicarea necesităţii elaborării şi aprobării de către Guvern a **Acordul de Asociere şi Statutul Asociaţiei.**	Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.
	Art. 4	**Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru 36/01-06/1292 din 01.07.2016**	Considerăm necesar de revizuit redacţional art, 4 alin. (8) din proiectul Legii, astfel, urmează în modul stabilit, a fi aprobat, modelul Acordului de asociere şi al Statutului asociaţiei;	Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.
	Art. 4	**Camera Înregistrării de Stat nr. 05/1876 din 23.06.2016**	La articolul 4: alin.(6) necesită a fi revizuit. Persoana juridică în activitatea sa se călăuzeşte de un act de constituire. Existenţa a două acte constitutive (act de constituire a condominiului şi statutul Asociaţiei, după cum este prevăzut) pune problema concurenţei dintre ele, în sensul care din cele două are o valoare juridică mai mare. Urmează a fi menţionat că, examinarea concomitentă a documentelor depuse şi adoptarea deciziilor de înregistrare atît de Camera înregistrării de Stat, cît şi de ÎS"Cadastru" este ireală. Totodată, necesită a fi amintit că, potrivit art.5 alin. (2) şi art.l 1 alin. (3) din Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi întreprinzătorilor individuali, înregistrarea de stat a persoanelor juridice se efectuează în termen de 24 de ore (care se calculează din ziua lucrătoare imediat următoare celei în care au fost prezentate documentele necesare înregistrării) şi persoana juridică se consideră înregistrată la data adoptării deciziei de înregistrare emisă de organul înregistrării de stat.	**Se acceptă.** Cuvintele „ şi statutul" şi cuvîntul „concomitent" se exclud.
			La alin.(8), după cuvîntul „statutul" urmează a fi introduse cuvintele „model al".	Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.

	Art. 4	**Ministerul Sănătății nr. 02-34/100 din 28.06.2016**	La articolul 4 alineatul (4) din proiectul de Lege, se propune includerea menţiunii de către cine anume şi în ce condiţii se autentifică actul de constituire (ex. notar, Camera înregistrării de stat sau alt organ de administrare publică).	**Se acceptă** Forma autentică a fost exclusă din proiect.
	Art. 4	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (2), lit. c), sintagma „primului proprietar" de substituit cu cuvîntul „proprietarului/proprietarilor". Felul în care e formulat iniţial lasă loc de interpretări, nu este clar ce anume s-a avut in vedere	**Se acceptă,** a fost redactat.
			Alin. (3) de completat la final cu sintagma „la solicitarea aplicantului". Opţiunea dată trebuie să fie acordată aplicatului şi nu funcţionarului. Opţiunile disponibile funcţionarului reprezintă sursă de abuz.	**Se acceptă,** a fost redactat.
			În alin. (6), ultimele două propoziţii de redactat şi de expus în următoarea redacţie: „Suspendarea examinării sau respingerea cererii de constituire a condominiului în temeiurile prevăzute de lege atrage suspendarea examinării sau respingerea statului Asociaţiei, dacă este cazul. Oficiul cadastral teritorial al Întreprinderii de Stat „Cadastru" care a suspendat sau respins examinarea cererii va informa oficiul teritorial al Camerei Înregistrării de Stat despre acest fapt". Constituirea condominiului în calitate de obiect imobil este independenta de constituirea asociaţiei. Suspendarea examinării si respingerea de către Camera Înregistrării de Stat a statutului NU trebuie sa suspende examinarea cererii de constituire a condominiului.	Alineatul a fost redact , conform avizlului Camerei Înregistrării de Stat.
			În alin. (8), la sfîrşit de completat cu cuvintele: „cu titlu de recomandare".	Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.
	Art. 4	**Agenţia Proprietăţii Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	De asemenea, art. 4 alin. (8) urmează a fi completat, după cuvântul „Acordul" cu cuvântul „model" şi după cuvântul „Statutul" cu sintagma „model al", ori, atât Acordul de Asociere cât şi Statutul Asociaţiei reprezintă acte juridice individualizate, specifice, iar standardizarea integrală a acestora reprezintă o condiţie arbitrară.	Prevederile alin. (8) au fost excluse conform avizului Ministerului Justiţiei.
	Art. 4	**Ministerul Justiţiei nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art. 4** alin. (7) va fi exclus, deoarece este inutil, iar „Acordul de asociere" nu se regăseşte în prezentul proiect. De asemenea, referinţa la statutul-model este depăşităşi nu este justificată aprobarea acestuia de către Guvern.	**Se acceptă.** A fost redactat.

			In limitele normelor imperative ale legii, persoanele juridice ar urma să-şi creeze propriile statute.	
	Art. 5	**Ministerul Tehnologiei Informaţiei şi Comunicaţiilor nr. 01/867 din 30.06.2016**	La art.5 alin.(3) cuvîntui „declaraţiei" de substituit cu cuvîntul „cererii", potrivit prevederilor art. 30 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.	Alin. 3 din art. 5 a fost exclus
	Art. 6	**Camera Înregistrării de Stat nr. 05/1876 din 23.06.2016**	La art.6 alin. (2) urmează a fi revăzut. Conform art. 16 alin. (4) din Legea nr.220/2007, modificările operate în actele de constituire şi în datele înscrise în Registrul de stat au putere juridică de la data înregistrării lor la organul înregistrării de stat.	**Nu se acceptă.** Art. 6 alin.(2) nu se referă la Statutul Asociaţiei, ci la actul de constituire al condominiu, care se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.
	Art. 7	**Ministerul Tehnologiei Informaţiei şi Comunicaţiilor nr. 01/867 din 30.06.2016**	La art. 7 lit. b) urmează a fi precizată forma încheierii contractului, potrivit prevederilor art. 680 din Codul Civil nr. 1107-XV din 06.06.2002 şi dacă contractual respectiv urmează a fi autentificat notarial, pentru evitarea interpretării ambigue a normelor vizate.	**Se acceptă.** S-a precizat forma scrisă a contractului.
	Art. 7	**Camera Înregistrării de Stat nr. 05/1876 din 23.06.2016**	Temeiurile desfiinţării condominiului prevăzute la art.7 sunt restrînse, prin urmare necesită a fi revăzute.	**Nu se acceptă.** Propunerea nu este clară şi nu este argumentată, deci nu poate fi acceptată.
	Art. 7	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 7 (b), de completat cu următoarea propoziţie: „Prevederile acestui alineat nu se aplică asupra condominiilor din blocurile de locuit multietajate".	**Nu se acceptă.** Teoretic, şi în blocurile de locuit multietajate (de ex, cu 2 etaje), iar 2 proprietari decid să treacă în regim de proprietate comună obişnuită. În mod practic, ipoteza art. 7 (b) are şanse mici să se aplice, deoarece se cere acordul unanim al tuturor proprietarilor şi intenţia lor să devină proprietari obişnuiţi asupra tuturor unităţilor.
	Art. 7	**Ministerul Justiţiei nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La art. 7 lit. b) se consideră oportun de a prevedea pe lîngă proprietatea comună pe cote-părţi şi proprietatea în devălmăşie (prin nedelimitarea cotelor-părţi), care se consideră una din formele proprietăţii comune (potrivit art. 345 din Codul civil), iar în cazul proprietăţii comune în devălmăşie dreptul de proprietate comună aparţine nefracţionat tuturor titularilor devălmaşişi au ca obiect bunuri comune.	În proiectul legii toate prevederile sunt ‚coroborate' anume la mărimea acestor cote-părţi. Drepturile de vot la luarea deciziilor, contribuţiile pentru întreţinere,în Fond. În ceea ce priveşte utilizarea spaţiilor, a părţilor comune – aici toate drepturile sunt egale, indiferent de părţile de care dispune fiecare proprietar. Proiectul de lege nu exclude existenţa proprietăţii comune în devălmăşie prevăzută de Codul civil, inclusiv şi în special, în cazul lichidării condominiului.

				Considerăm că referirea directă la proprietatea comună în devălmășie în proiectul de lege este contraproductivă (poate crea confuzii, interpretări diferite etc.).
	Art. 8	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 8, în litera a) cuvântul „clădire" se substituie prin cuvintele „bloc locativ".	**Nu se acceptă.** Nu există rațiuni pentru a limita norma doar la blocuri locative. Este concepția Proiectului că și blocurile de oficii vor fi structurate ca și condominiu. Totodată, conform Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe, blocul locativ, de semenea este o clădire.
			La Art. 8, b) de redactat după cum am propus mai sus: „Case individuale, alte clădiri amplasate pe un teren"	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art. 8	**Ministerul Mediului nr. 05-07/1531 din 19.07.2016**	La articolul 8, litera c), se propune următoarea completare: după sintagma „amenajări", adăugăm sintagma „plantații multianuale".	Inițial propunerea a fost acceptată, însă ulterior a fost exclusă conform propunerilor Cancelariei de Stat.
	Art. 8	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.8.** Este necesar de a specifica că, condominiul poate fi constituit doar dintr-un singur bloc locativ. Numărul mare de blocuri locative componente a unui condominiu va crea dificultăți în administrarea și organizarea condominiului, respectiv, a adunării generale, deoarece, adunarea generală se desfășoară cu prezența tuturor proprietarilor de unități. Adoptarea deciziilor se efectuează cu votul proprietarilor - membri ai condominiului, iar numărul mare al acestora și interesele diferite vor crea divergențe în adoptarea hotărîrilor. Noțiunea de „condominiu" urmează a fi modificată pentru a evita referințele la proprietăți cum ar fi case cu un nivel, vile și spații comerciale. Un condominiu trebuie să includă un singur bloc de locuințe. Proprietarii diferitor unități au interese și priorități diferite și acestea nu pot fi gestionate fară să apară probleme de organizare și administrare.	**Se acceptă conceptual.** Articolul 8 deja include soluția propusă. La lit. a) regula este 1 bloc – 1 condominiu. La lit. b) se face excepție pentru ansamblurile rezidențiale. Deci acest proiect de lege nu vizează doar clădirile multietajate, acesta se referă și la clădiri – case cu un nivel, alte construcții, având la bază același concept de proprietate.
	Art. 9	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Alin.(1), lit. c). După sintagma „rețelele de alimentare cu apă" este necesar de a adăuga sintagma „potabilă și apă caldă menajeră", iar sintagma „de încălzire" de a substitui cu sintagma „de alimentare cu energie termică".	**Se acceptă.** A fost redactat.
			Alin.(2).După cuvintele „din condominiu și a rețelelor și instalațiilor" de a suplini cu textul „operatorilor / furnizorilor și/sau".	**Nu se acceptă.** Nu se încadrează în sensul alineatului.

			Alin.(2), lit.c). Sintagma „la reţelele de încălzire centrală" de substituit cu „la reţelele de alimentare cu energie termică prin sistem centralizat".	**Se acceptă.** A fost redactat.
			Concomitent, propunem suplinirea alin.2 cu următorul text: „în cazul Punctului Termic Individual (PTI) la balanţa furnizorului - peretele exterior al clădirii PTI la ieşirea reţelelor termice; în cazul Punctului Termic Individual (PTI) la balanţa consumatorului - peretele exterior al clădirii blocului locativ; în cazul blocurilor locative cu noduri de elevator - ultimele flanşe la vanele 3 şi 4; în cazul blocurilor locative cu noduri de comandă - ventilele după nodul de evidenţă; în cazul blocurilor locative fară subsol - peretele exterior al blocul locativ."	**Se acceptă,** a fost completat.
	Art. 9	**Ministerul Mediului nr. 05-07/1531 din 19.07.2016**	De asemenea, se propune de revizuit art. 9 alin. (1) lit. c) din proiectul de lege sus-menţionat, deoarece în conformitate cu art. 29 alin. (4) din Legea nr. 303 privind serviciul public de alimentare cu apă şi de canalizare din 13 decembrie 2013, în cazul în care operatorul de alimentare cu apă şi de canalizare încheie contracte individuale cu fiecare proprietar/chiriaş de apartament în parte, atunci gestionarul blocului locativ încheie cu operatorul un contract de transmitere către operator a reţelelor interne de alimentare cu apă şi de canalizare ale blocului locativ pentru deservire şi exploatare. De asemenea, gestionarul blocului locativ efectuează, la cererea operatorului, din contul locatarilor, reparaţia capitală, reconstrucţia sau renovarea reţelelor interne de alimentare cu apă şi de canalizare ale blocului locativ.	**Nu se acceptă** Faptul că operatorul va presta anumite servicii de deservire şi exploatare nu înseamnă că el trebuie să devină proprietar al reţelelor interne ale clădirii. Reţeaua internă a clădirii este parte esenţială a clădirii şi face obiectul proprietăţii comune a tuturor proprietarilor în condominiu.
	Art. 9	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (1), lit. a), după cuvintele „ este amplasată clădirea" de completat cu cuvintele „şi anexele" iar după cuvintele „corespunzătoare a clădirii" de completat cu următorul text „amplasarea obiectelor de servire social-locativă a proprietarilor condominiului (curte, parcare, teren de joacă, uscătorie etc.)". Terenul alocat TREBUIE sa specifice extinderea asupra obiectelor de menire social locativa necesare condominiului, astfel încat autorităţile locale sa nu aibă posibilitatea de abuz si sa	**Se acceptă parţial.** Se acceptă completarea cu cuvintele „şi anexele", însă obiectele de deservire socil-locativă sunt prevăzute la lit. c) al aceluiaşi articol.

			limiteze terenurile doar la deservirea exclusiva tehnica a clădirii, astfel provocînd deteriorarea condițiilor sociale-locative ale locatarilor prin distribuirea acestor terenuri "eliberate" după implementarea legii. Este important ca acele condominii care încă dispun de elementele infrastructurale de menire social-locativa sa fie protejate de intervențiile autoritarilor de stat abuzive de sechestrare a acestor terenuri in alte scopuri decît interesul locatarilor.	
			La alin. (1), lit. b) după cuvintele „propriu-zisă" de inclus cuvintele „cu toate anexele".	**Se acceptă,** a fost completat.
	Art. 10	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (1) după cuvintele „se efectuează de către" de completa cu cuvintele „Asociație sau comunitate, și verificate de". Deoarece calcularea cotelor-părți este un subiect de importanță majoră în gestionarea condominiului, este necesar implementarea principiul „patru ochi" pentru a limita abuzurile și erorile. Astfel e necesar ca aceste calcule să fie efectuate de Asociație/Comunitate și verificate de terța parte – organul cadastral.	**Se acceptă parțial.** Acest articol se aplică pentru noile condominii, cotele se vor indica în actul de constituire. La acel moment Asociație sau Comunitate încă nu va exista. OCT este unicul care va verifica la faza de înregistrare. Pentru blocurile existente sugerez a se vedea Capitolul Dispoziții tranzitorii, în special art. 63 alin. (4). Totodată, alin. (4) se va completa cu sintagma „inclusiv și pentru blocurile existente".
			La alin. (4) deoarece calculul cotelor părți influențează drepturile de proprietate asupra părților comune, deci asupra valorii patrimoniului deținut de un proprietar, regulile de calcul trebuie să fie specificate în lege, iar către Guvern poate fi delegată procedura de executare a calculului, responsabilii etc. conform regulilor specificate de lege.	**Nu se acceptă.** În lege este specificată norma, ce reflectă clar raportul de proprietate, Guvernul va elabora actul de punere în aplicare a acestei norme, aprobînd Regulamentul *cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor*. Va fi pentru proceduri de executare a calculelor, nu norme noi. (Alin. (4) a devenit alin. (5)).
	Art. 10	**Agenția Relații Funciare și Cadastru 36/01-06/1292 din 01.07.2016**	La art. 10 alin. 1) în final propunem a se completa cu o frază nouă cu următorul cuprins: „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;	**Se acceptă** După alin. (3) se include un alineat nou cu conținutul care de se propune de către Agenție.
	Art. 12	**Ministerul Tehnologiei Informației și**	La art. 12 alin.(1) cuvîntui „etc" urmează a fi exclus, deoarece semnificația acestuia este periculoasă sub aspectul interpretării extensive.	**Se acceptă,** a fost redactat.

		Comunicațiilor nr. 01/867 din 30.06.2016		
	Art. 12	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	După Art. 12 şi Art. 13 se introduce un articol nou (Art. 13 ^{1}) cu următorul cuprins: Art. 13^{1}. Prevederile din Art. 12 şi Art. 13 nu se aplică asupra condominiilor din blocurile de locuit date în exploatare până la data intrării în vigoare a prezentei legi, în care sunt constituite asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate şi Asociații ale coproprietarilor în condominiu. Argumentare. Pentru a evita apariția diferitor conflicte de interes între proprietari şi a fenomenelor de corupție.	**Se acceptă,** a fost completat art. 13 cu un alineat nou cu acest cuprins.
	Art. 12	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 12. „Dreptul principal de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune (loc de parcare la sol) în folosința exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) aunui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune.** **Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosința exclusivă a terasei, grădinii, acoperişului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă)".** Prevederile în speță nu reglementează careva criterii de acordare a drepturilor în cauză, fapt care determină aprobarea aleatorie a deciziilor privind beneficiarii drepturilor în cauză. ***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.12, 13 al proiectului şi oportunității stipulării drepturilor în cauză în actul de constituire a asociației coroborat cu recomandările expuse în compartimentul „Cerințe excesive pentru exercitarea drepturilor persoanelor".***	**Se acceptă.** A se vedea rezumatul anterior cu referire la articolul 3 şi aplicare la articole 12 şi 13, cu excluderea cuvintelor „(loc de parcare la sol etc.)". Cuvintele (loc de parcare la sol etc.) au fost excluse.
	Art. 12	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 12. „Dreptul principal de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune (loc de parcare la sol) înfolosința exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință**	**Se acceptă.** A se vedea rezumatul anterior cu referire la articolul 3 şi aplicare la articole 12 şi 13, cu excluderea cuvintelor „(loc de parcare la sol etc.)".

			exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinaţiei spaţiului din părţilecomune. Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosinţă exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosinţa exclusivă a terasei, grădinii, acoperişului sau a altor părţi comune ca drept accesoriu, legatinseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unităţii (drept accesoriu defolosinţă exclusivă)". **Articolul 31 alin.(1) lit.c): „Articolul 31. Activitatea asociaţiei deproprietari încondominiu.** **(1) Asociaţia se înfiinţează în conformitate cu prezenta lege şi este în drept să desfăşoare genuri de activitate ce ţin de realizarea scopurilor prevăzute de prezentalege şi statutul său, inclusiv:** **c)darea în locaţiune sau vânzarea elementelor din părţile comune din condominiu".** Prevederile sus-citate pot fi apreciate drept excesive în raport cu subiecţii ce devin ulterio rmembri ai asociaţiei condominiale, ce nu îşi pot exprima opinia (acordul/dezacordul) vis-a-vis de oportunitatea acordării drepturilor în cauză unor anumiţi subiecţi, iar stabilirea în special a drepturilor de folosinţa exclusivă perpetuă în conţinutul actului de constituire al condominiului determină de facto ireversibilitatea procesului în cauză. ***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.12, 13 al proiectuluişi oportunităţii stipulării drepturilor în cauză în actul de constituire a asociaţiei. Decizia vis-a-vis de acordarea dreptului de folosinţă temporară asupra anumitor părţi comunedin condominiu, or acesta urmează a fi acordat temporar de către asociaţiei, în cadruladunării generale.*** ***În aceeaşi ordine de idei urmează fi excluse prevederile art.31 alin.(1) lit.c) ce vizează înstrăinarea părţilor comune.***	În ceia ce priveşte art. 31 alin.(1) lit. c), acesta a fost redactat conform propunerii CNA.
	Art. 14	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 14. În toate alineatele de introdus cuvintele „Asociaţie/Comunitate" în loc de „ Comunitate sau, după caz, Asociaţie".	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art. 14	**Ministerul Tehnologiei**	Potrivit normelor tehnicii legislative, la art. 14 alin.(l) lit. a), la numerotarea elementelor structurale se vor exclude cratimele.	**Se acceptă,** fost redactat.

		Informației și Comunicațiilor nr. 01/867 din 30.06.2016		
	Art. 14	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (1) după cuvintele „modernizare", „modificare", „replanificare" de completat cu cuvintele „cu extinderea volumului", după cuvîntul „consolidarea" de completat cu cuvintele „a carcasei de rezistență sau elementelor portante". De exclus cuvintele „și îmbunătățirii proprietăților de exploatare a încăperilor". Este necesară specificarea clară pentru fiecare forma de modificare pentru a exclude interpretarea abuziva și birocratizarea masiva a oricărora lucrări simple, care trebuie sa fie executate fără intervenția organelor de stat. De exclus, "îmbunătățire" - este un termen extrem de larg. Orice lucrare simpla poate fi calificata drept îmbunătățire.	**Se acceptă** , fost redactat.
			La alin. (6) ar fi bine să fie specificate necesitatea creării de către organele locale a unor fonduri privind ajutorul material pentru clădirile ce au suferit de pe urma unor calamități naturale (cutremure, inundații etc.) iar responsabilitatea și suportul trebuie să fie în mod obligatoriu și asupra autorităților locale, care au rol de a administra și soluționa situații și dificultăți către ies din controlul și capacitățile de soluționare directe ale locatarilor individuali.	**Nu se acceptă**. Acordarea ajutorului în cazul calamităților naturale este prevăzut în HG nr. 632/2000 cu privire la aprobarea Regulamentului privind acordarea ajutorului material sinistraților în urma calamităților naturale din Republica Moldova, provocate de procese geologice periculoase. Totodată, Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe acordarea de către Guvern, a asistenței financiare (indemnizațiilor unice) în cazul construcției, reconstrucției sau procurării locuințelor pentru persoanele care beneficiază de acest drept, precum și în cazul unor calamități;
	Art.14	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Alin.(1). Necesită a fi inclusă o normă care să reglementeze faptul că clădirile nou construite și cele supuse renovărilor majore, inclusiv conform Legii privind performanța energetică a clădirilor, se conectează la sistemul centralizat existent de alimentare cu energie termică, prevedere reglementată în art. 42, alin.(l 1) al Legii nr. 92 din 29.05.2014.	**Se acceptă.** La alin. (7) vor fi enumerate legile propuse.

			Alin.(4). întru evitarea interpretărilor eronate ale cadrului legal, urmează a fi explicată/detalizată norma expusă prin sintagma *„aspectul şi parametrii tehnici ai elementelor bunurilor proprietate comună".*	**Se acceptă.** A doua propoziţie din alin. (4) se exclude.
			Alin.(5). Se propune de a modifica şi completat după cum urmează: „Toţi proprietarii sînt obligaţi să ia măsurile necesare în vederea consolidării sau modernizării clădirii pentru reabilitarea termică şi eficienţă energetică, astfel încît să fie asigurate cerinţele minime de performanţă energetică în conformitate cu actele normative în domeniu. Indiferent de natura intervenţiilor, se va menţine aspectul armonios şi unitar al clădirii".	**Se acceptă.** A fost redactat.
			Alin.(6). Necesită a se concretiza care va fi autoritatea publică centrală (sau autorităţile publice centrale), ce va acorda proprietarilor sprijinul necesar corespunzător în vederea consolidării clădirilor afectate de seisme. De asemenea, urmează de a concretiza/desfăşura **volumul şi** caracterul/formatul sprijinului care va fi acordat proprietarilor din partea **autorităţilor** publice vizate.	Cu toate că este un moment foarte important, modalitatea de susţinere a proprietarilor pentru consolidarea construcţiilor pe care aceştia le au în proprietate se aprobă prin programe speciale, în urma unor calcule specifice şi ca urmare a unor situaţii concrete, elucidate în baza studiilor şi a calculelor. De asemenea în proiectul codului Urbanismului şi Construcţiilor sunt incluse prevederi referitoare la autoritatea cu competenţe şi atribuţiii în acest domeniu.
			Alin. (7), Urmează a fi exclusă expresia „în domeniul construcţiilor şi Legii nr.75 din 30.04.2015 cu privire la locuinţe" şi de a suplini cu sintagma „în vigoare", deoarece, există legi speciale care reglementează procedura efectuării reconstrucţiilor.	**Se acceptă parţial.** Alin. (7) se va completa cu Legea 128/2014 privind performanţa energetică a clădirilor.
	Art.14	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.14 alin.(1) lit.a), alin.(3): „Articolul 14. Reconstrucţia clădirii din condominiu şi alte lucrări.** **(1) Reconstrucţia care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, consolidare a carcasei de rezistenţă sau elementele portante şi de reparaţie capitală a clădirii din condominiu, în scopul extinderii volumului de încăperi, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai**	Se accepta. A fost redactat.

			obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri , se efectuează cu condiția: a) încheierii contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, întreAsociație/Comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, de cealaltă parte. Acest contract prevede, după caz: [...] (3) Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor inginerești, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți, se efectuează cu condiția aprobării prin hotărârea adunării generale a Asociației/Comunității. Art. 29 alin.(11) lit.b)-c): „b) încheie contractul de administrare, în condițiile aprobate de adunarea generală; c) contractează, 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 din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;". Art.34 alin.(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 prin intermediul panourilor informative sau alte modalități de comunicare". Prevederile sus-citate nu reglementează aspectul temporar al acțiunilor prenotate (1) încheierii contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, între Asociație/Comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, de cealaltă parte; 2) aprobării prin hotărârea adunării generale a Asociației/Comunității a lucrărilor de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor inginerești, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți). În acest context, menționăm faptul că lipsa unor termeni prestabiliți creează oportunități subiecților	

			vizaţi de a stabili termenii în speţă la propria sa discreţie şi determină riscul coordonării post factum a activităţilor în cauză. ***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.14 alin.(1) lit.a), alin.(3), după cuvintele "încheierii" şi respectiv „aprobării" cu cuvîntul „prealabile". În aceeaşi ordine de idei se recomandă completarea prevederile art.29 alin.(11) lit.b)-c) şi art.34 alin.(2) al proiectului.***	
	Art.14	Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	**Art.14 alin.(6): „În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligaţi să ia măsuri de urgenţă pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota sa de contribuţie la finanţarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar şi/sau material al autorităţilor publice".** Norma precitată stabileşte cerinţe excesive în sarcina proprietarilor de unităţi în contextulconsolidării clădirii ca urmare a seismelor stabilind obligaţia contribuirii la finanţarea lucrărilor. Sub acest aspect accentuăm faptul că proprietarii contribuie în mod obligatoriu cu anumite plăţi în Fondul de reparaţie şi dezvoltare. Fondul se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat, iar proprietarul este obligat să achite contribuţia la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părţi. Mijloacele Fondului şi alte fonduri care sunt colectate, sunt utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuare ale Asociaţiei. Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucţie, modernizare, reabilitare, inclusiv termică şi reparaţie a părţilor comune. Iar în lista de lucrări obligatorii pentru finanţare din Fond este inclusă şi îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viaţa şi sănătatea oamenilor, preîntîmpinarea şi lichidarea consecinţelor avariilor şi efectelor calamităţilor naturale. ***Recomandarea: Ţinînd cont de scopul invocat şi prezumat al asociaţiei condominiale,acţiunea în cauză urmează a fi stabilită în sarcina Asociaţiei per ansamblu cu acoperirea cheltuielilor din contul Fondului de reparaţie şi dezvoltare.***	Ceea ce se recomandă deja se conţine în art. 18 alin. (7) la lit. g), dar şi la lit. d). Este o normă stabilită pentru toţi proprietarii, indiferent ce formă îmbracă procesul de administrare a clădirii, nu doar celor care au creat asociaţii. Fenomenul geologic periculos de seismicitate a zonei impune şi o responsabilitate deosebită pentru proprietari, acest fapt atrăgînd şi o urgenţă în situaţiile de degradare a construcţiilor portante ale clădirii. Deteriorarea elementelor constructive ale clădirii conduc la riscuri foarte mari nu doar pentru rezistenţa şi stabilitatea construcţiei, la pierderea valorii unităţilor pentru fiecare din proprietari, dar şi pericol pentru viaţa şi sănătatea oamenilor. Desigur, finanţarea se efectuează din mijloacele Fondului, destinaţia căruia permite efectuarea acestui tiip de lucrări, dar şi cu cooptarea altor resurse proprii (care vor fi obligaţi iproprietarii să le suporte, fiind lucrările urgente), precum şi din fondurile/bugetele publice. Norma nu este o noutate, dar dezvoltă prevederile Codului civil: **Articolul 315.** Conţinutul dreptului de proprietate (6) Proprietarul este obligat să îngrijească şi să întreţină bunul ce-i aparţine dacă legea sau contractul nu prevede altfel. **Articolul 1412.** Răspunderea pentru prejudiciul cauzat prin surparea construcţiei

				(1) Proprietarul este obligat să repare prejudiciul cauzat prin surparea, în întregime sau a unei părţi, a construcţiei cînd surparea este rezultatul lipsei de întreţinere corespunzătoare sau al unui viciu de construcţie.
	Art. 15	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (5), lit. d) de expus în următoarea redacţie: Certificat privind lipsa datoriilor fata de Asociaţie sau dovada achitării facturii pentru ultima luna cu toate plăţile fata de condominiu. Acest punct este exces de zel si nici nu specifica forma si documentul care trebuie sa fie emis si de cine trebuie sa fie emis. Aceasta prevedere este contrara practicii generale in care vânzătorul trebuie sa facă vizibile obligaţiunile pe care le are si nu lista îmbunătăţirilor si contribuţiilor pe care le-a făcut istoric. Este o prevedere inutila care duce doar la birocratizarea operaţiunii. Mai util si relevant ar fi dovada lipsei datoriilor fata de condominiu.	**Nu se acceptă.** Alin. (3) deja conţine prevederea referitoare la certificatul privind lipsa datoriilor faţă de Asociaţie, astfel nu este necesar de repetat această prevedere şi în alin. 4. Alin. (5) la moment este alin. 4
	Art.15	**Ministerul Finanţelor nr. 11/1-2-09/1059 din 18.08.2016**	Totodată, considerăm inoportună utilizarea noţiunii de *„an fiscal"* la art.15 alin.(5) lit.d), aceasta urmează a fi înlocuită cu noţiunea de *„an calendaristic"*, deoarece noţiunea de *„an fiscal"* este utilizată numai în scopuri fiscale.	**Se acceptă.** A fost redactat
	Art.15	**Ministerul Justiţiei nr. 03/14841 din 26.12.2016**	Textul de la art. 15 alin. (3) privind „beneficierea de dreptul de preemţiune la cumpărarea unităţii numai în cazul în care există un contract între părţi sau în temeiul legii", precum şi în alte cazuri similare din proiect (unde se prevede că nu există un anumit drept) este inutil şi periculos, deoarece deşi rezolvă o problemă punctuală induce ideea ca pot exista drepturi care nu sînt prevăzute de lege sau nu reiese din natura lucrurilor. In cazul articolului dat, dreptul de preemţiune nu există, întrucît se referă la proprietatea exclusivă asupra unităţii. Or, obligaţia respectării dreptului de preemţiune al celorlalţi coproprietari apare la înstrăinarea de către coproprietar a cotei sale părţi.	**Se acceptă, alin. (3) se exclude.**
	Art.16	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 16. Drepturile proprietarului:** **„(1) Proprietarul are dreptul:** **a) să folosească unitatea conform destinaţiei în corespundere cu dispoziţiile legii, actului de constituire al condominiului sau**	**Se acceptă.**Cuvintele **„şi fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;"** din conţinutul art.16 lit. a) se exclud.

			Regulamentului condominiului şi fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;". **Articolul 17.Obligaţiile proprietarului: „(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bunăcredinţă şi să respecte interesele legitime ale celorlalţi proprietari în raporturile dintre ei şi în raporturile sale cu Asociaţia/ Comunitatea".** Normele precitate sunt contradictorii, or acestea califică aspectul ce vizeazărespectarea şi neîncălcarea intereselor legitime ale altor proprietari atît în calitate de drept,cît şi de obligaţie a proprietarului unităţii. Circumstanţa în cauză constituie un impediment în aplicarea corectă a prevederilor legislative şi creează premise pentru aplicarea normei "convenabile" într-o situaţie concretă,pentru alegerea subiectivă şi abuzivă a normei aplicabile. ***Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea sintagmei "şi fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;" din conţinutul art.16 lit.a), prevederile în speţă urmează a fi stipulate drept obligaţie indispensabilă a proprietarului în conţinutul art.17 al proiectului.***	
	Art.17	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Alin.(4), lit.b). Sintagma „contoarelor de apă" se va substitui cu sintagma „echipamentelor de măsurare a volumului de apă potabilă şi apă caldă menajeră". Alin.(9). După sintagma „ce ţin de folosirea unităţii" de a adăuga sintagma „şi cota de contribuţie/cota de contribuţie specială".	**Se acceptă.** A fost redactat.
	Art. 17	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (9), după cuvintele „să achite" de exclus cuvintele „la fond" şi de inclus următoarele „toate contribuţiile/plăţile obligatorii stabilite de Adunarea Generală". Aceasta este o condiţie obligatorie care trebuie sa fie stipulate pentru asigurarea capacităţii de operare a Asociaţiei.	**Se acceptă.** A fost redactat
			La alin. (10) de exclus ultima propoziţie. Aceasta prevedere, in forma iniţială din proiectul de lege, va complica semnificativ colectarea fondurilor de dezvoltare, de asemenea va face **practic imposibile finanţările si proiectele ESCO,** deoarece riscul de eschivare POST decizie al celor care nu au votat sau au votat contra este extrem de mare si probabila in judecata.	**Se acceptă.** A fost redactat

			Noțiunea de bună credință este o noțiune extreme de largă și vagă. De asemenea acest drept de neplata va face ca marea majoritate a proprietarilor sa voteze negativ, pentru a-si păstra dreptul de a se eschiva de la plata. Mai mult ca atât, adepții modernizării vor fi demotivați sa aprobe proiecte de modernizare știind ca risca sa fie unicii care achita costurile. Este important de exclus posibilitățile de eschivare. In caz contrar modernizările, inclusiv cele critice vor deveni in practica imposibile. Pentru cazul in care proprietarii sunt nemulțumiți de modul de administrare si planificare a modernizărilor, au posibilitatea sa schimbe conducerea asociației. Orice proprietar are in orice caz dreptul de a contesta orice plata in instanța conform prevederilor codului civil. Daca sunt cazuri concrete in care se considera ca unii proprietari nu trebuie sa contribuie la fond, aceste cazuri trebuie sa fie expres specificate.	
			De inclus un alineat nou în următoarea redacție: „(11) Asociația/proprietarii pot stabili cuantumuri diferențiate pe unitate de măsură pentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăți. Aceste contribuții diferențiate sunt stabilite în baza unor criterii obiective, cum ar fi spații cu activitate comercială versus spații rezidențiale etc, criterii ce nu contravin criteriilor non-discriminatorii stabilite de legislația națională. În același timp, contribuția pe unitate de măsură pentru o categorie identificată față de contribuția pe unitate de măsură al oricărei altei categorii, nu poate depăși coeficientul de 1:2." Deoarece in cadrul asociațiilor pot exista agenți economici care de obicei au un grad de utilizare mai intensa a infrastructurii comune, este natural ca contribuția pe unitate de măsura (m2) atât la administrarea condominiului cat si la fondul de dezvoltare sa fie majorata. De asemenea pot exista categorii de încăperi neconectate la servicii sau care comporta un grad redus de utilizare a facilităților comune, astfel de categorii de suprafețe pot beneficia de diminuări a contribuției pe unitate de măsura.	Inițial propunerea a fost acceptată, însă ulterior a fost exclusă din proiect conform avizului Ministerului Justiției.
			La alin. (12) este corect ca autoritatea publica de asemenea să aibă obligație de suport la sesizarea unor astfel de cazuri, în special	**Nu se acceptă.**

			când avarierile sunt provocate de fenomene în afara controlului direct al proprietarului.	Obligațiile autoriităților publice sunt obiectul altor legi, unde pot fi instituite inclusiv și obligații de intervenție prin diferite fonduri de susținere, programe de intervenții, precum și decizii provizorii, pentru sustineri. Dar obligația privind menținerea pe toată durata de existență a construcției revine proprietarilor, care trebuie să mennținhă imobilul în stare, ca să nu fie provocate situații de avarii. De asemenea, autoritățile publice pot interveni numai la solicitare, conform prevederilor art. 7 din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuințe.
	Art. 17	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 17. În alineatul (2), ar trebui de descifrat cuprinsul cuvintelor „folosinţă normală"?	**Se acceptă** Alin. (2) se completează cu cuvintele, „conform normelor de exploatare a unității".
			La Art. 17, alineatul (10), ultima propoziție se exclude, deoarece această prevedere, neapărat va crea condiții în care unii proprietari vor refuza să participe la acoperirea cheltuielilor legate de reparația părților comune din condominiu (acoperișul, ascensorul și altele). Astfel de fenomene au loc și în prezent , iar prevederea dată îi va încuraja și mai mult pe unii proprietari de a se împotrivi acoperirii cheltuielilor comune.	**Se acceptă** A doua propoziție a fost exclusă.
	Art. 17	**Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor nr. 01/867 din 30.06.2016**	Art. 17: alin.(2) urmează a fi revizuită semnificația cuvintelor „folosință normală", deoarece terminologia respectivă nu corespunde prevederilor Codului Civil nr. 1107- XV din 06.06.2002;	**Se acceptă**, a fost redactat.
			Ultima propoziție din lit. b) urmează a fi numerotată, potrivit normelor tehnicii legislative;	**Se acceptă**, a fost redactat.

			Alin.(4) propunem de expus în următoarea redacţie: „ (4) Cu un preaviz de 2 zile calendaristice, proprietarul este obligat: a) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor asociaţiilor de coproprietari, furnizorilor de reţele şi/sau servicii publice de comunicaţii electronice, furnizorilor de servicii comunale, atunci cînd este necesar să inspecteze, să repare sau să înlocuiască elemente din bunurile proprietate comună sau elemente de infrastructură asociată reţelelor publice de comunicaţii electronice, la care se poate avea acces numai din respectiva unitate condominială (încăpere sau locuinţă). In cazurile de urgenţă, pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecinţelor unei calamităţi naturale sau avarii, preavizul nu este necesar; b) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor furnizorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării şi funcţionării contoarelode apă, gaz, energie electrică şi termică, precum şi pentru citirea indicilor; c) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanţilor furnizorilor de reţele şi/sau servicii publice de comunicaţii electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecinţelor calamităţilor naturale ori înlăturarea unor deranjamente aparate în reţea, în scopul asigurării continuităţii furnizării reţelelor sau serviciilor de comunicaţii electronice.	**Se acceptă parţial,** a fost redactat. Preavizul de 3 zile este expus în conformitate cu Legea nr.75/2015 cu privire la locuinţe.
			După „cuvintele cadastral separat" textul „substaţii electrice şi alte obiecte din complexul energetic şi telecomunicaţiilor;" de substituit cu textul „substaţii electrice şi alte obiecte din infrastructura energetică şi de comunicaţii electronice;	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.17	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.17 alin.(2): „Proprietarul trebuie să folosească unitatea sa într-un mod în care nu depăşeşte, în raport cu ceilalţi proprietari în condominiu, folosinţa normală, în conformitate cu normele de exploatare a unităţii. Proprietarul trebuie să tolereze folosinţa normală de către ceilalţi proprietari a unităţilor lor".**	**Se acceptă** prin dezvoltarea actelor secundare, cum ar fi hotărîrile de Guvern. Certitudinea normei este necesară, însă acest criteriu, al „folosirii normale", există în statele europene, Germania, Estonia etc.. Menţionăm existenţa în Republica Moldova a Regulilor provizorii de exploatare a locuinţelor, întreţinere a blocurilor locative şi teritoriilor aferente în Republica

			Norma precitată operează cu termeni generali ce nu permite delimitarea cu certitudine a limitelor de folosinţă şi toleranţă a folosinţei de către proprietarii unităţilor, iar norma de trimitere stabilită accentuează incertitudinea dată, or aceasta nu concretizează normele de exploatare a unităţii la care se face referinţă, fapt care periclitează delimitarea normelor juridice aplicabile. În acest context, menţionăm că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în mod repetat importanţa asigurării accesibilităţii şi previzibilităţii legii, instituind şi o serie de repere pe care legiuitorul trebuie să le aibă în vedere pentru asigurarea acestor exigenţe. Astfel, în cauzele precum Sunday Times contra Regatul Unit al Marii Britanii şi Irlandei de Nord - 1979, Rekvényi contra Ungariei - 1999, Rotaru împotriva României - 2000, Damman împotriva Elveţiei - 2005, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat că „nu poate fi considerate «lege» decât o normă enunţată cu suficientă precizie, pentru a permite individului să-şi regleze conduita. Individul trebuie să fie în măsură să prevadă consecinţele ce pot decurge dintr-un act determinat"; „o normă este previzibilă numai atunci când este redactată cu suficientă precizie, în aşa fel încât să permită oricărei persoane – care, la nevoie poate apela la consultanţă de specialitate – să îşi corecteze conduita"; „în special, o normă este previzibilă atunci când oferă o anumită garanţie contra atingerilor arbitrare ale puterii publice". Sub acest aspect, principiul securităţii juridice se corelează cu un alt principiu, dezvoltat în dreptul comunitar, şi anume principiul încrederii legitime. Potrivit jurisprudenţei Curţii de Justiţie a Comunităţilor Europene (de exemplu cauzele Facini Dori vs Recre, 199421, Foto-Frost vs Hauptzollant Lübeck.Ost, 198722), principiul încrederii legitime impune ca legislaţia să fie clară şi predictibilă, unitară şi coerentă. De asemenea, acesta impune limitarea posibilităţilor demodificare a normelor juridice, stabilitatea regulilor instituite prin acestea. ***Recomandarea: Se recomandă autorului concretizarea normelor de exploatare a unităţii şi a limitelor de folosinţă şi***	Moldova, aprobate prin HG nr. 1244/21.12.1998. Actulamente MEI elaborează proiectul de HG cu privire la prestarea serviciilor comunale şi necomunale, folosirea, exploatarea şi administrarea locuinţelor.

			toleranţă a folosinţei de către proprietarii unităţilorîn condominiu.	
	Art.17	Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	**Art.17 alin.(2): „Proprietarul este obligat să achitecontribuţia la Fond în corespunderecu mărimea cotei-părţi".** Prevederile citate supra nu reglementează procedura de calcul şi determinare a cuantumuluicontribuţiei şi componentelor acesteia, fapt care riscă să determine exercitarea unor atribuţiiexcesive la etapa implementării normei şi determinării mărimei contribuţiei. ***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea procedurii de calcul şideterminare a cuantumului contribuţiei la Fond şi componentelor acesteia.***	Probabil că se face referire la alin.(2) al art.18, dar nu la art.17. Mărimea contribuţiei la Fond este direct determinată de mărimea cotei-părţi a proprietarului din condominiu şi acest fapt este stabilit direct şi fără echivoc în art.10 din proiectul de lege („Cota-parte a fiecărui proprietar în proprietatea comună este egală cu raportul dintre suprafaţa totală a unităţii şi suma suprafeţei totale a tuturor unităţilor din condominiu"), iar decizia privind cuantumulcontribuţiei la Fond se ia anual de către proprietarii din condominiu la Adunarea generală a acestora (a se vedea art. 35, alin.(2) lit. b). Plus la totate, Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor părţi în condominiu inclusiv pentru clădirile existente, se aprobă de Guvern (a se vedea alin.(5) al art. 10 din proiectul de lege).
	Art.17	Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	**Art.17 alin.(4) lit.a): „[...] În cazurile de urgenţă, pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecinţelor unei calamităţi naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;".** Utilizarea cuvintelor „În cazurile de urgenţă" în conţinutul normei citate supra atribuie incertitudine acesteia, stabilind precondiţii pentru interpretarea subiectivă a normei de către subiecţii implicaţi. Astfel, în contextul interpretării extensive a cuvintelor în cauză, subiecţii în speţă, pot prezuma şi alte cazuri de urgenţă cînd preavizul nu este necesar pentru acceptarea de către proprietar a accesului în unitatea condominială a reprezentanţilor Asociaţiei/Comunităţii, furnizorilor de reţele şi/sau servicii publice de comunicaţii electronice, furnizorilor de servicii comunale şi necomunale. Prin urmare, adoptarea normei în redacţia propusă, riscă să determine exercitarea unor atribuţii abuzive în raport cu proprietariiunităţilor. ***Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „În cazurile de urgenţă"din conţinutul normei.***	**Se acceptă,** a fost redactat.

			Art.17 alin.(4) lit.d): „Proprietarul trebuie să fie despăgubit pentru prejudiciul cauzat de către cei care au primit acces". Normele citate supra nu stabilesc expres prevederi ce stabilesc termen de despăgubire, procedura aplicabilă şi metodologia de determinare a cuantumului despăgubirilor. Lipsa unor prevederi în acest sens, determină incertitudinea vis-a-vis de normele aplicabile raporturilor juridice de despăgubire şi riscul desfăşurării discreţionare a procedurii în cauză. În condiţiile date, sunt create condiţii propice pentru exercitarea abuzivă a unor atribuţii excesive. ***Recomandarea: Se recomandă autorului concretizarea termenului de despăgubire, procedurii aplicabile şi metodologiei de determinare a cuantumului despăgubirilor.***	**Prederea a fost exclusă din text.** Procedura de recuperare a prejudiciului cauzat se va efectua în conformitate cu Codul civil, Capitolul XXXIV „Obligaţiile care nasc din cauzarea de daune".
			Articolul 17 alin. (11): "Obligaţiile proprietarului. (11) Asociaţia poate stabili cuantumuri diferenţiate pe unitate de măsură pentru plăţile obligatorii de întreţinere, plăţi de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăţi, dacă acest fapt este consemnat în Regulamentul intern al Asociaţiei. Aceste contribuţii diferenţiate sunt stabilite în baza unor criterii obiective, cum ar fi spaţii cu activitate comercială versus spaţii rezidenţiale etc, criterii ce nu contravin criteriilor non-discriminatorii stabilite de legislaţia naţională. În acelaşi timp, contribuţia pe unitate de măsură pentru ocategorie identificată faţă de contribuţia pe unitate de măsură al oricărei altei categorii, nu poate depăşi coeficientul de 1:2". **Articolul 35 alin.(2) lit.p): "decide modalitatea specială de repartizare a cotei-părţi din volumul serviciilor comunale şi necomunale contorizate la branşament şi necontorizate la unităţi;".** În prim-plan accentuăm faptul că norma citată supra nu ţine de obiectul de reglementare a articolului per ansamblu, ci de drepturile Asociaţiei. Totodată, norma propusă este o normă în alb, ori aceasta atribuie altui subiect dreptul şi competenţa de a elabora, reglementări cu caracter normativ, fapt ce periclitează stabilitatea raporturilor juridice reglementate. În cazul utilizării normelor în	Alin. 11 din art. 17 a fost exclus conform avizului Ministerului Justiţiei. **Se acceptă.** A fost completat cu sintagma „în temeiul Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale şi necomunale, folosirea, exploatarea şi administrarea locuinţelor, aprobat de Guvern".

			cauză, elementele (factorii) coruptibilității nu sînt evidențiați direct, dar aceste norme contribuie la apariția altor elemente cu risc puternic de coruptibilitate: lărgirea atribuțiilor discreționare, stabilirea aleatorie a termenelor pentru prestarea serviciilor, cerințe exagerate pentru realizarea unor drepturi etc. Astfel, accentuăm că norma stabilește discreții excesive pentru Asociație în contextul stabilirii plăților obligatorii de întreținere, de gestionare sau fondul de dezvoltare sau alte plăți. În condițiile date, remarcăm riscul stabilirii unor cerințe excesive pentru proprietarii unităților din condominiu. Plățile în speță urmează a fi calculate și achitate potrivit unui Regulament și metodologii unice, elaborate și aprobate în modul corespunzător de către Guvern. ***Recomandarea: Asociația poate stabili cuantumuri diferențiate pe unitate de măsurăpentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alteplăți, doar în condițiile unui Regulament și Metodologii corespunzătoare aprobate decătre Guvern.*** ***Subsidiar urmează a fi exluse prevederile 35 alin.(2) lit.p) din proiect or proiectul nu stabilește careva criterii utilizate de către asociație în acest sens, fapt care vadetermina stabilirea aleatorie, disproporțională și exagerată a mărimilor plăților achitate de către proprietari.***	
	Art.17	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art. 17** semnalăm că, textul actului normativ trebuie să aibă un caracter dispozitiv, să prezinte norma instituită fără explicații sau justificări. In această legătură, cuprinsul alin. (11) urmează a fi revăzut, întrucît este expus vag și nu reflectă obiectul de reglementare al articolului dat. Totodată, se va preciza textul „în temeiul Regulamentului aprobat de Guvern", or, referința la această prevedere nu seregăsește în proiect.	**Se accepta.** Alineatul (11) art. 17 se exclude.
	Art.18	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (2), în propoziția a doua, după cuvintele „mijloacele fondului" de completat cu următorul text: „și alte fonduri care sunt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuare ale Asociației". Asociația in condominiu este non-profit si veniturile acesteia nu trebuiesc impozitate daca se cheltuiesc conform activităților expuse în statut.	**Se acceptă,** a fost redactat.

			La alin. (5) după cuvintele „activitatea Asociației" de exclus cuvintele „din granturi și donații" și de completat la sfîrșit cu cuvintele „dacă statutul nu prevede altfel". Este un impediment pentru Asociație ca sa acceseze fonduri, granturi. Donatorii pot impune anumite reguli proprii.	**Nu se acceptă.** Faptul, că donatorii pot impune condiții proprii pentru donații sau/și granturi nu este motiv ca să excludem acest tip de mijloace din potențialul Fondului.
			Din alin. (6) de exclus următoarele: *„în special pentru reabilitarea termică, creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor*". Asociațiile trebuie sa aibă opțiuni, singure sa aleagă care si cum sa cheltuiască banii in dependenta de nevoile lor. Folosirea cuvintelor: "in special" induce eroare, de parca ar fi singura opțiune, sau cea mai importanta. Or nevoile diferă de la condominiu la condominiu. Reabilitarea termica, creșterea calității arhitectural-ambientale sunt prevăzute deja prin expresia anterioara de: reconstrucție, modernizare, reabilitare si reparație.	**Se acceptă,** fraza a fost exclusă.
			În alin. (7) de exclus cuvîntul „obligatoriu". Lucrările se fac in conformitate cu necesitățile stabilite de proprietari.	Lucrările listate în alineat vin la categoria lucrări obligatorii de îndeplinit pentru a menține obiectul în stare funcțională, inclusiv prevederile legale de a îndeplini unele studii și/sau expertize. Aceste lucrări nu se îndeplinesc permanent, dar în cazuri de necesitate, conform cu programul de îndeplinire a lucrărlor de mentenanță, finanțarea urmază fie determinată din acest Fond, deci sunt necesare acumulările respective. Dar cuantumul acumulărilor urmează să fie stabilit pentru fiecare imobil, cu luarea in considereație a specificului fiecărui obiect.
			De adăugat un alineat nou în următoarea redacție „ (7) (i) alte lucrări de reparație, amenajare, modernizare a clădirii, infrastructurii și a altor elemente ce fac parte din condominiu".	**Se acceptă parțial.** În alineat sunt doar lucrările obligatorii pentru acumularea resurselor în Fond, altele fiind aleatorii și nu se interzic, de asemenea în alin. (6) este deja prevăzută o normă în acest sens.

			Alin. (8) de modificat şi de expus în următoarea redacţie: „ (8)Mijloacele Fondului sînt păstrate pe un cont contabil separat. În factura de plată emisă proprietarilor se specifică în linie separată suma contribuţiei pentru Fond, în conformitate cu decizia Adunării Generale a proprietarilor. În cazul înstrăinării unităţii, proprietarul precedent nu are dreptul la returnarea cotei sale din soldul mijloacelor financiare a Fondului sau a returnării oricărei plăţi efectuate în conformitate cu deciziile Asociaţiei în condominium".	**Se acceptă,** a fost modificat.
			În alin. (9) cuvîntul „semestrial" de substituit cu cuvîntul „anual".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			Alin. (10) de exclus. In general nu este clara utilitatea acestui regulament. Obiectivele fondului sunt clare din lege. Achiziţiile din sursele fondului se fac conform procedurilor de procurare a oricăror altor bunuri si servicii, dupa cum e specificat in lege. Nu este necesar de dat guvernului pârghii suplimentare de birocratizare. In general intervenţia guvernului in modul de administrare interna privata trebuie sa fie exclusa complet. Legea poate prevedea Regulamente elaborate de Guvern doar pentru acţiunile ce trebuie sa le întreprindă Guvernul.	**Nu se aceptă.** Regulamentul Fondului, aprobat prin HG, va trebui să puncteze criterii pentru calcularea volumul de contribuţii, în depndenţă de gradul de uzură al clădirii, de tipul cldirii, inclusiv să stabilească unii indicatori rezonabili pentru lucrările finanţate din Fond. Recomandările Regulamentului vor fi foarte utile pentru proprietari, fiind foarte specifice, fără de care colectarile de resurse in Fond vor fi compromise.
	Art.18	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Alin.(1). Sintagma „Fondul de reparaţie şi de dezvoltare" se va exclude întrucît definiţia pentru „Fond" se regăseşte în art.3 Noţiuni principale, iar propoziţia va începe cu „Fondul se instituie ...".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			Alin.(5). Sintagma „din chiria" se va substitui cu sintagma „din locaţiunea".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			Alin.(7), lit.b). Se propune redarea lit.b) în următoarea redacţie: „b) efectuarea auditului energetic a clădirii de către auditori energetici autorizaţi".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			Alin.(7), lit.d). După sintagma „a clădirii" de a adăuga sintagma "şi a reţelelor inginereşti".	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.18	**Ministerul Finanţelor nr. 11/1-2-09/1059 din 18.08.2016**	La art.18 alin.(2) din proiect, propoziţia *„Mijloacele Fondului, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă. "*, precum şi la art.31, alin.(7) urmează a fi excluse,	După adoptarea proiectului de lege se va parcurge la efectuarea modificărilor respective în documentele enumerate, pentru a asigura procesul de colectare a

			deoarece principiile generale ale impozitării în Republica Moldova, statutul juridic al contribuabililor. al organelor fiscale şi al altor participanţi la relaţiile reglementate de legislaţia fiscală, principiile de determinare a obiectului impunerii, principiile evidenţei veniturilor şi cheltuielilor deduse, modul şi condiţiile de tragere la răspundere pentru încălcarea legislaţiei fiscale, precum şi modul de contestare a acţiunilor organelor fiscale şi ale persoanelor cu funcţii de răspundere ale acestora şe stabilesc în Codul fiscal nr.H63-XIII din 24,04.1997 şi în legile pentru punerea în aplicare a titlurilor respective ale Codului fiscal. Astfel, normele ce ţin de impozitare urmează să se regăsească numai în Codul fiscal şi în legile pentru punerea în aplicare a titlurilor respective ale Codului fiscal ci nu în Legea cu privire la condominiu.	resurselor în Fond cu o maximă eficienţă, evitînd impunerile nespecifice acestei activităţi. A se lua în consideraţie, că resursele acumulate în acest Fond sunt din economiile personale ale persoanelor şi sunt deja impozitate sub toate formele.
	Art. 18	**Agenţia Proprietăţii Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	Art. 18 alin. (10), după cuvântul „Regulamentul" va fi completat cu cuvântul „model".	**Nu se acceptă,** iniţial s-a acceptat redacţia propusă de APP, însă ulterior a fost redactat conform avizului **Ministerului Justiţiei.**
	Art. 18	**Centrului Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.18 alin.(2): „[...] Mijloacele Fondului şi alte fonduri care sunt colectate şi utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuare ale Asociaţiei, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă".** **Art.18 alin. (5): „[...] Constituie mijloace ale Fondului veniturile din locaţiunea părţilorcomune, din contractele de depozit bancar, dobânzile şi amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociaţiei, din granturi şi donaţii, şi alte venituri".** **Art.31 alin.(6): „Veniturile Asociaţiei, în conformitate cu legea, sînt scutite de oriceimpozite şi plăţi cu condiţia că aceste venituri sînt utilizate conform obiectivelorstatutare, prin care şi obiectivele de reparaţie şi dezvoltare aAsociaţiei".** Prevederile sus-citate stabilesc scutirea veniturilor Fondului de impozitare, fapt care contravine prevederilor Codului Fiscal nr.1163-XIII din 24 aprilie 1997 care stabilesc expres faptul că principiile generale ale impozitării în Republica Moldova, statutul juridic al contribuabililor, al organelor fiscale şi al altor participanţi	Aceste prevederi nicidecum nu perturbează normele Codului fiscal etc. Este doar o normă care face referire la legislaţia fiscală. După adoptarea proiectului de lege de către Parlament, Codul fiscal va fi completat corespunzător, inclusiv în ceea ce priveşte „şi alte fonduri care sunt colectate şi utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuare ale Asociaţiei", avînd în vedere şi faptul că resursele acumulate în acest Fond sunt din economiile personale ale proprietarilor care deja au fost impozitate sub toate formele impuse de legislaţie. Legislaţia fiscală, totuşi, pretinde să excludă impozitarea dublă. In plus, legislatia fiscala nu poate la moment să prinda în calcul situatii inexistente, în cazul dat Fondul creat în scopurile prevazute de lege. Pentru impozitarea sau scutirea acestor resurse de careva impozite/taxe, mai întîi urmeaza să apară potenţialul obiect al acestor impozitări.

			la relaţiile reglementate de legislaţia fiscală, principiile de determinare a obiectului impunerii, principiile evidenţei veniturilor şi cheltuielilor deduse, modul şi condiţiile de tragere la răspundere pentru încălcarea legislaţiei fiscale, precum şi modul de contestare a acţiunilor organelor fiscale şi ale persoanelor cu funcţii de răspundere ale acestora sunt reglementate de prevederile actului legislative prenotat. Prin urmare, facilităţile fiscale acordate asociaţiilor condominiale sunt aplicabile doar în condiţia în care acestea se regăsesc în prevederile actului normativ evidenţiat supra.Totodată, utilizarea sintagmei „şi alte fonduri care sunt colectate şi utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuare ale Asociaţiei" atribuie incertitudine spectrului de venituri pasibile de scutire. Circumstanţa dată, este accentuată de prevederile proiectului prin care se propune acordarea dreptului asociaţiei de a forma alte entităţi pentru prestarea activităţii antreprenoriale şi per ansamblu poate determina desfăşurarea unor activităţi la limita cadrului legal, cu eludarea cadrului legal aplicabil societăţilor comerciale în materie de impozitare. ***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea normelor în speţă prin prisma riscurilor delimitate.***	
	Art. 18	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.18 alin.(4): „În caz de necesitate, pentru menţinerea funcţionalităţii condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor.** Utilizarea cuvintelor „În caz de necesitate" în conţinutul normei citate supra atribuie incertitudine acesteia, stabilind precondiţii pentru interpretarea subiectivă a normei de către subiecţii implicaţi. Astfel, în contextul interpretării extensive cuvintelor în cauză, subiecţii în speţă, pot prezuma şi alte „cazuri de necesitate" pentru a decide asupra unei plăţi unice extraordinare în Fond. Prin urmare, adoptarea normei în redacţia propusă, riscă să determine exercitarea unor atribuţii abuzive în raport cu proprietarii unităţilor şi impunerea unor plăţi nejustifiate. ***Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „În caz de necesitate"şi completarea prevederilor acesteia cu norme ce stipulează expres atît a circumstanţelor în care poatefi înaintată o astfel de propunere, cît şi a faptului că propunerea privind achitarea unei***	**Se acceptă.**Cuvintele „**În caz de necesitate**" din alin. (4) se exclud.

			plăți unice extraordinare în Fond va fi înaintată doar în condițiile în care este argumentat prin insuficiența mijloacelor financiare în Fond ținerența unor lucrări.	
	Art. 18	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.18 alin.(9): „Situația economico-financiară 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 prezintăproprietarilor la cererea acestora.** **Art.29 alin.(9) lit.g): „elaborează un raport financiar anual privind veniturile și cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent și-l prezintă la Adunarea generală spre aprobare nu mai tîrziu de 31 martie a următorului an;".** Prevederile citate supra nu reglementează obligativitatea remiterii situației economicofinanciare a Fondului în adresa Comisiei de cenzori/cenzor. Lipsa unor prevederi imperative în acest sens determină lipsa exercitării unui control riguros asupra veniturilor și cheltuielilor fondului și gestionarea ineficientă a acestuia. ***Recomandarea: Se recomandă reglementarea obligativității prezentării situației economico-financiare a Fondului în adresa Comisiei de cenzori/cenzor. În aceeași ordine de idei urmează a fi revăzute prevederile art.29 alin.(9) lit.g).***	Se **acceptă parțial,** avînd în vedere că la art.45 din proiectul de lege, întitulat „Comisia de cenzori (Cenzorul)", este stabilit cu deasupra de măsură dreptul Comisie de cenzori de a verifica „**toate documentele referitoare la administrarea financiar economică a condominiului**" (a se vedea alin.(8) și altele de la art.45 din proiectul de lege. Totuși, pentru o mai mare certitudine, alin.(8) al art. 45 în final se completează cu următoarele cuvinte: „**inclusiv situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor.**" Considerăm că este mai rezonabil ca membrii Comisiei decenzori să verifice situația/documnetele de referință ei înșeși, decît să le fie prezentat un așa document elaborat de cărte Consiliu.
	Art. 18	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La art. 18: La alin. (2) cuvintele „nu pot fi impozitate" se vor substitui cu cuvintele „nu se impozitează". Cuprinsul alin. (10) va fi revăzut și expus după formula: „Regulamentul cu privire la modul de funcționare a Fondului de reparațieși dezvoltare se aprobă de Guvern.".	**Se acceptă,** a fost redactat.

	Art.19	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Conținutul articolului necesită a fi modificat ținîndu-se cont de prevederile Legii nr.92 din 29.05.2014 și, respectiv, de celelalte legi speciale ce vizează domeniile date de activitate. Considerăm oportun introducerea noțiunii de „utilități", noțiune ce va îngloba toate categoriile de furnizori / operatori. La momentul actual există trei tipuri de raporturi juridice la furnizarea serviciilor: - între furnizor/operator și asociație; - între asociație și proprietar/consumator; - furnizor/operator și proprietar/consumator și, respectiv, furnizorul/operatorul furnizează pînă la punctul de delimitare a proprietății, iar în continuare de prestarea serviciului este responsabilă asociația,	În Proiectul LC sunt doar prevederi generale referitor la plata serviciilor comunale și necomunale, specificul fiecărui serviciu fiind reglementat separat, prin acte normative aprobate. Accentul în LC este pus pe relațiile de coproprietate și administrare a proprietății comune în condominiu, relațiile cu furnizorii fiind reflectate separat, pentru fiecare serviciu în parte. De asemenea la moment Ministerul elaborează proiectul Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor unde vor fi prevăzute aceste noțiuni.
			Alin.(1) și (3). Urmează a fi exclus și de a prevedea criterii generale, deoarece, există legi speciale care reglementează procedura achitării serviciilor furnizate de către fiecare furnizor/operator în parte.	**Se acceptă.** Achitarea serviciilor comunale și necomunale se va efectua în baza normelor legale și conform Regulamentului aprobat de Guvern.
			La începutul alin.(2) se propune de a introduce următorul text „în cazul în care contractul privind furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu este încheiat între operatorii serviciilor respective și Asociație/Comunitate și proprietar, plata pentru serviciile comunale...".	**Se acceptă,** a fost redactat
			Alin.(5). Sintagma „Asociație sau, după caz, de către operator" de a substitui cu sintagma „Asociație, operator/furnizor sau, după caz, întreprinderile intermediare de decontare...".	**Se acceptă** în redacția propusă de către Primăria mun. Chișinău Alin. (5) la moment este alin. (3)
			Alin.(6). Se va exclude sintagma „nu poate depăși", iar după sintagma „cuantumul penalității" se va include sintagma „este egală cu", deoarece, norma respectivă în forma actuală nu este aplicabilă, dat fiind faptul că la modul practic este imposibil de a asigura negocierea cuantumului penalităților.	**Se acceptă** în redacția propusă de către IDIS Viitorul.

			Alin.(7). Normele stipulate contravin art.42, alin.(5) al Legii nr.92 din 29.05.2014 şi este necesar de a fi exclus, din motivul că, lezează drepturile furnizorului de energie termică.	**Se acceptă** în redacţia propusă de către APSP.
	Art. 19, art. 21, 22 şi 33	**Agenţia Proprietăţii Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	În situaţia în care, o mare parte din populaţia Republicii Moldova se află peste hotarele ţării şi, respectiv, locuinţele acestora - nu-sunt utilizate de proprietari, concomitent, o categorie de cetăţeni sunt în imposibilitate de plată, şi/sau în imposibilitate de participare la şedinţele Asociaţiei, considerăm necesară revizuirea prevederilor art 19, în special alin. (6), art. 21, 22 şi 33, şi / sau completarea proiectului de lege cu norme care să reglementeze excepţiile stabilite pentru categoriile vizate de cetăţeni. Mai mult, conţinutul art. 21 şi 22 invocate, contravin prevederilor art. 46 şi 127 din Constituţia RM, care stabilesc că, statul ocroteşte şi garantează proprietatea privată.	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
	Art.19	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (6) după cuvintele „cuantumul penalităţii" se completează cu următorul text „va fi stabilit de către Comunitate sau Asociaţie sau conform relaţiilor contractuale cu Operatorii, dar".	**Se acceptă,** a fost redactat. Alin. (6) la moment este alin. (4)
	Art.19	**Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/1658 din 30.06.2016**	La art. 18, avînd în vedere că asocierea într-o Asociaţie condominială se face pe principii benevole, se consideră nejustificat, din punct de vedere legal, obligaţia instituirii unui fond de reparaţie şi dezvoltare, la care proprietarul este obligat să achite o anumită contribuţie, stabilită în dependenţă de mărimea cotei-părţi deţinute.	**Nu se acceptă** A se vedea Hotărârea Curţii Constituţionale din 20 iulie 2016 (Sesizarea nr.64g/2016), potrivit căreia asocierea obligatorie a proprietarilor de locuinţe in condominiu este constituţională. http://constcourt.md/libview.php?l=ro&idc=7&id=856&t=/Media/Noutati/Asocierea-obligatorie-a-proprietarilor-de-locuinte-in-condominiu-constitutionala.

	Art.19	**Primăria mun. Chişinău nr. 02-118/8690 din 28.06.2016**	*La art. 19 alin. (1), (2) sintagma* „Asociaţie / Comunitate" *de substituit cu sintagma* "Asociaţie / Comunitate/Administrator".	Se **acceptă**, a fost redactat.
			Alin. (2) din art. 19 de expus în următoarea redacţie „Plata pentru serviciile comunale şi necomunale contorizate la branşament şi necontorizate la unitate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la branşament şi se repartizează de către Asociaţie /Comunitate/Administrator pentru fiecare unitate în funcţie de cota-parte sau conform altor modalităţi legale de calcul aprobate de proprietari. Cota-parte pentru unităţile deconectate parţial sau total de la serviciul respectiv se calculează în modul stabilit de Guvern".	Se **acceptă** în contextul propunerilor prezentate de Ministerul Economiei.
			La art. (19) de adăugat un nou alineat „Plata pentru serviciile comunale şi necomunale contorizate la branşament şi repartizate de Asociaţie /Comunitate/Administrator unităţilor cu contorizare la fiecare unitate se efectuează în baza indicaţiilor contoarelor instalate la unităţi cu repartizarea cotei-părţi din diferenţa indicaţiilor contoarelor instalate la branşament şi suma indicaţiilor contoarelor instalate la unităţi, determinată pentru aceiaşi perioadă. Modalitatea repartizării cotei-părţi din diferenţă se stabileşte prin lege sau prin decizia proprietarilor. "	**Nu se acceptă** Nu face obiectul prezentei legi. Norma va inclusă în Regulamentul *cu privire la prestarea serviciilor comunale şi necomunale, folosirea, exploatarea şi administrarea locuinţelor* aprobat de Guvern.
			La art. 19 alin. (5) cuvintele „Comunitate (Administratorul profesionist), Asociaţie" *de substituit cu sintagma* „Asociaţie /Comunitate/Administrator".	**Se acceptă**, a fost redactat.
	Art.19	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 19. În titlu, cuvântul „Achitarea" se substituie prin cuvântul „Plata" (vezi Legea 75/2015).	**Se acceptă**, a fost redactat.
			Alineatul (7), în final se completează cu textul: „dacă legislaţia în domeniu şi contractul de prestare a serviciilor nu prevăd altfel".	**Se acceptă**, a fost redactat. Alin. (7) la moment este alin. (5)
			Art. 19 a proiectului legii cu privire la condominiu contravine art. 26-29 din Legea privind serviciul public de alimentare cu apă şi canalizare nr. 303 din 13.12. 2013, art. 40 din Legea cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării nr. 92 din 29 mai 2014 şi art. 51 din Legea cu privire la locuinţe nr. 75. Din 30.04.2015.	**Se acceptă parţial**, art. a fost redactat conform obiecţiilor prezentate de Ministerul Economiei, Primăria mun. Chişinău, IDIS Viitorul.

			Astfel este necesară modificarea art. 19 din acest proiect în conformitate cu prevederile din legile menţionate mai sus, pentru a nu se crea situaţii de conflict pe viitor.	
	Art.19	**Ministerul Mediului nr. 05-07/1531 din 19.07.2016**	Totodată, propunem să fie revizui şi art. 19 alin. (7), deoarece în conformitate cu art. 31 alin. (9) din Legea nr. 303 privind serviciul public de alimentare cu apă şi de canalizare din 13 decembrie 2013, operatorul poate întrerupe furnizarea serviciului persoanei fizice sau persoanei juridice care nu îşi onorează obligaţiile de plată prevăzute în contract sau care nu respectă condiţiile de furnizare a serviciului.	**Nu se acceptă.** Nu este domeniul de rglementare al acestei legi. La alin. (7), art. 19 este prevăzută interdicţia de a deconecta tot blocul, dar nu interdicţia de a deconecta un consumator casnit sau un agent economic. De asemenea, conform prevederilor Legislaţiei privind drepturile locative a ONU, persoanele nu pot fi lipsiţi de aceste utilităţi şi servicii. Alin. (7) la moment este alin. (5)
	Art.19	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 19. Plata serviciilor comunale şi necomunale.** **(1) „În cazul în care contractul privind furnizarea/prestarea serviciilor publice degospodărie comunală în condominiu este încheiat între operatorii serviciilor respective şi Asociaţie/Comunitate şi proprietar, plata pentru serviciile comunale şi necomunale necontorizate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc sau scară şi se repartizează de către Asociaţie/Comunitate/Administrator pentru fiecare unitate în funcţie de cota-parte sau conform altor modalităţi legale decalculare,aprobate de Adunarea generală aproprietarilor în condominiu.** Norma precitată este o normă în alb. În acest context reiterăm riscurile evidenţiate supra cevizează aprobarea normelor în alb. ***Recomandarea: Întru reglementarea aspectelor evidenţiate supra se impune necesitatea elaborării unui Regulament şi Metodologii corespunzătoare şi aprobării acestora de către Guvern.***	**Se acceptă.** A fost redactat. Menţionăm de elaborarea proiectului de HG cu privire la prestarea serviciilor comunale şi necomunale, folosirea, exploatarea şi administrarea locuinţelor.
	Art.20 exclus	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**"Articolul 20. Privilegiul Asociaţiei / Comunităţii** **(1) În condiţiile legii, creanţele Asociaţiei / Comunităţii faţă de proprietar care rezultădin calitatea sa de proprietar în condominiu se consideră creanţe privilegiate în raport cu alţi creditori, garantaţi sau negarantaţi, ai proprietarului.** **(2) Privilegiul Asociaţiei / Comunităţii se limitează la suma egală cu cota de contribuţiea proprietarului din cheltuielile**	**Se acceptă,** art. 20 a fost exclus

			Asociației / Comunității pentru anul financiar anterior exercitării privilegiului, conform situațiilor financiare aprobate. În absența situațiilorfinanciare aprobate, se vor lua în cont cheltuielile de administrare efectiv suportate de către Asociație/ Comunității. (3) Privilegiul se valorifică doar din contul produsului vânzării silite a unității pe caleaexercitării dreptului de ipotecă asupra unității, a urmăririi silite a unității în condițiile Codului de executare sau pe altă cale legală. (4) Dacă creditorul ipotecar exercită dreptul de ipotecă asupra unității, el este obligat față de Asociație/ Comunitate să-i plătească, din produsul vânzării silite a unității ipotecate, suma de bani egală cu creanța Comunității/Asociației, în limita privilegiului și cu prioritate față de creanța garantată a creditorului ipotecar. (5) Privilegiul nu acordă Asociației / Comunității alte drepturi decât cele prevăzute înprezentul articol". Art.25 alin.(4) lit.g): „prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de Fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru inițierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau perceperea sumelor datorate prin alte căi juridice și civile legale. Art.43 alin.(3) lit.d): „Articolul 43.Consiliul Asociației. (3) Consiliul exercită următoarele atribuții: d) în caz de necesitate, propune executarea dreptului de ipotecă asupraunității, în conformitate cu legislația cu privire la ipotecă și prezenta lege;". Norma propusă la art.20 stabilește dreptul Asociației sau totalității proprietarilor în condominiu de a exercita o garanție legală asupra unităților condominiale ale tuturor proprietarilor în condominiu, care poate fi aplicată în vederea executării corespunzătoare a obligației de plată a contribuțiilor, precum și a oricăror altor obligații pecuniare ale proprietarului față de ceilalți proprietari în condominiu.Mecanismul propus, a fost revizuit de către autor inclusiv în contextul concluziilor expuse în cadrul expertizei	La art..25 alin.(4) lit.g) și Art.43 alin.(3) lit.d) se exclud referințele la „ipotecă". Este o rămășiță a proiectului vechi.

			anticorupţie a proiectului efectuată anterior de către Centrul Naţional Anticorupţie, preluînd parţial mecanismul de executare a dreptului de ipotecă în temeiulactului notarial învestit cu formulă executorie a obligaţiilor ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizaţia de microfinanţare, de către asociaţia de economii şi împrumut sau de către societatea de leasing.Totodată, accentuăm faptul că stabilirea unui concept similar pentru acţiunile asociaţiei/unui proprietar din cadrul condominiu este incompatibilă cu conceptul ipotecii legale cît şi procedura de exercitare a dreptului accesoriu în cauză, reglementate de prevederile Legii cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008. Dreptul de ipotecă se exercită în virtutea unor obligaţii asumate în cadrul contractului de ipotecă, care constituie un acord între creditorul ipotecar şi debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislaţie, are dreptul să pretindă satisfacerea creanţelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat. Investirea cu formulă executorie a acţiunilor asociaţiei/unui proprietar din cadrul condominiu este excesivă, or acestea constituie acte unilateral iniţiate de către 1 persoană/un grup de persoane. Potrivit prevederilor art.6 alin.(3) lit.a)-b) al legii prenotate: „Temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt: a) creanţele statului pentru sumele datorate conform legislaţiei fiscale; b) creanţele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislaţie".Potrivit normelor legale citate, ipoteca legală se instituie în virtutea perceperii unor creanţe certe incontestabile (stabilite de către organele administraţiei publice competente, potrivit formulelor şi procedurii stabilite de legislaţie, sau celor rezultate din dispozitivul hotărîrii judecătoreşti, care dispune de autoritatea lucrului adjudecat). Aprecierea propunerii înaintate prin prisma celor sus-menţionate denotă neîntrunirea caracteristicilor determinante ale instituţiei ipotecii legale, din punct de vedere conceptual. Atribuirea creanţelor Asociaţiei condominiale la categoria creanţelor garantate prin dreptul real accesoriu nominalizat şi acordarea prerogativei de urmărire a unităţii condominiale şi a dreptului preferenţial pentru satisfacerea creanţei	

			sale înaintea celorlalţi creditori, este irelevantă. Totodată, conform prevederilor art. 6 alin.(4)-(5) al Legii nr.142/2008, demararea procesului de instituire a ipotecii legale este marcată de înregistrarea în Registrul bunurilor imobile aunui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul şi mărimea creanţei. La avizul depus pentru înregistrare se vor anexa dovada că avizul a fost adus la cunoştinţa debitorului ipotecar, precum şi hotărîrea instanţei de judecată sau actul ce confirmă creanţele statului faţă de debitorul ipotecar apărute în baza legislaţiei fiscale. Prin urmare, aprecierea procedurii stabilite de către autor relevă insuficienţa reglementării mecanismului de instituire a ipotecii legale asupra unei unităţii condominiale. ori actele justificative ce confirmă creanţa Asociaţiei faţă de unul dintre coproprietari nu sunt prevăzute de cadrul normativ pertinent drept temei pentru instituirea ipotecii legale asupra dreptului de ipotecă legală asupra unei unităţi condominiale. Totodată, acestea nu pot fi „echivalate" cu actele confirmative prevăzute de art.6 alin.(5) al Legii nr.142/2008. ***Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea mecanismului propus de către autor, ori acesta este incompatibil cu prevederile cadrului normativ în vigoare, atît din punct de vedere conceptual, cît şi din punct de vedere procedural.Subsidiar, la art. 25 alin.(4) lit.g) urmează a fi exclusă sintagma „suficiente pentru iniţierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau", iar la art.43 alin.(3) urmează a fi exclusă lit.d).***	
	Art.21 exclus	**Ministerul Sănătăţii nr. 02-34/100 din 28.06.2016**	Articolele 21, 22, 23, 58 alin. (1) pct. Uit. c) şi art. 39 alin. (3) lit. e) se propune de a fi revizuite în condiţiile prevederilor articolului 46 din Constituţia Republicii Moldova din 29 iulie 1994 şi articolelor 336 şi 337 din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06 iunie 2002, sau excluse.	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
	Art.21 exclus	**Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii**	A se exclude din conţinutul prezentului proiect prevederile stabilite la art. 21-23, or, aceste prevederi contravin în mod expresart. 1 din **Convenţia Europeană pentruDrepturileOmului** care stabileşte că "*Orice*	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.

		Drumurilor nr. 07-03/363 din 30.04.2016	*persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea hunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decît* ***pentru cauză de utilitate publică*** *şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional".* Totodată, art. 21-23 din prezentul proiect contravin şi **art. 315 alin. (2) din CodulCivil al Rep. Moldova,** care stabileşte că *"Dreptul de proprietate este perpetuu",* iar în conformitate cu **art. 316 alin. (1) clin Codul Civil al Rep. Moldova,** se prevede că *"Proprietatea este, în condiţiile legii, inviolabilă",* în coroborare cu **alin. (2),** care stabileşte că *"Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă şi prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condiţiile legii".* Astfel, întru respectarea **art. 46 alin. (5) din Constituţia Rep. Moldova,** care prevede că *"Dreptul de proprietate privată obligă la respectarea sarcinilor privind (...) asigurarea bunei vecinătăţi, (...) care, potrivit legii, revin proprietarului",* legislatorul trebuie să prevadă un alt mecanism viabil, care nu ar contraveni în nici un mod cu principiile generale şi caracterele juridice ale dreptului de proprietate, dar şi normelor mai sus menţionate (atît naţionale cît şi internaţionale).	
	Art.21 şi art. 22 exclus	**Agenţia Proprietăţii Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	Conţinutul art. 21 şi 22 invocate, contravin prevederilor art. 46 şi 127 din Constituţia RM, care stabilesc că, statul ocroteşte şi garantează proprietatea privată.	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
	Art.21-23 exclus	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Normele expuse sînt discutabile deoarece aduc atingere dreptului fundamental la proprietatea privată şi necesită a fi revizuite (excluse), reieşind din faptul că oferă dreptul Asociaţiei/Comunităţii să ceară ca proprietarul unităţii să-şi înstrăineze în mod forţat unitatea dacă proprietarul şi-a încălcat în mod repetat obligaţiile faţă de alt proprietar, iar ceilalţi proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unităţii. La moment, legislaţia	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.

			civilă oferă mai multe mecanisme de a urmări bunurile celor datornici şi rău-platnici din blocurile locative.	
	Art.21 exclus	Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	**Articolul 21. Înaintarea cererii de înstrăinarea unităţii** **(1) Dacă proprietarul şi-a încălcat în mod repetat obligaţiile faţă de alt proprietar sau faţă de Asociaţie/ Comunitate, iar ceilalţi proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unităţii, ei pot cere caproprietarul unităţii să-şi înstrăineze unitatea.** **(2) În special, înstrăinarea poate fi cerută în unul din următoarele cazuri:** **a) dacă proprietarul în condominiu nu execută în mod sistematic obligaţiile prevăzuteîn art. 17;** **b) dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parţial, sumele datorate conform cotei de participaţie pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni;** **c) dacă activităţile proprietarului tulbură în mod grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalţi proprietari.** **(3) Cererea de înstrăinare se înaintează cu condiţia aprobării ei cu cel puţin 2/3 dinvoturile tuturor proprietarilor. Cererea de înstrăinare nu se poate înainta dacă un alt proprietar sau Asociaţia/Comunitatea nu au notificat în prealabil proprietarul care îşi încalcă obligaţiile despre existenţa împrejurării care justifică cererea de înstrăinare şi nu i-au acordat un termen suplimentar de 3 luni pentru a remedia toate încălcările.** **(4) Dacă în cadrul condominiului există doar două unităţi, un proprietar poate înainta cererea de înstrăinare în condiţiile alin.(1) şi (2) faţă de celălalt proprietar.** Coroborat cu riscurile delimitate în compartimentele anterioare, ne vom expune asupra temeiului stabilit la art.21 alin.(2) lit.b) al proiectului, potrivit cărora înstrăinarea poate fi cerută dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parţial, sumele datorate conform cotei de participaţie pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni.	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.

			Aprobarea normei în redacţia propusă riscă să determine riscuri multiple în contextul aplicăriiacesteia, or valoarea bunului urmărit (proprietăţii ce urmează a fi vîndută la licitaţie în baza hotărîrii judecătoreşti) şi valoarea creanţei Asociaţiei nu pot fi echivalente.În condiţiile aplicării art.21 alin.(2) lit.b) în redacţia propusă, există riscul acţionării tendenţioase a unui/unor subiecţi, formulării nejustificate a cererii de înstrăinare a unităţii şi stabilirii unor cerinţe excesive proprietarului. Astfel, ţinînd cont de dezechilibru valoric prenotat şi riscul acţionării tendenţioase a unui/unor subiecţi, normele în speţă vor constitui o ingerinţă a dreptului de proprietate.În aceeaşi ordine de idei, realizarea nemijlocită a acţiunii în speţă (prin vînzarea la licitaţie a bunului) de asemenea va condiţiona prejudicierea intereselor proprietarului, or există riscul diminuării artificiale a valorii bunului vîndut. ***Recomandarea: În contextul celor sus-menţionate, cît şi ţinînd cont de riscurile colaterale ce vizează procedura dată examinate în conţinutul altor compartimente pe parcursul textului, prevederile art.21-22 urmează a fi excluse din conţinutul proiectului.***	
	Art.21-23 exclus	**Ministerul Justiţiei nr. 03/14841 din 26.12.2016**	Cuprinsul **art. 21-23** stabileşte modul de vînzareforţată de către proprietar a bunului proprietate privată, în baza cererii aprobate cu cel puţin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor, în cazul în care este întrunită cel puţin una din situaţiilementionate la alin. (2) din art. 21. In acest context, menţionăm că, situaţiile enunţate la alin. (2) art. 21 din proiect, în temeiul cărora poate fi înaintată cererea cu privire la vînzarea forţată a unităţii în condominiu, urmează a fi soluţionate iniţial în conformitate cu prevederile Regulamentului condominiului, precum şi normele procedurii civile şicontravenţionale în vigoare. Astfel, în cazul în care proprietarul în condominiu sistematic nu îşi execută obligaţiile sale, sau dacă nu achită sumele în Fond conform cotei de participare, acesta poate fi acţionat, conform procedurii civile, în instanţa judecătorească, pentru repararea prejudiciului cauzat şi încasarea datoriilor în Fond. Mai mult decîtatît, dacă	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.

			proprietarul prin acţiunile sale tulbură grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalţi proprietari, acesta va purta răspundere contravenţională, în modul stabilit. Totodată, atragem atenţia că în titlul şi textul art. 22 şi 23 sînt utilizate noţiunile „vînzare" şi „înstrăinare", prin urmare, acestea vor fi corelate, deoarece nu sînt identice, iar noţiunea de "înstrăinare" are un sens mai larg şi include şi alte acte juridice (donaţie, schimb).	
	Art.22 exclus	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (1) cuvintele „Asociaţie/Comunitate" de transferat după cuvintele „introduse de".	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
			În alin. (3) după cuvintele „poate fi introdusă" de completat cu cuvintele „în judecată".	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
	Art.22 exclus	**Agenţia Proprietăţii Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	Art. 22 alin. (1), va fi racordat prevederilor Codului de procedură civilă al RM nr. 225- XV din 30.05.2003, astfel, sintagma „pe baza unei acţiuni introduse de măcar un alt proprietar" va fi substituită cu sintagma „pe baza unei acţiuni intentate de minim un alt proprietar".	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
	Art.23 exclus	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	Alin. (1) de exclus. Neincluderea dispoziţiilor cuprinse in articolul 21 in statut ar sugera imposibilitatea asociaţiei si a altor prorietari de exercitare a dreptului de urmărire a datoriilor prin căile dispuse de către legislaţia naţională. Articolul 23 este exclus pentru a fortifica drepturile de urmărire a datornicilor prin articolul 21 si 22, sau de exclus toate 3 articole, prezenta cumulativa a cărora provoacă o confuzie privind drepturile de urmărire a datornicilor si denaturează posibilităţile de aplicare a prevederile codului civil si a legislaţiei naţionale in acest sens. Aceasta prevedere este un **DESERVICIU** membrilor condominiului si mai bine de lăsat soluţionarea acestor cazuri in lumina standardă prevăzută de legislaţia naţională.	Articolele 21-23 au fost excluse ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat.
	Cap. IV, Secţ. 1	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	Capitolul IV. Secţiunea 1. Titlul secţiunii se expune astfel: Dispoziţii generale privind administrarea condominiului.	**Se acceptă**, a fost redactat.
	Cap. IV	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	Capitolul IV să fie expus în următoarea ordine: Art. 24. Modalităţi de administrare. Art. 25. Asociaţia de proprietari în condominiu.	**Nu se acceptă.** Structura propusă de Asociaţie nu este una logică şi nu se bazează pe divizarea dintre Asociaţie şi

			Art. 26. Activitatea Asociaţiei de proprietari în condominiu. Art. 27. Organele de conducere ale Asociaţiei. Art. 28. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociaţiei. Art. 29. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică. Art. 30. Adunarea generală şi competenţa ei. Art.31Convocarea Adunării generale şi înştiinţarea. Art. 32. Desfăşurarea Adunării generale. Art.33. Votul necesar pentru adoptarea hotărârilor. Art.34. Dreptul la vot. Art.35. Procesul – verbal al Adunării generale şi comunicarea hotărârilor. Art. 36. Desfăşurarea Adunării generale prin corespondenţă. Art. 37. . Desfăşurarea Adunării generale în formă mixtă. Art. 38. Consiliul asociaţiei. Art. 39. Administratorul Asociaţiei. Art. 40. Administrarea condominiului de către Comunitatea de proprietari în condominiu. Art. 41. Preşedintele Comunităţii de proprietari în condominiu. Art. 42. Administratorul profesionist. Art. 43. Contractul de administrare. Art. 44. Îndeplinirea de către notarul public a funcţiilor ... Adunării şi investirea. Şi mai departe după enumeraţia existentă a articolelor .	Comunitate. Vor apărea confuzii majore privind care articole se aplică doar Asociaţiei şi care se aplică doar Comunităţii. Faptul că Comunitatea este reglementată prima nu înseamnă că ea este mai importantă. Importanţa unei forme de administrare faţă de alta rezultă exclusiv din regimul juridic, şi anume din faptul dacă o formă este obligatorie sau nu, iar alta este facultativă sau nu. Structura propusă în Proiect este logică: mai întâi dispoziţii generale aplicabile ambelor forme de administrare, apoi secţiuni care cuprind norme speciale aplicabile fiecărei forme de administrare.
	Art.24 / actualul art. 20	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 24 (1) se expune în felul următor: a) de către Asociaţie; b) de către Comunitate; c) de către Administratorul profesionist.	**Se acceptă parţial** Administratorul profesionist nu este o formă separată de administrare. El este un prestator de servicii fie faţă de Asociaţie fie faţă de Comunitate. Dacă se acceptă că alegerea unui Administrator profesionist, exclude existenţa Asociaţiei sau Comunităţii, atunci aceasta anihilează toate drepturile de vot, de decizie pe care Proiectul le prevede pentru membrii Comunităţii sau Asociaţiei.

				Deci, este grav să se facă confuzie între prestatorul de servicii de administrare şi forma de organizare a proprietarilor în condominiu.
	Art.24/ actualul art. 20	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. 4 după cuvintele „sau servicii" de completat cu cuvintele „şi alte activităţi". Condominiul conform definiţiei este o colecţie de proprietăţi. Administrarea condominiului este mai îngusta decât totalitatea raporturilor sociale si administrarea unei asociaţii obşteşti. Administrarea unei asociaţii de proprietari presupune mult mai multe funcţii decât administrarea condominiului, care reprezintă un activ material preluat de una din formele de organizare făcute disponibile de prezenta lege. Administrarea condominiului se rezuma la întreţinerea, reparaţia, modernizarea lui, după cum si menţinerea raporturilor de proprietatea asupra lui. Este important ca legea sa nu creeze confuzii intre administrarea condominiului in calitate de activ si administrarea asociaţiei de proprietari cu toate raporturile sociale din cadrul acesteia si formele opţionale de administrare.	**Se acceptă,** a fost redactat. Alin. (4) la moment este alin. (2)
			Lit. c) din alin. (4) de exclus. Existenta unui cont bancar separat **nu** garantează evitarea abuzului. In schimb cresc semnificativ costurile aferente datorate acestei masuri neinspirate. Este important modul de administrare a resurselor si transparenta. Evidenta acestui fond este suficient sa fie efectuata cu înregistrarea mijloacelor in cont contabil separat. Întreţinerea unui cont separat înseamnă si achitări in 2 conturi cu comisioane duble pentru locatari. **Se va pune presiune financiara suplimentara asupra cetăţenilor/membri ai condominiului.** In special pentru condominiile de dimensiuni mici aceasta măsura va constitui o povara notabila financiara si administrativa.	**Se acceptă parţial,** aliniatul a fost redacta.
			La lit. e), alin. (4) înainte de cuvîntul „transmiterea" de inclus cuvîntul „opţional".	**Nu se acceptă.** Organul decizional ia decizia, deci toate prevederile sunt opţionale.
			La lit. f), alin. (4) înainte de cuvîntul „angajarea" de inclus cuvîntul „opţional", iar cuvintele „activităţii în cadrul" de substituit cu cuvintele „bunei funcţionări a".	**Se acceptă,** a fost redactat.

			De inclus un alin. Nou cu următorul cuprins: (6) În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de Asociaţie / Comunitate, în acest caz condominiul este administrat de către organele de conducere ale Asociaţiei / Comunităţii.	**Nu se acceptă.** Evident că o entitate acţionează prin intermediul organelor sale, acest lucru este speciacat şi în art. 32 din proiect.
	Art.24/ actualul art. 20	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	La art.24: Alin.(l). Se propune expunerea lit.a) în următoarea redacţie: „Administrarea condominiului se efectuează obligatoriu de către asociaţie. Asociaţia se formează de către proprietari. în cazul în care proprietarii nu se organizează în asociaţie de proprietari în condominiu, aceasta urmează a fi creată de către administraţia publică locală în termenul prevăzut de prezenta lege". Această normă este necesară în situaţia în care proprietarii nu se organizează în condominiu. Alin.(2). Urmează a fi modificat în sensul că, înfiinţarea asociaţiei de proprietari în condominiu este obligatorie în baza argumentelor invocate cu referire la excluderea formei de organizare - comunitatea de proprietari în condominiu.	**Nu se acceptă.** Este important ca să existe aceste două variante de administrare a condominiului, ceea ce oferă proprietarilor, eventual, unicului proprietar din condominiu o anumită doză de flexibilitate, avînd în vedere că condominiul poate fi constituit şi administrat în forma de Comunitate şi în cazul în care există un singur proprietar în condominiu. În aşa fel, în proiectul de lege se introduce conceptul german de comunitate, Gemeinschaft, căreia legea şi jurisprudenţa germană îi acordă capacitate juridică parţială. A se vedea § 10(6) şi (7) din Legea germană a condominiului, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. (Wohnungseigentumsgesetz). Alin.(1) face posibilă ca un minister, care deţine în administrare/proprietate un bloc locativ din fondul social de locuinţe să îl înregistreze ca şi condominiu (de exemplu, în scopuri fiscale şi de evidenţă) şi să îl administreze în regim de comunitate.De altfel, existenţa, de-jure, a Comunităţii, în cazul drepturilor/proprietăţii comune şi şi modul de administrarea acestora, inclusiv în cazul condominiului, prin intermediul Comunităţii este prevăzută direct şi fără echivoc şi de Codul civil al RM (a se vedea articolele1363, 1365 etc. din Codul civil al RM).
	Art.24/ actualul art. 20	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 24 alin.(2): „Articolul 24. Modalităţi de administrare. (2) În cazurile când, conform alin. (1) lit. a), înfiinţarea Asociaţiei este facultativă, hotărârea de înfiinţare a Asociaţiei se adoptă cu votul proprietarilor care deţin mai mult de 1/2 cote-părţi. În acest caz, toţi proprietarii din condominiu devin membri ai Asociaţiei".** Prevederile proiectului nu stabilesc în mod exhaustiv circumstanţele cînd înfiinţareaAsociaţiei este facultativă, fapt care	**Se acceptă** şi se transferă în comun cu alin.(3) la art. 30.

			creează neclarităţi la acest capitol şi va determina interpretarea subiectivă a aspectelor date şi riscuri aferente procesului decizional. *Recomandarea: Se recomandă autorului reformularea prevederilor proiectului şi reglementarea circumstanţelor cînd înfiinţarea Asociaţiei este facultativă.*	
	Art.24/ actualul art. 20	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.24 alin. (5): „(5) În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de o altă persoană fizică sau juridică decît Asociaţia/Comunitatea, drepturile şi obligaţiile Administratorului se stabilesc în contractul de administrare încheiat între Administrator şi reprezentantul împuternicit al proprietarilor. Administratorul şi proprietarii sînt obligaţi să respecte clauzele contractului de administrare".** Prevederile proiectului sunt lacunare sub aspectul reglementării clare a circumstanţelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către Asociaţia/Comunitatea şi a circumstanţelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către o altă persoanăfizică sau juridică decît Asociaţia/Comunitatea. *Recomandarea: În condiţiile date, se impune necesitatea definirii noţiunii de administrator (subsidiar noţiunii de administrator profesionist stabilite în art.3) şi evidenţierea exhaustivă a circumstanţelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către Asociaţia/Comunitatea şi a circumstanţelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către o altă persoană fizică sau juridică decît Asociaţia/Comunitatea.*	**Se acceptă.** A fost redactat. Alin. (5) la moment este alin. (3)
	Art.25/ actualul art. 21	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.25.** Alin. (2), lit.b). Este necesar de specificat cine este responsabil de eliberarea certificatului de atestare, condiţiile de eliberare ale acestuia, cerinţele necesare de a fi îndeplinite în vederea obţinerii certificatului respectiv, întrucît actuala redacţie a acestui punct este redat în linii generale fară claritate.	Articolul 25 (actualmente art. 21) au fost redactat ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat şi a fost exclusă obligativitatea atestării administratorilor.
	Art.25/ actualul art. 21	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (1) după cuvintele „administrarea condominiului" de inclus următorul text: „se efectuează de persoana juridică constituită de proprietarii condominiului prin organele de conducere ale persoanei juridice (Asociaţia de proprietari în condominiu) sau poate fi delegată opţional unui".	Articolul 25 au fost redactat ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat şi a fost exclusă obligativitatea atestării administratorilor.

			Proprietarii condominiului trebuie sa aibă opțiunea de a apela la un administrator extern sau sa efectueze gestionarea integrala de sine stătător.	
			În alin. (2), lit. b) după cuvîntul „administrator" de inclus cuvîntul „profesionist".	Inițial propunerea a fost acceptată, însă ulterior a fost exclusă ca urmare a propunerilor Cancelariei de Stat.
			În alin. (4), lit. e), de exclus cuvîntul „contabilă".	**Nu se acceptă**, propunerea nu este argumentată.
			În alin. (4), lit. f) de exclus cuvintele „efectuează monitorizarea operațiunilor bancare". Monitorizarea operațiunilor bancare ale asociației vor fi exercitate in calitatea sa de administrator al asociației daca va fi ales, nu in calitatea de administrator de condominiu.	**Nu se acceptă.** Nu este clară rațiunea excluderii monitorizării operațiunilor bancare de către administrator. Nu sunt clare argumentările.
	Art.25/ actualul art. 21	**Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/8690 din 28.06.2016**	*La art. 25 alin. (3) de adăugat o literă nouă cu următorul conținut* „Asigură prestarea serviciilor comunale și necomunale livrate cu contorizare la branșamentul condominiului sau a unei părți din condominiu și repartizarea cotei-părți din volumul serviciului livrat pentru fiecare unitate conform modalității stabilite de prezenta lege, altor acte normative sau deciziei proprietarilor după caz".	**Nu se acceptă**, inițial propunerea a fost acceptată și inclusă în proiect, însă ulterior conform avizului **Ministerului Justiției** a fost exclusă.
	Art.25/ actualul art. 21	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 25 (1) se expune astfel: (1) Administratorul profesionist este selectat prin concurs de către Asociație/Comunitate, sau proprietari în cadrul Adunării generale cu majoritatea simplă de voturi a proprietarilor sau, după caz, de către autoritățile administrației publice locale în condițiile Art. 69 din prezenta lege. Modul de instruire și atestare a Administratorului se stabilește de Guvern. Argumentare: Noțiunea de Administrator profesionist este prevăzută în Art. 3.	Articolul 25 au fost redactat ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat și a fost exclusă obligativitatea atestării administratorilor.

			La Art. 25 (5). Alineatul (5) se exclude, deoarece un Administrator profesionist nu poate fi desemnat în calitate de Administrator al Asociației sau să substituie Consiliul proprietarilor Comunității. Această prevedere prezintă un mare pericol pentru Asociațiile și Comunitățile de proprietari în condominiu și urmărește scopul ca actualele întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ, care se consideră administratori profesioniști, să administreze nu condominiile, ci să subordoneze Asociațiile și Comunitățile, care sunt organe de administrare a condominiului. Cu atât mai mult că, la moment, de facto, lipsesc alți administratori profesioniști. Asociația Patronală a propus organizarea instruirii și atestării administratorilor în cadrul Centrului de Instruire și Producere, însă, din partea MDRC n-a urmat nici o reacție.	**Se acceptă,** alineatul a fost exclus.
			Art. 25 (9). Alineatul (9) se exclude, deoarece prin acest alineat se încalcă drepturile proprietarilor(lui) în condominiu și creează condiții în care un administrator profesionist, de exemplu, o întreprindere municipală, fără știrea și acordul proprietarilor poate să se înscrie în calitate de administrator al condominiului.	**Se acceptă,** alineatul a fost exclus.
	Art.25 / actualul art. 21	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 16 din 27.02.2017**	La Art. 25, alin. (1) se expune în următoarea redacție: (1) Administratorul profesionist este selectat prin concurs de către Asociație/Comunitate sau proprietari în cadrul Adunării Generale cu voturile proprietarilor care dețin mai mult de ½ cote – părți sau, după caz, prin concurs transparent și accesibil organizat de către autoritatea administrației publice locale în condițiile prezentei legi. Modul de atestare a administratorului profesionist se stabilește de către autoritatea publică centrală de specialitate. Argumentare: În redacția propusă se ține cont de faptul că hotărârea Adunării generale trebuie adoptată cu voturile proprietarilor care dețin mai mult de ½ cote – părți, dar nu cu „majoritatea simplă de voturi", iar autoritatea administrației publice locale selectează administratorul profesionist nu numai în cazul art. 69, ci și în alte cazuri prevăzute de proiect.	Articolul 25 au fost redactat ca urmare a propunerilor prezentate de către Cancelaria de Stat și a fost exclusă obligativitatea atestării administratorilor.

			De asemenea considerăm că modul de atestare a Administratorului profesionist este suficient să fie stabilit de APC (minister).	
	Art.25 / actualul art. 21	Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	**Art.25 alin.(4): „ (4) Administratorul profesionist exercită următoarele atribuţii:** **a) elaborează planul anual şi pe termen lung de întreţinere, reparaţie, modernizare şi reconstrucţie a părţilor comune;** **b) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreţinere, reparaţie, modernizare şi reconstrucţie a părţilor comune, inclusiv întreţinerea terenului şi prestează alte servicii convenite cu Asociaţia / Comunitatea;** **c) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreţinerea, reparaţia, modernizarea şi reconstrucţia părţilor comune;".** Normele ce vizează asigurarea de către administrator şi controlul acestuia asupra executării lucrărilor de întreţinere, reparaţie, modernizare şi reconstrucţie a părţilor comune, inclusive întreţinerea terenului sunt insuficiente. Redacţia stabilită nu va asigura impunerea în sarcina administratorului asigurarea calităţii lucrărilor desfăşurate. *Recomandarea: În acest context, se impune necesitatea completării art.25 alin.(4)lit.b)-c) cu cuvîntul „calitativ" după cuvintele „executarea" „executării". Subsidiar, urmează a fi stabilită sarcina administratorului de a acţiona în contextul delimitării executării necalitative a lucrărilor şi solicitării reexecutării acestora din contul companiei contractate.*	Se acceptă a fost completat. Alin.(5) al art. 25, după prima propoziţie, se include următoarea propoziţie: **„În cazul executării necorespunzătoare a lucrărilor, Administratorul este obligat să înainteze pretenţii faţă de antreprenor şi să asigure apărarea intereselor Asociaţiei şi membrilor săi."** Codul civil stabileşte răspunderea antreprenorului faţă de beneficiar. Aici doar se includ norme care ar responsabilza Administratorul să iniţieze mecanismele de răspundere a antreprenorului
	Art.25 / actualul art. 21	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art. 25 alin.(4) lit.e): „păstrează documentaţia tehnică, contabilă şi de altă natură referitoare la administrarea condominiului şi le prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora."** **Art. 40 alin.(3): „Procesele-verbale se predau spre păstrare AdministratoruluiAsociaţiei".** Norma citată supra nu reglementează termenul de păstrare a actelor date, fapt ce creeazăsubiectului vizat precondiţii pentru determinarea unilaterală a acestuia.	**Se acceptă.** A fost redactat în conformitate cu normele existente.

			Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea termenului de păstrare a documentației tehnice, contabile și de altă natură referitoare la administrarea condominiului. În aceeași ordine de idei, urmează a fi revăzute prevederile art. 40 alin.(3) al proiectului.	
	Art.25 / actualul art. 21	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art. 25 alin.(7): „Administratorul profesionist, anual, prezintă Adunării generale rapoarte privind activitatea desfășurată pentru anul precedent. Consiliul de administrație/Consiliul proprietarilor, Comisia de cenzori (Cenzorul) pot solicita prezentarea rapoartelor de activitate pentru fiecare trimestru".** Normele proiectului sunt insuficiente întru reglementarea unui mecanism eficient de control al activității administratorului pe parcursul fiecărui trimestru. ***Recomandarea: Se recomandă reglementarea obligației adminstratorului de a prezentala solicitare raportul semestrial de activitate.***	**Se acceptă.**A fost redactat.
	Art.25 / actualul art. 21	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art.** 25: La alin. (2) lit. a) va fi precizată sintagma „și altă informație de identificare", întrucît aceasta poate fi considerată o prevedere abuzivă. Lit. a) de la alin. (3) se va exclude, deoarece nu se referă la obiectul de reglementare al prezentului alineat.	**Se acceptă.** A fost redacta.
	Art.26 / actualul art. 22	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art. 26 alin.(3): „Contractul de administrare trebuie să includă: [...]".** Analiza prevederilor art.26 alin.(3) remarcăm lipsa unor prevederi ce plafonează termenul maxim al contractului de administrare și temeiurile de reziliere a acestuia înainte de termen și eliberarea administratorului. Circumstanța în cauză determină incertitudine în cadrul raporturilor juridice în speță și creează precondiții pentru negocierea clauzelor contractuale favorabile administratorului și în detrimentul intereselor Asociației și membrilor acesteia. ***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea aspectelor evidențiate supra.***	**Se acceptă.** Textul art. 26 de la lit. f) al alin.(3) după cuvintele din paranteze „(termenul minim este un an calendaristic)" se completează cu următoarele cuvinte: „, iar cel maxim - nu mai mult de 7 ani;"Considerăm că condițiile în care contractul poate fi reziliat urmează a fi determinate de părți nemijlocit în contractul de administrare, fapt indicat în art. 26 la lit. h) a alin.(3).

	Art.26 / actualul art. 22	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art. 26** alin (6) se va revizui în sensul indicării clauzelor obligatorii ale contractului de administrare, prin evitarea aprobării de contracte-modele, care sînt în dezacord cu libertatea contractuală (art. 667 din Codul civil).	**Se acceptă.** Alin. (6) se exclude, iar clauzele obligatorii sunt prevăzute în alin. (3) al aceluiaș articol.
	Art.27 exclus	**Camera Înregistrării de Stat nr. 05/1876 din 23.06.2016**	La art. 27, îndeplinirea de către notarul public a funcțiilor secretarului adunării generale a proprietarilor Comunității sau Asociației nu este justificată, întrucît va atrage în mod obligatoriu cheltuieli suplimentare, care nu vor putea fi ulterior acoperite din resursele financiare ale acestora. Totodată, urmează a fi menționat că, serviciile notariale sunt contra cost, iar modul de calculare a plății pentru asemenea servicii se stabilesc conform Legii nr. 271-XV din 27 iunie 2003 cu privire la metodologia calculării plății pentru servicii notariale.	**Se acceptă.** Articolul a fost exclus.
	Art.27 exclus	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.27.** Normele expuse nu înglobează atribuțiile secretarului adunării generale, în cazul cînd acesta este ales din rîndul proprietarilor. In acest sens, propunem reformularea acestei norme din una specială în una generală.	**Se acceptă.** Articolul a fost exclus. Atribuțiile secretarului în general trebuie reglementate în Statutul Asociației.
	Art.27 exclus	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.27.alin.(1): „Articolul 27. Îndeplinirea de către notarul public a funcțiilor secretarului Adunării și investirea cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării.** **(1)Persoana care convoacă, în condițiile prezentei legi, adunarea generală a proprietarilor Comunității sau, după caz, Asociației, are dreptul să desemneze un notar public care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale. În acest caz, se consideră că toți participanții la adunarea generală sunt de acord cu desemnarea notarului public în calitate de secretar, cu excepția cazului în care adunarea generală decide, înainte de examinarea chestiunilor de pe ordinea de zi, să nu desemneze notarul în calitate de secretar și desemnează o altă persoană în această calitate".** Acordarea unui singur subiect a dreptului de desemna un notar public care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale este disproporțională și riscă să determine exercitarea unor atribuții excesive de către acesta. Totodată, cadrul normativ în vigoare stabilește doar executarea dreptului de ipotecă în temeiul actului	**Se acceptă.** Articolul a fost exclus.

			notarial învestit cu formulă executorie, iar reglementarea investirii cu formula executorie a procesului-verbal al Adunării generale este excesivă vis-a-vis de proprietarul în raport cu care este emisă hotărîrea adunării generale (aspectul ce vizează executarea ipotecii a fost analizate în compartimentul "Conflicte ale normelor de drept"). ***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea prerogativei Adunării generalede a desemna notarul public a funcţiilor secretarului Adunării. Subsidiar, coroborat cu obiecţiile expuse la art.20-22, 25 alin.(4) lit.g) al proiectului urmează a fi exclusă investirea cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării.***	
	Art.28 / actualul art. 23	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 28. Va avea următorul cuprins: (1) În cazul administrării condominiului de către Comunitatea de proprietari , aceasta în cadrul Adunării Generale , cu votul proprietarilor care deţin mai mult de ½ de cote – părţi, pot să aleagă din rândurile proprietarilor Preşedintele Comunităţii , un cenzor şi aproba Statutul Comunităţii. (2) Comunitatea este formată din toţi proprietarii condominiului, administrează condominiul în conformitate cu prezenta lege şi propriul Statut. Comunitatea este supusă înregistrării la Camera Înregistrării de Stat în modul stabilit pentru Asociaţii. Argumentare: Noţiunea de Comunitate este prevăzută în Art. 3. (3) Comunitatea acţionează prin intermediul Preşedintelui Comunităţii sau prin consimţământul unanim a tuturor proprietarilor din condominiu.	Se **acceptă parţial, alin.** (1) a fost modificat.
	Art.28 / actualul art. 23	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	Alin. (4) de exclus. Există capitol separat pentru Asociaţie. Nu este nevoie de interferente intre diferite forme de administrare. Complica interpretarea legii si aduce confuzii. Articolele trebuie sa fie incluse in cadrul legii conform structurii.	**Nu se acceptă.** Pentru a avea un regim uniform, indiferent că e Asociaţie sau Comunitate, regulile Asociaţiei se aplică mutatis mutandis şi Comunităţii. Este nepractic de a repeta 15-20 articole de la Asociaţie. Aplicarea prin analogie este o tehnică legislativă frecvent utilizată.

	Art.28 / actualul art. 23	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art.** 28: La alin. (1) este nejustificată şi urmează a fi exclusă prevederea ce vizează că, Comunitatea de proprietari în condominiu trebuie să aibă Statut. Atragem atenţia că, Comunitatea nu este persoană juridică (a se vedea alin.(2)), prin urmare, nu are cine să înregistreze Statutul şi să ţinăevidenţa acestora. Potrivit conceptului proiectului, toţi proprietarii de apartamente într-un bloc locativ reprezintă comunitatea acestui bloc. Comunitatea proprietarilor în condominiu nu se înregistrează niciunde, iar simplul fapt că proprietarul este înscris în Registrul bunurilor imobile în calitate de proprietar al apartamentului este suficient pentru ca acesta să fie membru al Comunităţii. Astfel, Comunitatea proprietarilor în condominiu se va conduce de prevederile Legii şi nu necesită un statut, în virtutea faptului că nu este persoană juridică. Concomitent, semnalăm că, la alin. (1) este prevăzută alegerea de către Comunitatea de proprietari a preşedintelui Comunităţii. în acest context, opinăm pentru menţinerea „Consiliului proprietarilor" (care era prevăzut în varianta precedentă a proiectului legii), întrucît, în toate celelalte norme din această Secţiune şi, în general, din proiectul leii este menţionat „Consiliul comunităţii". Prin această modificare incompletă a proiectului se blochează normele referitor la conducerea Comunităţi, în special, se reglementează cum se alege Preşedintele (dar nu se indică nicio competenţă) şi se reglementează competenţele de conducere ale Consiliului (dar nu se indică modul cum este ales). Prin urmare, se consideră oportun de a reveni la textul anterior, iar suplimentar, poate fi completat, eventual, cu o prevedere care va stabili că: „Prin hotărîrea Adunării generale a proprietarilor în locul Consiliului proprietarilor se poate desemna un Preşedinte al Comunităţii. în acest caz, competenţele Consiliului Proprietarilor, prevăzute de prezenta lege sunt exercitate de către PreşedinteleComunităţii.".	**Se acceptă parţial.** Referirea la Statutul comunităţii se exclude. **Se acceptă** Alin. 1 va fi completat cu 'Consiliul Proprietarilor **Se acceptă**, articolul a fost redactat.

	Art.29 / actualul art. 24	**Ministerul Sănătății nr. 02-34/100 din 28.06.2016**	La articolul 29 alineatul (1) se propune introducerea mențiunii despre alegerea Consiliului de administrație în mod obligatoriu, iar la alineatul (5) al aceluiași articol, se propune introducerea a unei cote minime de proprietari sau a unui număr minim de proprietari, care au dreptul să solicite convocarea extraordinară a Consiliului de administrație.	**Se acceptă parțial.** Alin.(1) conține o normă imperativă. În alin.(5), cuvintele „la cererea proprietarilor din condominiu" se substituie prin cuvintele „la cererea proprietarilor care dețin cel puțin 1/5 din voturile tuturor proprietarilor"
	Art.29 / actualul art. 24	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (5) cuvîntul „trimestrial" de substituit cu cuvîntul „anual". Numărul de activități in cadrul asociațiilor este extrem de restrâns. Putinile operațiuni sunt recurente. Daca asociația decide altfel se pot convoca mai des. Este absolut suficient un regim anual. Intr-o asociație pot fi trimestre in care tranzacții nu se încheie deloc.	**Se acceptă parțial,** cuvîntul trimestrial se substituie cu cuvîntul semetrial.
			În alin. (9), lit. f) cuvîntul „trimestrial" de substituit cu cuvîntul „anual". Activități in cadrul unei asociații sunt foarte puține. Lucrari de investitii sunt in cel mai bun caz una pe an. Mai des decat o data pe an nu are sens de efectuat rapoarte. Risipa de timp și producere de rapoarte inutile.	**Se acceptă parțial,** cuvîntul trimestrial se substituie cu cuvîntul semetrial.
	Art.29 / actualul art. 24	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 29. Titlul articolului va fi următorul: „Președintele Comunității de proprietari în condominiu". (1) Președintele comunității se alege pe o perioadă de trei ani, dacă proprietarii și statutul nu prevăd altfel. (2) În termen de 5 zile calendaristice, Președintele Comunității informează în scris autoritatea administrației publice locale de nivelul întîi despre hotărârea Adunării Generale a proprietarilor în condominiu. (3) Președintele își exercită funcțiile până la realegerea sa, sau în cazul în care se adoptă decizia de înființare a Asociației. (4) În cazul în care Președintele nu execută sau execută cu încălcarea termenelor și condițiilor stabilite de Adunarea generală, atribuțiile ce îi revin, el poate fi demis de către Adunarea generală a Comunității înainte de termen, cu realegerea unui alt Președinte. (5) Președintele Comunității exercită următoarele atribuții:	**Nu se acceptă** Administrarea colectivă este preferată administrării unipersonale. Funcțiile președintelui sunt specificate în alin.11.

			a) asigură executarea hotărârilor adunării generale a Comunităţii; b) propune spre discuţie adunării generale orice chestiune ce ţine de administrarea părţilor comune; c) prezintă proprietarilor propuneri de întreţinere şi reparaţie a părţilor comune; d) prezintă proprietarilor, până la examinarea acestora în cadrul adunării generale, proiecte şi planuri de întreţinere şi reparaţie a părţilor comune, propuneri pe marginea eventualelor contracte, ce urmează a fi examinate de proprietari; e) exercită supravegherea şi controlul asupra executării contractelor de prestări servicii comunale şi necomunale, a lucrărilor de administrare a condominiului, inclusiv a muncii salariaţilor responsabili de starea sanitară şi întreţinerea părţilor comune; f) prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată şi le afişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziţia proprietarilor în alt mod; g) elaborează un raport financiar anual privind veniturile şi cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent şi-l prezintă la Adunarea generală spre aprobare nu mai târziu de 31 martie a următorului an; h) elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor şi îl prezintă în termen de până la 30 noiembrie a fiecărui an spre examinare şi aprobare Adunării generale. Adunarea generală examinează şi aprobă bugetul pentru anul viitor în termen de până la 31 decembrie a anului premergător anului bugetar. i) negociază contracte privind executarea lucrărilor şi prestarea serviciilor, inclusiv cu potenţialii prestatori de servicii comunale şi necomunale şi informează adunarea generală despre rezultatele negocierilor; î) încheie contractul de administrare, în condiţiile aprobate de adunarea generală; j) contractează, în baza şi potrivit hotărârilor Adunării generale, lucrări şi servicii necesare pentru funcţionarea condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale şi	

			necomunale. Proprietarii au dreptul să solicite, iar Preşedintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 5 zile calendaristice, copiile tuturor contractelor încheiate din numele şi în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora; k) efectuează controlul asupra executării contractelor încheiate din numele şi în beneficiul proprietarilor. l) semnează actele de predare-primire a bunurilor, serviciilor şi lucrărilor, contractate din numele şi în beneficiul proprietarilor; m) reprezintă interesele proprietarilor din condominiu în instanţele judecătoreşti în calitate de reclamant sau pârât în toate dosarele ce ţin de administrarea condominiului, prestarea de servicii comunale şi necomunale în cadrul condominiului respectiv; n) poate îndeplini alte atribuţii, încredinţate de Adunarea generală. (6) Alineatul (12) va deveni alineatul (6) şi din acest alineat se exclud cuvintele „sau Consiliului proprietarilor".	
	Art.29 / actualul art. 24	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.29 alin.** (4). După sintagma *„autoritatea publică locală de nivelul întîi"* se va completa cu cuvintele *„şi nivelul doi"*. în vederea includerii în prevederile aliniatului şi administraţia publică locală a municipiului Chişinău şi municipiului Bălţi. Obiecţia este valabilă şi pentru art.71 alin.(2).	**Se acceptă** în măsura în care alin.(4) al art. 29 se expune în următoarea redacţie: „(4) În termen de 5 zile calendaristice, Preşedintele Consiliului informează în scris autoritatea administraţiei publice locale de nivelul întîi, după caz, de nivelul doi, în cazul municipiilor, despre faptul înfiinţării Consiliului proprietarilor." De asemenea, prima propoziţie din alin. (2) al art. 71, se expune în următoarea redacţie: „(2) Autorităţile administraţiei publice locale de nivelul întîi, **precum şi municipiile, în calitatea acestora de autorităţi ale administraţiei publice locale de nivelul doi,** în termen de 6 luni de la data publicării legii:" şi în continuare potrivit textului.
	Art.29 / actualul art. 24	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.29 alin.(6): „(6) Consiliul proprietarilor întocmeşte proces-verbal la fiecare şedinţăşi îl afişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau îl pun la dispoziţia proprietarilor în alt mod".**	**Se acceptă.** În ambele cazuri, în final, se include textul: **„care asigură primirea sau luarea cunoştinţei.** Statutul Asociaţiei poate prevedea modalităţile concrete de aducere la cunoştinţă"

			Art.29 alin.(9) lit.f): „prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată şi leafişează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune ladispoziţia proprietarilor în alt mod;". Utilizarea cuvintelor „sau îl pun la dispoziţia proprietarilor în alt mod" fără evidenţierea expresă a modalităţilor admise riscă să determine obstrucţionarea accesului la conţinutul proceselor-verbale a şedinţelor. ***Recomandarea: Se recomandă autorului completarea la sfârşit cu sintagma "în modul convenit prealabil cu proprietarii".***	
	Art.30 / actualul art. 25	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (4). Care este rolul acestui punct? Contextul si acţiunea alineatului este absolut neclara.	Înscrierea denumirii Asociaţiei în registrul bunurilor imobile, care, de altfel, nu este obligatorie, face o legătură dintre bunul imobil/apartament şi Asociaţia respectivă, ceea ce poate fi deosebit de important pentru terţele persoane. Dacă un terţ vrea să cumpere un apartament dintr-un condominiu, el nu ar trebui să ghicească care este denumirea Asociaţiei al cărei membru devine. De asemenea, notarul care autentifică contractul de vânzare-cumpărare şi cumpărătorul vor beneficia de o dovadă clară că Certificatul privind datoriile de la Asociaţia 234-97 este anume de la Asociaţia condominiului în care se cumpără apartamentul. Plus la toate, aşa ceva deja se aplică în practică. Alin. (4) la moment este alin. (5)
	Art.30 / actualul art. 25	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 30 (1) Alineatul se exclude, deoarece definiţia Asociaţiei este expusă în Art. 3.	**Se acceptă,** a fost exclus.
	Art.30 / actualul art. 25	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 16 din 27.02.2017**	La Art. 30. Alin (3) se exclude. Argumentare. Legislaţia Republicii Moldova nu condiţionează contractarea creditelor bancare prin înfiinţarea obligatorie a unei persoane juridice. Orice persoană juridică, în cazul dat Asociaţia, sau persoană fără statut de persoană juridică, cum este Comunitatea, are dreptul să contracteze credite bancare în scopurile prevăzute de lege. În acest context alin.(5) la Art. 18	**Nu se acceptă.** Observaţia nu este exactă şi nici întemeiată. Comunitatea nu este persoană juridică, deci nu poate lua credite. Legea poate acorda capacitate juridică parţială Comunităţii şi este la discreţia legiuitorului în ce măsură să acorde capacitate juridică. Da, prin această prevedere, într-adevăr, se pretinde şi se doreşte promovarea şi înfiinţarea Asociaţiilor şi

			trebuie de completat cu cuvintele „credite bancare", „contribuţiile proprietarilor". De aceea, din aceste considerente, Art. 30 se exclude din proiect. El urmează a fi exclus din proiectul de lege şi din următorul motiv. Prin manipulare şi şmecherii juridice se urmăreşte scopul de a captura Comunităţile de către Administratorul profesionist, cu ajutorul primarului, după cum rezultă din cuprinsul lit. d), alin. (2) la Art. 69. Dacă o Comunitate nu doreşte să contracteze credite şi ea nu doreşte, în acest scop, să se transforme în Asociaţie, atunci primarul, în mod automat, fără să ţină cont de opinia membrilor Comunităţii, desemnează Administratorul profesionist al Comunităţii, subordonând-o acestui Administrator profesionist. Acelaşi scop se urmăreşte şi în cazul literei c), alin. (2), la Art. 69.	nicidecum aşa-zisă „capturare a Comunităţilor de către Administratorul profesionist". Este o interpretare extensivă a autorului avizului.
	Art.31 / actualul art. 26	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La art. 31. Alineatul (5) se va trece în Art. 44, deoarece prevederile ţin de competenţa Administratorului Asociaţiei.	Alin. (5) a fost transferat la art. 44, conform avizului APSP.
	Art.31/ actualul art. 26	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	Alin. (1), lit. d), Nu este activitate a asociaţiei, ci a organului de conducere.	Codul civil şi alte acte legislative stabilesc că persoana juridică desfăşoară activitate. Organele de conducere ale asociaţiei doar formează şi exprimă voinţa juridică a asociaţiei în relaţiile cu terţii. A se vedea art. 60 şi următoarele din Codul civil al RM.
			Alin. (3) de redactat şi de expus în următoarea redacţie: „(3)Asociaţia, asigură organizarea de furnizare a serviciilor de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă şi canalizare, decise de proprietari şi pentru care nu există contracte directe între proprietari şi furnizori. În cazul în care furnizarea de servicii şi utilităţi se efectuează prin intermediul Asociaţiei, Asociaţia, de comun acord cu furnizorul şi conform prevederilor contractelor şi legislaţiei în vigoare organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea şi întreţinerea, repararea şi înlocuirea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale sau de apă". Articolul dat sau trebuie exclus pentru ca exista prevederi legale privind modalităţile de administrare a furnizării de utilităţi sau de delimitat clar cazurile in care asociaţia se implica si cazurile in care asociaţia nu se implica si operaţiunile date sunt in afara	**Se acceptă parţial.** Excluderea nu se acceptă. Alin.(3) al art. 31 se expune în următoarea redacţie: „(3) Asociaţia, asigură organizarea prestării serviciilor de alimentare cu energie electrică, termică, gaze naturale, apă şi canalizare, decise de proprietari şi pentru care nu există contracte directe între proprietari şi furnizori. În cazul în care furnizarea de servicii şi utilităţi se efectuează prin intermediul Asociaţiei, Asociaţia, de comun acord cu furnizorul şi conform prevederilor contractelor şi legislaţiei în vigoare organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea şi întreţinerea, repararea şi înlocuirea aparatelor de evidenţă a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale sau de apă."

			responsabilității asociației. In cazul contractelor semnate individual cu proprietarii, asociația nu are dreptul la careva intervenții in relația bilaterala.	
			Alin. (4) de exclus. Deschideri de cont sunt un drept atribuit prin Codul Civil. Orice persoana fizica sau juridica poate deschide oricâte conturi dorește cu scopuri generale sau cu destinație speciala. In lege nu trebuie sa existe articole de dragul existentei lor.	Asociația are doar dreptul, dar nu este obligată să deschidă asemenea cont. Astfel, fiecare asociație în parte va decide să deschidă sau nu asemenea cont. Da. Codul civil conține prevederi cu caracter general privitor la deschiderea conturilor. Considerăm că pentru claritate, inclusiv în calitate de sugestie și posibilitate juridică de deschidere a unui asemenea cont trebuie menținut.
			La alin. (5), după cuvîntul „administratorul" de inclus cuvîntul „asociației".	Alin. (5) a fost transferat la art. 44, alin. 2 lit.p, conform avizului APSP și expus în contextul acestui articol
			În alin. (7), „cuvintele sunt vărsate în fondul de reparație și dezvoltare" de substituit cu următoarele „utilizate conform obiectivelor statutare, printre care și obiectivele de reparație și dezvoltare a asociației". Nu doar. Toate veniturile care sunt alocate conform obiectivelor statutului in cadrul unor organizații non-profit sunt scutite de impozite.	**Se acceptă.** Alin.(7) al art.31 devine alin. (5) și se expune în următoarea redacție: „(7) Veniturile Asociației, în conformitate cu legea sînt scutite de orice impozite și plăți, cu condiția că aceste venituri sînt utilizate conform obiectivelor statutare, printre care și obiectivele de reparație și dezvoltare a Asociației."
	Art.31 / actualul art. 26	**Camera Înregistrării de Stat nr. 05/1876 din 23.06.2016**	La art. 31 alin. (3), procurarea, instalarea, verificarea metrologică, repararea și înlocuirea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică, termică, de gaze naturale și de apă, conform prevederilor legislației în vigoare intră în obligațiile furnizorilor, și nu a consumatorilor, reprezentați de Asociația de proprietari în condominiu.	**Nu se acceptă.** Cu toate că obligația de a instala instrumentele de măsurat o au furnizorii, Asociația are funcția de a organiza procesul, a inția, a ține la control. Aceste acțiuni sunt necesare să rămînă ân sarcina asociației, care, de la numele proprietarilor pot sa organizeze toate procedurile privind dotarea tehnică a rețelelor cu nstrumente de măsurat. Alin. (3) a devenit alin. (2).
	Art.31 / actualul art. 26	**Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/1658 din 30.06.2016**	Potrivit prevederilor art. 31 alin, (4), asociația are dreptul să deschidă un cont propriu separat pentru remunerarea activității organelor de conducere și angajaților Asociației, care va avea la bază contribuția alocată de către proprietari. în acest sens, se consideră judicios precizarea mecanismului prin care se va stabili această contribuție (de exemplu dacă va fi prevăzută în	Această prevedere va fi stipulată în Regulamentul intern al Ascoiației. Alin. (4) a devenit alin. (3).

			factura de achitare a serviciilor comunale), implicit modalitatea de administrare şi evidenţă contabilă a contului respectiv, potrivit prevederilor Legii contabilităţii nr. 113-XVI din 27 aprilie 2007. Totodată, se va preciza dacă această contribuţie este diferită de contribuţia stabilită la art. 18 din proiectul legii. Or, reieşind din prevederile art. 18 alin. (2), potrivit cărora mijloacele fondului de reparaţie şi dezvoltare nu pot fi impozitate sub nici o formă, rezultă că nici mijloacele destinate pentru remunerarea angajaţilor Asociaţiei nu vor fi impozitate, fapt ce contravine prevederilor art. 13 alin. (1) lit. a) din Codul fiscal, potrivit cărora subiecţi ai impunerii (în cazul impozitului pe venit), sunt persoanele care practică activitate profesională, care, pe parcursul perioadei fiscale, obţin venit din orice surse aflate în Republica Moldova, precum şi din orice surse aflate în afara Republicii Moldova.	
	Art.31 / actualul art. 26	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.31 alin.(2): „Articolul 31. Activitatea asociaţiei de proprietari în condominiu.** **(2)Pentru practicarea unor activităţi economice care nu rezultă nemijlocit din scopurile prevăzute de prezenta lege şi statutul său, Asociaţia poate înfiinţa societăţi comerciale şi cooperative".** Prim-plan accentuăm faptul că norma dată nu corelează cu prevederile proiectului ce stabilesc expres faptul că asociaţia de proprietari în condominiu este necomercială, fapt care exclude scopul comercial al entităţii şi nu prezumă activităţi deadministrare a condominiului (scopul enunţat de către autor pentru asociaţia condominială).Totodată, autorul insistă în prevederile art.31 alin.(2) asupra acordării prerogativelor de înfiinţare a societăţilor comerciale şi cooperative de către asociaţia de proprietari încondominiu. Coroborat cu intenţia de acordare a facilităţilor fiscale expusă de autor la art.18, accentuăm riscul creării condiţiilor adaptate convenţiei unor anumite persoane/unui grup de persoane, ce vor putea practica activităţi de antreprenoriat în condiţii facilitare. *Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea prevederilor art.31 alin.(2) din context ca fiind excessive.*	**Se acceptă.**A fost exclus.

	Art.31 / actualul art. 26	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art. 31 alin.(5) al proiectului: Proprietarii poartă răspundere subsidiară şi proporţională cotei de participaţie pentru obligaţiile asumate de către Asociaţie în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor în condominiu. Patrimoniul proprietarului poate fiurmărit silit de creditorii Asociaţiei conform prezentului alineat doar pe baza unei proceduri judiciare iniţiate contra acestui proprietar.** Conform prevederilor Codului Civil, membrii organizaţiei necomerciale nu răspund pentru obligaţiile asociaţiei, iar aceasta nu răspunde pentru obligaţiile membrilor săi. ***Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea prevederilor citate supra din conţinutul proiectului, acestea stabilind în mod nejustificat şi excesiv un nivel exagerat de răspundere a membrilor asociaţiei pentru datoriile Asociaţiei.***	**Se acceptă parţial.** Sintagma „de către Asociaţie " a fost exclusă.
	Art.32 / actualul art. 27	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (2), după cuvîntul „Administratorului" de inclus „cuvîntul Asociaţiei".	**Se acceptă.** A fost redactat.
	Art.32 / actualul art. 27	**Ministerul Justiţiei nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art.** 32 alin. (1) lit. c) se va exclude cuvîntul „Asociaţiei".	**Se acceptă.** A fost redactat.
	Art.33 / actualul art. 28	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	De completat cu două alineate în următoarea redacţie: (5) Adunarea Generală a Asociaţiei este organul de conducere suprem al Asociaţiei. (6) Adunarea Generală a Asociaţiei numeşte membrii Consiliului de Administrare, Administratorul Asociaţiei şi Cenzorul sau Membrii Comisiei de Cenzori. Administratorul Asociaţiei poate fi Preşedintele Consiliului de Administrare. Această decizie poate fi luată de către Adunarea Generală după caz sau înscrisă în prevederile Statutului Asociaţiei.	**Nu se acceptă.** În ceea ce priveşte alin.(5), considerăm că sunt mai importante competenţele organelor de conducere, dar nu declaraţiile privind supremaţia unora, fără vreo valoare practică. În ceea ce priveşte alin.(6), considerăm că acceptarea propunerii ar crea paralelisme în lege, dar şi mai multe confuzii, deoarece ceea ce se propune se referă la competenţe. A se vedea în acest sens art. 35(2) lit. g) şi lit. (h). În ceea ce priveşte dreptul Administratorului Asociaţiei de a fi concomitent şi Preşedinte al Consiliului de Administrare o considerăm total nepotrivită şi neproductivă, inclusiv din perspectiva

				guvernării corporative. Consiliul supraveghează organul executiv. Cum atunci poate Președintele Consiliului să se supravegheze pe el însuși. Ce fel de separație a puterilor vom crea în așa caz?
	Art.33/ actualul art. 28	**Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/363 din 30.04.2016**	A se exclude din **art.33 alin. (1)** sintagma *"Cu toate acestea, un proprietar poate condiționa desemnarea sa ca membru al unui organ al Asociației cu remunerarea sa, conform bugetului Asociației și a volumului de activitate pe care îl presupune funcția propusă "*, pe motiv că, ideea autorului vine în contradicție chiar cu prima propoziție a acestei norme (alin. (1)art. 33) care obligă proprietarii unităților din condominium să participe gratuit la activitățile tuturor organelor Asociației.	**Se acceptă parțial**, alin (1) a fost redactat.
	Art.33 / actualul art. 28	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 33. Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: (1) Proprietarii au dreptul să aleagă și să fie aleși în organele Asociației/Comunității.	Norma propusă nu aduce nicio valoare nouă. Dreptul de a alegere se exercită prin vot la Adunarea Generală. Proiectul este clar în acest sens. Dreptul de a fi ales în organe este implicit, dar nu trebuie absolutizat. Dacă majoritatea votează împotrivă, atunci proprietarul nu va fi ales în acel organ.
			Alineatul (2) va avea următorul cuprins: (2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organele Asociației/Comunității, membri ai organelor vor fi aleși din rândurile proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestor organe. Argumentare. Legea nu poate obliga pe proprietari să participe la activitățile tuturor organelor Asociației / Comunității, cu atât mai mult, gratuit, deoarece aceasta contrazice Constituției Republicii Moldova (Art. 38).	**Se acceptă** a fost redactat.
			Alin. (1) din Art. 33 contrazice, de asemenea, alin. (2) d) din Art. 35, care prevede că Adunarea generală stabilește mărimea remunerării administratorului, membrilor Consiliului și Comisiei de cenzori (cenzor) și persoanelor angajate.	Alin. (1) a fost redactat.

			Pentru a înlătura această contradicție litera d) din alin. (2) la Art. 35 se expune în următoarea redacție: d) Stabilește mărimea remunerării persoanelor angajate și, după caz, a Administratorului, membrilor Consiliului, Președintelui Comunității și comisiei de cenzori (cenzor).	**Se acceptă parțial**, lit. d) a fost redactată.
	Art.33/ actualul art. 28	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației** **(1) Proprietarii sunt obligați să participe gratuit la activitățile tuturor organelorAsociației cu excepția celor aleși în organele de conducere. Cu toate acestea, proprietarul poate condiționa desemnarea sa ca membru al unui organ al Asociației cu solicitarea remunerării activității, dacă bugetul Asociației permite asemenea remunerare.** **(2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organelle Asociației/Comunității, membri ai organelor vor fi aleși din rândul proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestui organ.** **(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 general 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 alegislației. Această regulă nu înlătură incompatibilitățile prevăzute de ConstituțiaRepublicii Moldova.** Prevederile sus-citate stabilesc norme contradictorii sub aspectul reglementării remunerării unor membri ai asociației. În acest context, accentuăm faptul că stabilirea unei reguli special ce vizează posibilitatea remunerării unor membri ai asociației este admisă doar în condițiile stabilirii unor criterii clare și transparente de decizie în acest sens, pentru a exclude aprobarea discreționară a deciziilor privind remunerarea unor membri și inegalitatea membrilor în acest sens. Totodată, prevederile alin.(4) sunt incompatibile cu prevederile legilor speciale ce reglementează activitatea unor categorii speciale (Legii cu privire la funcția	**Se acceptă parțial.** Alin.(1) al art. 33 se expune în următoarea redacție: „(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.”**

			publică şi statutul funcţionarului public nr.158-XVI din 04 iulie 2008, Legii cu privire la Centrul NaţionalAnticorupţie* nr.1104-XV din 06 iunie 2002, Legii cu privire la Procuratură nr.3 din 25februarie 2016, etc.) ce stabilesc incompatibilităţi şi restricţii pentru categoriile în speţă. Prin urmare, redacţia propusă, în primul rînd, de iure, restricţionează accesul unor subiecţi în funcţia de conducere a asociaţiei. În al doilea rînd, activităţile în speţă urmează a fi desfăşurate pe bază de voluntariat şi nu scop de obţinea a profitului pentru a exclude formarea unor cheltuieli irezonabile şi nejustificate ale asociaţiei care sunt acoperite din contul cotizaţiilor membrilor acesteia. ***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea normei prin prisma celor susmenţionate.***	
	Art.34 / actualul art. 29	**Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	De completat cu un alineat nou: (1) Asociaţia poate implementa soluţii electronice de comunicare şi votare, inclusiv prin poştă electronică. Soluţiile electronice organizate de către Asociaţie şi puse la dispoziţia proprietarilor vor fi comunicate prin intermediul panourilor informative sau alte modalităţi de comunicare.	**Se acceptă,** a fost completat.
			Alin. (3) de modificat şi de expus în următoarea redacţie: (3)În cazul prevăzut de dispoziţiile alin.(1) sau (2) Asociaţia este obligată să comunice înştiinţările, facturile şi informaţiile pe suport de hârtie cât şi opţional prin mijlocul de comunicare electronică notificat. În cazul în care Asociaţia are capacitatea de comunicare electronică şi în cazul când proprietarul a renunţat în mod expres prin cerere scrisă la dreptul de a primi înştiinţări, facturi şi informaţii pe suport de hârtie, Asociaţia va asigura comunicarea înştiinţărilor prin mijloace de comunicare electronic.	**Se acceptă,** avînd în vedere că ultima propoziţie se va expune în următoarea redacţie: „Asociaţia va asigura comunicarea înştiinţărilor **doar** prin mijloace de comunicare electronică." Considerăm că în aşa caz este necesar de a include cuvîntul „doar" . Alin. (3) la moment a devenit alin. (4).
	Art.34 / actualul art. 29	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Articolul 34 alin. (2): „În cazul prevăzut de dispoziţiile alin.(1) sau (2) Asociaţia este obligată să comunice înştiinţările, facturile şi informaţiile pe suport de hârtie, cât şi opţional prin mijlocul de comunicare electronică notificat.".** Utilizarea cuvîntului „opţional" în context atribuie caracter ambiguu normei şi riscă sădetermine implementarea defectuoasă a acesteia şi obstrucţionarea înştiinţării la solicitareprin mijloace de comunicare electronică.	**Se acceptă.** Cuvîntul „**opţional**" se substituie prin cuvintele „**la solicitare**". Alin. (2) la moment a devenit alin. (3).

			Recomandarea: Se recomandă autorului substituirea cuvîntului „opțional" cu cuvintele "la solicitare".	
	Art.35 / actualul art. 30	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (2), lit. b), după cuvîntul „mărimea" de inclus cuvintele „plăților obligatorii inclusiv a" iar după cuvîntul „Fond", de inclus următoarele „precum și stabilește alte contribuții necesare activității Asociației".	**Nu se acceptă.** Toate contribuțiile la fond sunt obligatorii și nu este necesar de specificat acest lucru încă o dată în acest alineat.
			La alin. (2), lit. m) de redactat și de expus după cum urmează: m)decide asupra tipurilor de servicii, stabilește limitele de buget alocate pentru serviciile respective prin aprobarea bugetului. Daca Adunarea Generala va examina fiecare contract de prestări servicii, atunci activitatea Asociației va fi total ineficienta. Daca in urma negocierilor contractului, Administratorul va trebui sa convoace Adunarea Generala atunci Asociația risca sa rămână fără servicii pe perioade lungi de timp. Administratorul, Consiliul au împuterniciri de negociere in limitele bugetului aprobat de Adunare. Unicele contracte cu risc major sunt cele de creditare care trebuie sa fie aprobate separat.	**Se acceptă parțial.** În așa fel se va impune sarcina Administratorului de a prezenta în prealabil contractele. Contractele nu trebuie să fie o surpriză pentru proprietari. Proprietarii, dar nu altcineva, poartă răspundere civilă pentru costurile generate de contracte. De altfel, norma din proiect este suficient de flexibilă. Ea nu obligă la aprobarea întregului contract, ci a condițiilor de bază. Sintagma „tipuri de servicii" este mult prea vagă și nu ajută proprietarii mai puțin prudenți ca să înțeleagă ce se aprobă. Plus la toate, se reduc argumentele pentru contestarea hotărârilor Adunării generale, deoarece nu a avut loc o aprobare cu caracter general, ci una concretă.
			La alin. (2) de adăugat o literă nouă în următoarea redacție: q) decide asupra condițiilor, termenelor de plata, mărimii si destinației creditelor si împrumuturilor accesate de Asociație. Singurele contracte cu risc major sunt cele de creditare care trebuie sa fie aprobate separat.	**Se acceptă**, a fost completat.
	Art.35 / actualul art. 30	**Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/8690 din 28.06.2016**	*La art. 35 alin. (2) de adăugat o literă nouă după cum urmează:* „Decide modalitatea specială de repartizare a cotei-părți din volumul serviciilor comunale și necomunale contorizate la branșament și necontorizate la unități".	**Se acceptă**, a fost completat.
			La art. 35 alin. (2) de adăugat o literă nouă după cum urmează: „Decide modalitatea de repartizare a cotei-părți din diferența de volum apărută in rezultatul diferenței indicațiilor contorului instalat la branșamentul condominiului sau a unei părți din condominiu și a contoarelor instalate la unități".	**Se acceptă,** a fost completat.

	Art.35 / actualul art. 30	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.35.** Alint.(2). Se va completa cu lit.p) cu următorul cuprins: „decide asupra posibilității de modificare a părților comune, inclusiv a rețelelor".	**Se acceptă** parțial, cu excepția cuvintelor „ ,inclusiv a rețelelor.
	Art.36 / actualul art. 31	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (1), lit. d), după cuvîntul „la cererea" de inclus cuvîntul „în scris".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			La alin. (2), după cuvîntul „de cereri" de inclus cuvîntul „în scris".	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.37 / actualul art. 32	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	Alin. (2) de redactat și de expus după cum urmează: (2)Adunarea generală în orice formă de organizare (cu prezență, mixtă sau prin corespondență) are cvorum dacă au fost cumulate peste 1/2 din toate drepturile de vot ale proprietarilor și reprezentanților prezenți și a proprietarilor și reprezentanților care și-au exprimat votul prin corespondență. Nu este cazul sa discriminam alte forme de organizare a adunării generale si utilizarea instrumentelor electronice. Este specificat în lege ca dreptul de vot este calculat proporțional la cotele părți. De exclus "½ din toate cotele-parti".	**Se acceptă parțial.** Cerința să fie cumulativ și peste 1/2 din toate cotele-părți este mult mai democratică, întrucât împiedică pe o minoritate cu apartamente de suprafață mare să ia decizii majoritare, avînd în vedere și faptul că concepția proiectului de lege este bazată pe faptul că ponderea votului este determinată de suprafața unității. O asemenea abordare se regăsește în legislația mai multor state europene și, evident, este mai democratică. Din punct de vedere juridic, este incorect să vorbim de cvorum în cazul unei adunări prin corespondență sau formă mixtă. Cvorumul există cînd cineva se întrunește. Nu este nicio discriminare, pur și simplu nu se poate aplica cvorumul la adunarea prin corespondență sau în formă mixtă. În cazul Adunării Generale prin corespondență se va aplica art. 41 și apoi direct art. 38 care stabilește votul necesar. În cazul Adunării Generale mixtă, este non-sens de scris cvorum, din contra, asta zădărnicește o adunare mixtă. Or, la o adunare mixtă, pot să vină 2 voturi la adunare, iar restul 20 de voturi să fie colectate pe parcurs conform art. 42. Dacă se pune cerința de cvorum înseamnă că adunarea nu este valabilă, cu doar 2 voturi. Toate punctele de pe i se conțin le pune art. 38 care introduce cerințe uniforme de VOT, în care, plus la toate, se fac referințele de rigoare la toate formele de Adunare Generală.

				Pentru coerența reglementării și evitarea blocării adunărilor mixte sau prin corespondență nu este necesar de stabilit cvorum acolo unde acesta este total nepotrivit și contraproductiv.
			La alin. (3) cuvintele „și. *totodată, peste 1/3 din toate cotele-părți dacă statutul nu prevede cote mai mari*" de substituit cu următoarele „dacă statutul nu prevede cote mai mari".	**Nu se acceptă.** A se vedea și comentariul precedent. Formularea existentă în proiectul de lege este mai democratică.
	Art.38 / actualul art. 33	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	La alin. (1), subalin. (1), lit. b), după cuvintele „leasing, etc.)" de completat cu cuvintele „cu excepția celor nerambursabile".	**Se acceptă.** a fost completat.
			La alin. (1), subalin. (2), de redactat și de de expus după cum urmează: 2) cu mai mult de 1/2 din voturile cumulative ale proprietarilor și reprezentanților prezenți și a proprietarilor și a reprezentanților care și-au exprimat votul prin corespondență, pentru: Nu este nici un motiv de discriminat canalele electronice. Trebuie sa fie 1/2 din toți participanții la adunare: fie prezenți, mixt sau corespondenta.	**Nu se acceptă.** Formularea din proiectul de lege oferă același tratament: mai mult de 1/2. Legea nu poate impune o anumită formă de ținere a Adunării. Cel care convoacă alege, în fiecare caz concret în parte. Dar dacă a ales, atunci trebuie să se țină strict de regulile formei alese. O Adunare Generală nu poate începe ca una cu prezență și să se termine ca una mixtă. Cel care convoacă Adunarea trebuie clar să specifice de ce tip este Adunarea: cu prezentă, mixtă sau corespondență. Dacă adunarea este cu prezență, atunci nu mai trebuie să fie posibil ca ulterior să se mai dea voturi prin corespondență. În cazul votului prin corespondență deja se aplică altă procedură. Acceptarea propunerii va crea un cadru juridic care poate atrage după sine anularea făr prea mari dificultăți a hotărârilor Adunării Generale. Proiectul nicidecum nu face niciun fel de discriminare.
	Art.38 / actualul art. 33	**Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/363 din 30.04.2016**	A se exclude **art. 38 alin. (1) pct. 2 lit. i)**, or, norma dată se regăsește la prevederile art. 38 alin. (1) pct. 1) lit. b) din prezentul proiect de Lege.	**Nu se acceptă** Pct. 1) prevede aprobarea unei finanțări care va depăși cheltuielile Asociației pentru anul financiar anterior, pe când pct. 2) prevede aprobarea unei finanțări care nu depășește această limită. Întrucât proporția tranzacției este diferită, se impun cerințe diferențiate de vot.

	Art.39 / actualul art. 34	Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"	Alin. (7) de exclus. Relaţiile din familii sunt diferite. Nu este o problema sa se facă procura notariala daca exista încredere In membrul familiei. In caz contrar consecinţele pot fi de nerecuperat daca de lăsat formularea propusa. Codul civil reglementează relaţiile de familie si nu este necesar ca Legea condominiului sa intervină in aceste relaţii.	**Nu se acceptă,** deoarece, în practică nu de puţine ori proprietarul lipseşte, acesta fiind reprezentat de altcineva. Plus la toate, norma este una dispozitivă, aceasta se aplică doar dacă a fost inclusă în Statut. Nu se intervine nicicum în relaţiile de familie. Este un procedeu pentru a asigura cvorumul şi pentru a menţine valabile hotărârile. De altfel, nu este necesară neapărat o procură autentică pentru reprezentare la Adunarea Generală.
	Art.40 / actualul art. 35	Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"	În alin. (4) cuvintele „la fiecare scară" de substituit cu următoarele „pe panoul informativ sau altă sursă de informare (pagină web, e-mail, etc)". Ultima propoziţie de exclus şi de completat cu următorul text: „din contul proprietarului". Panoul informativ de aia si exista pentru ca sa fie afişate avizele Asociaţiei. Iar zonele scărilor merita sa rămână curate. Fiecare membru are obligaţia sa se informeze. Panoul informativ este cel mai relevant in acest sens.	**Se acceptă** redactarea parţială.
	Art.41 / actualul art. 36	Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"	Alin. (3) se modifică şi se expune după cum urmează „ (3)Dacă Proprietarul a specificat în scris adresa de e-mail prin care este de acord să menţină corespondenţa cu Asociaţia, atunci Asociaţia va înştiinţa proprietarul prin poştă electronică. Remiterea opţiunilor de vot de la adresa de poştă electronică a proprietarului se echivalează cu semnarea buletinului de vot. La expirarea termenului stabilit pentru exprimarea votului, Administratorul Asociaţiei întocmeşte şi semnează procesul-verbal şi aduce la cunoştinţa proprietarilor hotărârile adoptate".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			La alin. (5). Vorbind de structurarea legii, acest alineat s-ar potrivi mai bine acolo unde se expun atribuţiile Adunării generale. Tot acolo sa se indice ca acele atribuţii pot fi transmise consiliului.	**Se acceptă.** Alin. (5) devine alin.(4) al art. 43 din proiect.
	Art.43 / actualul art. 38	Institutul pentru Dezvoltare şi Iniţiative Sociale (IDIS) „Viitorul"	De exclus alin. (3), lit. c). Aceasta este treaba interna a condominiului, iar intervenţia in sectorul privat nu este binevenita. Elaborarea planurilor de principiu trebuie sa fie opţionala, mai ales la privat. Elaborarea/actualizarea acestora consuma mult timp si resurse. Trebuie de lăsat la discreţia fiecărui condominiu in parte.	**Se acceptă.** A fost exclus.

			La alin. 3, lit. d) după cuvîntul „propune" de completat cu următoarele „mărimea plăților obligatorii" iar cuvîntul „efectuarea" de substituit cu cuvîntul „stabilirea".	**Se acceptă.** A fost redactat. Lit. d) a devenit lit. c)
			De exclus alin. (3), lit. l). Nu este clar despre ce administrator este vorba. Cel profesionist sau cel al persoanei juridice? Si nu este clar de ce trebuie ales obligatoriu prin concurs. Fiecare asociație va stabili de sinestatator regulile de selectare. Contractarea Administratorului condominiului este similară contractării oricărui prestator de servicii.	**Se acceptă.** A fost exclus.
			De inclus un alineat nou cu următorul conținut: (4)Consiliul alege Președintele Consiliului din rândul membrilor săi, cu votul a mai mult de ½ din membrii săi.	**Se acceptă.** A fost inclus alin. (5).
	Art. 43 / actualul art. 38	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La pct.43 alin.(l) lit.h).** Proiectul stabilește norme privind instituirea de către Asociație a coproprietarilor, sau unui alt reprezentant împuternicit al proprietarilor, a dreptului de ipotecă legală asupra unității condominiale a proprietarului debitor, în valoarea datoriei proprietarului în întîrziere, ce va include suma contribuțiilor, penalităților de întîrziere, amenzi, alte sume datorate Asociației sau proprietarilor în condominiu, în cazul în care, proprietarul nu execută obligația de a achita contribuția și/sau oricare altă plată datorată proprietarilor în condominiu. Evidențiem că, normele propuse vin în contradicție cu prevederile art. 16 alin.(3) din Legea nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă, care stabilește că temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale și creanțele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislație. Mai mult, analiza procedurii propuse în proiect relevă insuficiența reglementării mecanismului de instituire a ipotecii legale asupra unei unități condominiale. Or, actele justificative ce confirmă creanța Asociației a coproprietarilor față de unul dintre coproprietari nu sunt prevăzute de cadrai legal din domeniu, drept temei pentru exercitarea dreptului de ipotecă legală asupra unei unități condominiale. Totodată,	**Se acceptă parțial,** în măsura în care, norma de la art.43 alin.(l) lit.h) se expune în următoarea redacție: „h) 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 alte acte legislative, inclusiv judiciare." Lit. h) a devenit lit. g) **Nu se acceptă.** Este o interpretare lato senso, arbitrară și puțin exajerată a prevederilor

			acestea nu pot fi echivalate cu actele confirmative prevăzute de art.6 alin.(5) al Legii nr.142 din 26.06.2008. În acest sens, evocăm despre necesitatea excluderii din proiect a prevederilor vizate (art. 12 alin.(4), art.20 alin.(4), art.25. art.43, art.61), deoarece conținutul acestora poate duce la apariția încălcărilor principiilor fundamentale privind proprietatea, consfințite în airt.9 al Constituției Republicii Moldova, care prevede că proprietatea nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului, precum și încălcarea dreptului de proprietate privată și protecția acesteia stabilite de art.46 din Constituția Republicii Moldova.	constituționale. Nu se încalcă drepturileconstituționale ale cetățenilor. Dreptul de proprietate este unul real, unul absolut, **dar nu este nelimitat**. Dreptul de prorpietate, în afară de multe altele, obligă proprietarul. Constituția RM, dar și multe acte legislative, prevăd direct și fără echivoc limitarea dreptului de proprietatepentru cauză de utilitate publică, în cazul încălcării legislației de mediu, normelor sanitare, antiincendiare, agrotehnice, dreptului de vecinătate, normelor de urbanism etc. Astfel, proprietatea **„nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăților și demnității omului"** (a se vedea alin.(2) al art.9 din Constituția RM). Plus la toate, dreptul de proprietate privată **„obligă la respectarea** sarcinilor privind protecția mediului înconjurător **și asigurarea bunei vecinătăți, precum și la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului"** (a se vedea alin.(5) al art. 46 din Constituția RM). Mai dure în această privință sunt prevederile Convenției europene pentru apărarea drepturilor omului și libertăților fundamentale potrivit căreia prevederile Convenției Europene cu privire la proprietate **„nu adus atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosința bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contribuții, sau a amenzilor** *(a se vedea art.1 din Primul Protocol la Convenția Europeană...).* Din varii motive, în foarte multe cazuri se face abstracție totală de aceste prevederi ale Convenției Europene..., care, considerăm, în cazul condominiului și dreptului de vecinătate în general, nicidecum nu pot fi neglijate. Nu mai puțin dură în această privință (în ceea ce privește limitarea dreptului de proprietate) este și jurisprudența Curții Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului (CEDO), care a considerat

				compatibilă cu pevederile Convenției Europene... **„executarea silită asupra casei de locuit”.** A vedea în acest sens:**http://www.legal-land.ro/cedo-executarea-silita-asupra-casei-de-locuit-compatibilitatea-cu-prevederile-conventiei/**
	Art.44 / actualul art. 39	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul”**	La lit. d) de la alin. (2), la început de completat cu următoarele cuvinte „în caz de necesitate” iar cuvintele „și regulamentul cu privire la salarizarea salariaților Asociației” de exclus. Nu are rost sa exista un asemenea regulament (Regulamentul cu privire la salarizare), elaborarea/actualizarea acestuia consuma mult timp si resurse, numărul de salariați in asociație este mic si de regula part-time. Elaborarea regulamentelor de principiu trebuie sa fie opțională, mai ales la privat.	Se **acceptă.** A fost completat.
			De exclus lit. g) din alin. (2) deoarece lit. f) acoperă necesitățile lit. g).	**Se acceptă,** a fost exclus.
			De exclus lit. o) din alin. (2). Ședințele Consiliului sunt conduse ce către Președintele Consiliului, nu de administrator. In mod natural Președintele Consiliului va coincide cu administratorul asociație.	**Se acceptă,** a fost exclus.
			La lit. p) din alin. (2) cuvîntul „registru” de substituit cu cuvîntul „evidența”.	**Se acceptă,** a fost redactat. Lit. p) a devenit lit. n)
	Art.44 / actualul art. 39	**Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/1658 din 30.06.2016**	La art. 44, alin. (1) dublează în parte prevederile stabilite la art. 43 alin. (2), fapt pentru care se recomandă revizuirea acestui aspect, în vederea evitării dublării unor prevederi legale. Totodată, se va revedea echivalența sintagmelor „pe o perioadă de trei ani" și „pe un termen de pînă la 3 ani", întrucît termenul folosit de art. 44 alin. (1) este unul imperativ/expres stabilit, iar cel utilizat de art. 43 alin. (2)- unul interpretativ.	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.44 / actualul art. 39	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art. 44 alin. (2) n): “Articolul 44.Administratorul Asociației.Administratorul Asociației este ales de către Adunarea generală de constituire a Asociației, pe un termen de pînăla trei ani.** **(2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții:** **n) generale ale proprietarilor;**	**Se acceptă.** Cuvintele rămase de la lit. n) se exclud.

			Norma precitată urmează a fi revăzută or atribuția dată este reglementată ambiguu, la rimplementarea în formula propusă va genera dificultăți și deficiențe de interpretare. *Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea sau excluderea prevederilor art. 44alin.(2) lit. n) al proiectului.*	
	Art.44 / actualul art. 39	Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	Art. 44 alin. (3): "Administratorul Asociației. (3) **Administratorul Asociației poate fi revocat de către Adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, Adunarea generală alege un nou Administrator. Contractul poate prevedea dreptul Administratorului la plata unei compensații de reziliere a contractului sau, după caz, a îndemnizații de eliberare de la locul de muncă."** Utilizarea cuvîntului „poate" în contextul normei citate supra atribuie incertitudine normei reglementate și creează precondiții pentru negocierea și aprobarea unei prevederi contractuale discreționare. ***Recomandarea: Ținînd cont de faptul că prevederile proiectului stabilesc expres caresunt clauzele contractuale ale contractului de administrare și faptul că contractul modelde administrare se aprobă de Guvern, autorul urmează să revizuiască și să excludă propoziția a 2 a normei.***	**Se acceptă.**Propoziția a 2-a se exclude.
	Art.44/ actualul art. 39	Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016	La art. 44 alin. (2) lit. d) cuvintele „regulamentul de ordine interioară" va fi substituit cu cuvintele „regulamentul condominiului" (a se vedea noțiunea din art. 3).	**Se acceptă.** A fost redactat
	Art.45 / actualul art. 40	Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"	În alin. (8) după cuvîntul „administrarea" de inclus sintagma „financiar-economică a".	**Se acceptă.** A fost redactat.
	Art.46 / actualul art. 41	Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016	**Art.46 alin. (2)-(3): „Articolul 46. Asigurarea proprietății comune în condominiu.** **(2) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă Asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor.** **(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**	**Se acceptă parțial.** Cuvintele **„în interesul proprietarilor"** de la alin.(2) se substituie prin cuvintele **„în modul stabilit de prezenta lege".**

			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 întreproprietari conform cotelor-părți ale acestora". Prevederile alin.(2) – „pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor" - parțial dublează prevederile alin.(3) care stabilesc expres destinația și modul de utilizare a surselor financiare obținute. Dublarea în speță poate determina interpretarea subiectivă extensivă a normei și aplicarea acesteia în interesul unui/unor proprietar/proprietari, însă nu conform destinațiilor stabilite la alin.(3). *Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea din prevederile alin.(2) a sintagmei „pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor".*	
	Art.47 alin.(2) / actualul art. 42	**Centrul Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art. 47 alin. (2): "Administratorul Asociației poate refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă este motiv de a presupune că aceasta va cauza un prejudiciu semnificativ intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților".** Norma citată supra restricționează accesul proprietarilor la unele informații, stabilind dreptul administratorului de a refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documentedacă este motiv de a presupune că aceasta va cauza un prejudiciu semnificativ intereselo rlegitime ale celorlalți proprietari sau terților. Ținînd cont de generalitatea formulei expuse a temeiului de refuz, există riscul obstrucționării sistematice și neîntemeiate a accesului la informație și subminării eficienței controlului asupra activității administratorului. ***Recomandarea: Ținînd cont de faptul că asociația este creată pentru apărarea drepturilor și intereselor legitime ale tuturor proprietarilor de unități din condominiu,s e recomandă autorului excluderea normei citate supra.***	**Se accepta partial.** Norma va fi redactată în următoarea redacție: **Art.47 alin. (2): "Administratorul Asociației poate refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă va cauza un prejudiciu intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților".**

	Art.50 / actualul art. 45	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 50. Înaintea cuvintelor „atrage după sine" se introduce următoarea sintagmă: „neachitarea în termeni a serviciilor comunale și necomunale, a contribuțiilor la Fond".	**Se acceptă,** a fost completat.
	Art.50 / actualul art. 45	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	La **art.50.** în final urmează a fi completat cu sintagma *„ în vigoare "*	**Se acceptă,** a fost completat.
	Art.51 / actualul art. 46	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Alin.(1). Sintagma „adoptat de Guvern" se va substitui cu „aprobat de Guvern".	Sintagma „în temeiul Regulamentului aprobat de Guvern se exclude" conform propunerilor Cancelariei de Stat.
			Alin. (2). Este necesar de a specifica și de a concretiza care organ va efectua controlul **respectiv - Ministerul** Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, *Inspecția* de Stat în Construcții sau altă **instituție etc. Totodată,** nu este real de a asigura controlul asupra unităților din condominiu.	**Nu se acceptă.** Din punctulde vedere al tehnicii juridice nu se permite indicarea denumirii concrete a autorităților publice, care, de altfel, în permanență își schimbă denumirea etc. Controlul asupra unităților din condominiu, în special a rețelelor inginerești și altor părți comune, din perimetrul și/sau care traversează unitatea este necesară și este posibilă. Alineatul se va expune în redacția propusă de către APSP.
	Art.51 / actualul art. 46	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 51. Titlul va avea următorul cuprins: „Controlul asupra activității Asociației/Comunității, Administratorului Asociației, Președintelui Comunității". Alineatul (1) va avea următorul cuprins: (1) Controlul asupra activității Asociației/Comunității, Administratorului Asociației, Președintelui Comunității se efectuează de către autoritățile administrației publice locale în conformitate cu legislația în vigoare.	**Se acceptă,** a fost redactat.
			Alineatul (2) se expune astfel: (2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritățile administrațiilor publice locale și, după caz, de organul împuternicit de Guvern.	**Se acceptă,** a fost redacta.

			Articolul se completează cu un alineat nou (3) cu următorul cuprins: (3) Se interzice autorităţilor administraţiilor publice centrale şi locale, organelor de control amestecul şi controlul nejustificat a funcţionării condominiilor, activităţii Asociaţiilor/Comunităţilor şi organelor de conducere ale acestora.	**Nu se acceptă.** Controlul nu presupune careva amestecuri nejustificate, este un nonsens să fie specificat din start, că ar fi posibile "amestecuri" în activitățile Asociațiilor. Fiecare parte are atribuțiile propri, drepturi și responsabilități.
	Art.51 / actualul art. 46	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	În alin. (1) cuvintele „în temeiul Regulamentului, adoptat de Guvern" de substituit cu cuvintele „conform legislației în vigoare". În alin. (2) sintagma „de Guvern" de substituit cu cuvintele „conform legislației în vigoare" Este un abuz transmiterea specificării funcțiilor de control către Guvern. Controlul și organele de control trebuie sa fie specificate de legi. Mai mult ca atât toate aspectele de funcționare a unei organizații după cum si aspectele ce țin de construcții sunt pe deplin cuprinse de legislația actuală.	Se acceptă redactarea, conform propunerilor prezentate de către APSP.
	Art.51/ actualul art. 46	**Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 06-2/416 din 12.07.2016**	La art. 51 considerăm că nu este necesar reglementarea a controlului activității Asociație sau a Administratorului de către autoritățile publice cu funcții de control general sau special. Totodată, menționăm că prevederea dată este foarte vagă și lasă loc de interpretare. În vederea acestora, ar fi fost de bun augur specificarea și exemplificarea autorităților publice cu funcții de control general și speciale.	Se acceptă redactarea conform propunerilor prezentate de către APSP.
	Art.51 / actualul art. 46	**Centrului Național Anticorupție nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.51: „Articolul 51. 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 cu funcții de control general sau special, în temeiul Regulamentului, aprobat de Guvern.** **(2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, apărților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autorităţileadministrației publice locale și, după caz, de organul împuternicit de Guvern".**	Indicarea expresă a instituțiilor cu funcții de control în cazul Asociațiilor, asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu este imposibilă, inclusiv din punctul de vedere al tehnicii juridice. Parlamentul, Guvernul în permanență modifică denumirile, componența și competențele organelor de control (a se vedea Legea nr. 230/2016).

			Normele sus-citate sunt incerte sub aspectul delimitării instituţiilor de control vizate. Totodată, acestea fac trimitere la un Regulament, ce urmează a fi aprobat de Guvern ulterior, atribuind astfel normei caracteristicile specifice unei norme în alb. Ţinînd cont de consecinţelor generic specifice normelor în alb analizate anterior, accentuăm riscul instituirii prin normele ce urmează a fi aprobate în temeiul art.51 al proiectului a precondiţiilor de înaintare a propunerilor privind constituirea unor instituţii suplimentare cu atribuţii de control, fapt care în condiţii de austeritate bugetară actuală nu poate fi acceptat. ***Recomandarea: Se recomandă autorului delimitarea expresă a instituţiilor cu funcţii de control asupra entităţilor vizate.***	
	Art. 52 / actualul art. 47	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.52.** Articolul urmează a **fi** completat cu norme care să reglementeze situaţia în care dacă proprietarii refuză să se reorganizeze în condominiu, administraţia publică locală va implementa prevederile acestei legi şi va forma asociaţia de proprietari în condominiu.	Pentru asemenea situaţii deosebite deja există regelmentări speciale la articolele 65 - 69 şi 71 din proiectul de lege.
	Art. 52 / actualul art. 47	**Ministerul Justiţiei nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art. 52** alin. (7) semnalăm că, bunurile (terenurile şi clădirile) la care se face referire se află în proprietatea publică a statului sau a unităţilor administrativ- teritoriale, dar nu a autorităţilor acestora (a se vedea Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea şideetatizareaproprietăţii publice). Prezenta observaţie este valabilă şi pentru art. 56 alin. (1), art. 59 alin. (1), art. 60 alin. (1), art. 62 alin. (2) lit. a) şi b)).	**Se acceptă.** Cuvintele **„(inclusiv autorităţile acestora)"** se exclud din articolele menţionate.
	Art. 57/ actualul art. 52	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.57.** După sintagma „proprietate exclusivă asupra" se exclude sintagma „unei clădiri sau alte construcţii" şi se includ cuvintele „unui bun", deoarece, reţelele inginereşti nu pot fi formate ca bunuri imobile separate şi atribuit număr cadastral. După sintagma „îşi păstrează dreptul de proprietate, iar" - se exclude cuvîntul „clădirea" şi se include cuvîntul „bunul".	Autorul propunerii nu specifică categoria bunului.
	Art. 58 / actualul art. 53	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	**La art.58.** Se propune ca normele expuse în acest articol să fie aplicabile şi încăperilor nelocative, deoarece la momentul actual sunt foarte multe încăperi nelocative date în locaţiune	Prevederile art.58 se aplică indiferent de faptul dacă bunul imobil, încăperea izolată au destinaţie locativă sau nelocativă. Proiectul de lege, spre deosebire de

			agenţilor economici care nu achită plata pentru serviciile comunale.	Legea actuală nr. 913-XIV, nu se referă doar la bunurile imobile din fondul locativ.
	Art. 58 / actualul art. 53	**Centrul Naţional Anticorupţie nr. 06/2-4736 din 01.11.2016**	**Art.58 alin. (3): „Articolul 58. Protecţia drepturilor titularilor drepturilor contractuale de folosinţă.** **(3) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritoriale poate valorifica drepturile şi este ţinută de obligaţiile care au devenit scadente înainte de momentul subrogării conform dispoziţiilor alin.(2)".** Utilizarea cuvîntului „poate" în contextul delimitării atribuţiei statului/unităţii administrativteritoriale de a valorifica anumite drepturi, va determina riscul interpretării subiective a normei, exercitării unor atribuţii excesive şi valorificării arbitrare a dreptului în speţă. ***Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea cuvîntului „poate" din context.***	**Se acceptă.** Cuvintele **„poate valorifica"** se substituie prin cuvintele **„îşi exercită"** şi în continuare potrivit textului.
	Art.62 / actualul art. 57	**Agenţia Relaţii Funciare şi Cadastru 36/01-06/1292 din 01.07.2016**	Pentru utilizarea aceleiaşi terminologii (ţinând cont de art. 55 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25,02.1998) precum şi având în vedere, că finanţarea va fi din bugetul de stat, este necesar de redactat art. 62 alin. (2), după cum urmează: „(2) Oficiile cadastrale teritoriale, în mod masiv, fără cerere, vor efectua şi radia înscrierile şi însemnările care rezultă din art. 52-60 conform programului stabilit de Guvern, în cazul întrunirii următoarelor condiţii în mod cumulativ," în continuare după text.	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.65 / actualul art. 60	**Camera Înregistrării de Stat nr. 05/1876 din 23.06.2016**	Articolele 65 - 67 conceptual urmează a fi revizuite. Camera înregistrării de Stat, conform prevederilor art. 35 alin.(2) din Legea nr.220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor fizice şi a întreprinzătorilor individuali, are statut de întreprindere de stat şi nu este finanţată de la bugetul de stat. Taxa pentru înregistrarea de stat şi pentru alte servicii din domeniul înregistrării de stat, prevăzute la art. 35 din Legea nr.220/2007, se acumulează la contul Camerei şi se utilizează pentru desfăşurarea activităţii acesteia. Reieşind din acest fapt, prestarea serviciilor în domeniul înregistrării de stat cu titlu gratuit nu este admisibilă.	**Nu se acceptă** În privinţa procedurii de reorganizare, Proiectul introduce norme speciale, derogatorii, care se pot aplica. Totodată menţionăm că avizul Ministerului Justiţiei prevede doar revizuirea prevederilor ce ţin de scutirea Asociaţiei de plăţile percepute prevăzute în art. 68 alin. (8) din prezentul proiect. De asemenea aceste scutirile sunt prevăzute pe un termen rezonabil, si nu pentru o perioadă de timp neliminată.

			Potrivit Legii nr.220/2007, Camera înregistrării de Stat efectuează înregistrarea de stat prin ghişeu unic, ce presupune în sine acordarea părţilor consultaţii privind formalităţile legale referitoare la constituirea şi înregistrarea persoanei juridice, verificarea denumirii, perfectarea actelor de constituire, înregistrarea de stat, publicarea informaţiei în Buletinul electronic, precum şi obţinerea informaţiilor necesare înregistrării prin intermediul reţelelor electronice de la autorităţile publice, fără implicarea solicitantului înregistrării, şi prezentarea informaţiilor din Registrul de stat autorităţilor publice pentru luarea la evidenţa fiscală, statistică, medicală şi socială. Prin urmare, taxa pentru înregistrarea de stat a persoanei juridice, stabilită expres în anexă la Legea nr.220/2007, prevede o sumă integrală ce necesită a fi achitată. Cazurile în care organul înregistrării de stat efectuează înregistrarea din oficiu sunt prevăzute expres în Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice şi întreprinzătorilor individuali. Camera efectuează înregistrarea de stat, precum şi prestează alte servicii din domeniul înregistrării de stat, în temeiul cererii depuse de către solicitant, însoţită de documentele doveditoare, după caz. Totodată, urmează a fi amintit, că schimbarea formei juridice de organizare a persoanei juridice presupune în mod obligatoriu parcurgerea procedurii de reorganizare, prevăzută expres la art. 69-85 ale Codului civil, art.20-22 ale Legii privind înregistrarea de stat a persoanelor fizice şi a întreprinzătorilor individuali. Reieşind din cele expuse, Camera nu susţine prevederile prin care se propune schimbarea de către CÎS din oficiul în termen de 1 lună a formei juridice de organizare a asociaţiilor de coproprietari în condominiu în asociaţii de proprietari în condominiu, tară achitarea taxei de înregistrare.	

	Art.66 / actualul art. 61	**Ministerul Transporturilor şi Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/363 din 30.04.2016**	A se substitui în proiect la art. 66 alin. (2) prepoziţia „de" cu prepoziţia „cu".	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.66 / actualul art. 61	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 66-68 şi 71 cifra „6" se substituie prin cifra „12".	**Se acceptă,** a fost redactat.
			La Art. 66. Propunem de examinat, suplimentar, oportunitatea transformării Cooperativelor de construcţie a locuinţelor în Asociaţii de proprietari în condominiu, deoarece, în prezent, această formă de administrare este cu mult mai reuşită, decât administrarea de către întreprinderile municipale, Asociaţiile proprietarilor de locuinţe privatizate şi Asociaţiile de coproprietari. Poate este bine să păstrăm cooperativele ca formă de administrare a condominiilor.	**Nu se acceptă.** Proiectul se bazează pe uniformitatea formelor de administrare a condominiilor. Un singur regim are beneficiul de a se aplica masiv şi a se îmbunătăţi trepat. Plus, va fi mai simlu în aplicarea practică şi la soluţionarea litigiilor de către instanţa de judecată. În fond, nu există diferenţe majore între regimul actual al cooperativelor de construcţie şi al Asociaţiei. Din contra, în privinţa acestor tipuri de cooperative există un vacuum legal, iar Legea cu privire la locuinţe prevede deja reorganizarea lor în asociaţii. O dată cu abrogarea Codului cu privire la locuinţe, noţiunea de Cooperative de Construcţie a Locuinţelor rămîne înafara legii.
	Art.68 / actualul art. 63	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	La Art. 68 (9) se expune în următoarea redacţie: (9) Până la constituirea Asociaţiei, condominiul, prevăzut în alin. (1), va fi administrat de către fondatorii condominiului. Argumentare: În Art. 4(2), litera h) se prevede ca în actul de constituire a condominiului se prevede forma iniţială de administrare a condominiului: Comunitate sau Asociaţie . Atunci apare întrebarea: De ce în art. 68 (9) se prevede ca până la constituirea Asociaţiei , condominiu va fi administrat în regim de Comunitate , adică termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a legii. În această perioadă Comunitatea trebuie să aleagă Consiliul (Preşedintele) şi să administreze condominiul, să încheie diferite contracte şi apoi să fie lichidată? Unde-i logica acestei prevederi?	**Nu se acceptă** Art. 4 nu se aplică, deoarece el se aplica doar la formarea noilor condominii, nu la cele existente. A spune „de către fondatorii condominiului" înseamnă a nu spune nimic şi a lăsa un vacuum major în reglementare.

	Art.68 / actualul art. 63	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art. 68** alin. (8) este neîntemeiată și se va revizui prevederea ce vizează scutirea Asociației de plățile percepute de Camera înregistrării de Stat, deoarece potrivit art. 4 alin. (2) din Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, doar reînregistrarea persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, condiționată de modificarea legislației, se efectuează gratuit. Totodată, în cazul constituirii asociației de proprietari în condominiu, Camera înregistrării de Stat urmează să perceapă taxa pentru înregistrarea de stat, or, respectivele plăți sînt menite să asigure cheltuielile suportate efectiv de către Cameră în procesul de înregistrare.	Se **acceptă.** Alin. (8) a fost exclus.
	Art. 56-69 / actualul art. 51-65	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Aceste articole urmează să includă toate formele și tipurile de gestionari existenți la momentul actual în cadrul fondului locativ. Mai mult ca atît, la alin.(5) al art.66 sunt incluse întovărășirile pomicole – acestea însă nu au statut de fond locativ și urmează a fi excluse, deoarece, terenurile de pe teritoriul acestora sunt cu destinație agricolă și nu pentru construcție.	Se **acceptă,** întovărășirile pomicole au fost excluse.
	Art.69 / actualul art. 65	**Asociația Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	Prevederile din Art. 69 (2) contravin Legii privind administrarea publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006 (Art. 29 (1),m), potrivit căruia primarul „asigură repartizarea fondului locativ și controlul asupra întreținerii și gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă". Alte atribuții primarul nu are în domeniul fondului locativ. Legea nr. 75 din 30.04.2015 cu privire la locuințe, în Art. 8 acordă un șir de atribuții autorităților administrației publice locale, inclusiv: „g) administrarea fondului public de locuințe prin desemnarea administratorului în bază de concurs și de contract pe un termen nu mai mic de un an", „h) efectuează controlul în domeniul administrării, exploatării,utilizării conform destinației și asigurării integrității imobilelor cu destinare de locuințe, indiferent de forma de proprietate. Mecanismele și procedurile de control vor fi prevăzute într-un regulament –cadru aprobat de către Guvern". Un asemenea regulament-cadru Guvernul urma să aprobe în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi. Legea a fost	**Nu se acceptă** Legea poate acorda prerogative speciale primarului. Autoritățile local sunt cel mai bine plasate pentru a rezolva problemele respective.

			publicată în Monitorul Oficial nr. 131-138 art. 249 pe data de 25.05.2015, şi a intrat în vigoare la 29.11.2015. Din momentul publicării legii au trecut 10 luni, însă un asemenea regulament încă n-a fost aprobat. Legea nr. 75/2015, în Art. 49,b) prevede desemnarea administratorului imobilelor cu destinaţie de locuinţe prin concurs organizat de către autoritatea administraţiei publice locale , dacă proprietarii nu au decis asupra modului de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului. La elaborarea Art. 69, despre care este vorba, nu s-a ţinut cont de prevederile menţionate mai sus. Mai mult ca atât, acest articol contravine, de asemenea, şi unor prevederi din proiectul actual al legii cu privire la condominiu. Astfel, potrivit Art. 24 (1),a) şi b) administrarea condominiului se efectuează de către Comunitatea proprietarilor sau Asociaţie. Art. 25 prevede selectarea şi desemnarea Administratorului profesionist al Asociaţiei/Comunităţii la decizia proprietarilor în conformitate cu prevederile prezentei legi. Statutul Asociaţiei, în conformitate cu Art. 68(6) se aprobă prin hotărârea adunării de constituire a Asociaţiei. Contrar acestor prevederi, Art. 69 (2) obligă primarul: a)să adopte dispoziţia privind divizarea Asociaţiei, să adopte Statutul Asociaţiilor nou formate; b) să adopte dispoziţia privind transformarea CL,CCL,APLP, să adopte Statutul Asociaţiilor nou formate. c) să adopte dispoziţia privind constituirea Asociaţiei, să adopte Statutul Asociaţiei şi să desemneze Administratorul profesionist al Asociaţiei. Măsurile prevăzute în literele a),b) şi c) primarul este obligat să le întreprindă în cazul în care divizarea, transformarea, constituirea asociaţiei n-au fost înregistrate în Registrul de Stat al Persoanelor Juridice în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentei legi. Litera d) din alineatul (2) al Art. 69 obligă primarul să adopte dispoziţia privind desemnarea Administratorului profesionist al Comunităţii, dacă constituirea Asociaţiei pentru condominiul	

			respectiv nu este obligatoriu conform prezentei legi, cu toate că, Art. 24(1), b) prevede că proprietarii hotărăsc să înfiinţeze sau nu Asociaţia. Deci, şi în acest caz se încalcă drepturile proprietarilor. Ministerul Justiţiei în avizul asupra proiectului de lege cu privire la condominiu a propus excluderea alineatului (3) din Art. 69, ca fiind declarativ. De facto, prin această propunere, Ministerul Justiţiei confirmă că primarul nu poate fi obligat şi nici nu are drept juridic să adopte acte şi să ia măsuri necesare sau utile pentru atingerea scopului, care rezultă din dispoziţiile alin (2) la Art. 69. După părerea noastră, termenii de realizare a prevederilor din Art. 66; 67 şi 68, precum şi din Art. 69 (1), sunt insuficienţi, deoarece transformările, divizările, constituirea şi notificarea , prevăzute prin articolele menţionate vor decurge anevoios şi cu mari dificultăţi, ţinând cont de psihologia proprietarilor şi de problemele cu care ne-am confruntat la constituirea asociaţiilor de coproprietari, potrivit Legii 913/2006. Şi atunci primarul va realiza măsurile prevăzute în Art. 69 (2) , încălcând prin aceasta orice norme democratice de formare, transformare, divizare a asociaţiilor; de aprobare a Statutului şi de desemnare a Administratorului profesionist. În 6 luni nici primarul nu va fi în stare să realizeze acest lucru foarte voluminos şi nici nu poate fi înfăptuit fără informarea şi consultarea proprietarilor. Prin urmare, există pericolul că toate dispoziţiile, adoptările şi desemnările vor fi luate în cadrul primăriei cu participarea doar a funcţionarilor acesteia şi a actualelor întreprinderi municipale de gestionare a fondului locativ, care doresc, cu orice preţ, să administreze şi în continuare condominiile, la cel mai jos nivel, care şi a condus la degradarea totală a fondului locativ constituit în trecut. Potrivit proiectului de lege, constituirea condominiului este obligatorie, iar formarea Asociaţiilor/Comunităţilor este benevolă. De aceea în cazul în care proprietarii nu formează Asociaţiile/ Comunităţile, nu le înregistrează în modul stabilit, nu trebuie de făcut mare tragedie, deoarece condominiile pot fi administrate, în	

			conformitate cu prevederile din Art. 24 (1), litera c) şi Art. 25 – 26. De aceea propunem de expus Art. 69 în următoarea redacţie: Art. 69. (1) Asociaţiile reorganizate şi constituite conform dispoziţiilor Art. 66-68 sunt obligate să notifice, în termen de 30 zile calendaristice, despre acest fapt, primăria unităţii administrativ-teritoriale în care este amplasat condominiu. (2) Primarul unităţii administrativ – teritoriale în care este amplasat condominiu, în cazul în care n-au fost îndeplinite prevederile din Art. 66-68 în termenii stabiliţi, iar proprietarii din condominiu n-au decis forma de administrare potrivit Art. 24, este obligat să adopte Regulamentul condominiului şi să desemneze, prin concurs, Administratorul profesionist al condominiului.	
	Art.69 / actualul art. 65	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 16 din 27.02.2017**	Art. 69 de expus în următoarea redacţie: Participarea autorităţilor administraţiilor publice locale. (1)Asociaţiile divizate, reorganizate şi constituite conform dispoziţiilor 66 – 68 sunt obligate să notifice în termen de 14 zile calendaristice despre acest fapt Consiliul şi primăria unităţii administrativ – teritorială în care sunt amplasate condominiile. (2) Consiliul unităţii administrativ – teritoriale în care sunt amplasate condominiile este obligat în termen de 6 luni: a) să adopte decizia privind divizarea asociaţiilor în care se includ mai multe condominii, transformarea asociaţiilor de proprietari ai locuinţelor privatizate, a cooperativelor de locuinţe şi de construcţie a locuinţelor în Asociaţii de proprietari în condominiu şi constituirea Asociaţiilor de proprietari în condominiu, în cazul în care acestea n-au fost înfiinţate potrivit prevederilor din Art. 68. Proiectul decizie este supus consultărilor publice. b) să adopte decizia privind alocarea, din bugetul unităţii administrativ – teritoriale, a mijloacelor financiare necesare achitării plăţilor percepute de Camera înregistrării de Stat pentru înregistrarea asociaţiilor nou formate. (3) Primarul unităţii administrativ teritoriale este obligat: a) să organizeze Adunările generale ale Asociaţiilor nou formate la care, în modul prevăzut de prezenta lege:	**Nu se acceptă.** Art. 69 nu este o invenţia absolută, ci este un mecanism de a asigura aplicarea reală şi implementarea plenară a prevederilor Legii, care să excludă din faşă ineficienţa acestei legi. Legea condominiului în fondul locativ din 2000 tot prevedea că crearea Asociaţiilor este obligatorie. Acest lucru nu s-a întâmplat. Iar unde s-a întâmplat, au fost numeroase abateri şi anormalităţi (cum ar fi condominii cu zeci de blocuri de locuit). Autorul avizului nu a propus niciun mecanism prin care poate fi depăşită apatia generală a populaţiei, care nu vrea să se implice în problemele condominiului şi de înfiinţa Asociaţii. Un exemplu proaspăt este şi punerea în aplicare a Legii privind locuinţele şi transformarea CCL în Asociaţii. Acest proces merge anevoios şi, de fapt, aproape că nu merge. Legea poate acorda unei autorităţi publice împuterniciri de a provoca crearea unei Asociaţii. Aceasta este strâns legată de ideea, confirmată în 2016 de Curtea Constituţională, că legea poate obliga proprietarii de blocuri locative să devină membri ai Asociaţiei (A se vedea în acest sens Hotărârea Curţii Constituţionale a RM din 20 iulie 2016 (Sesizarea nr.64g/2016), potrivit

			- să fie adoptate statutul acestora; - să fie alese organele de conducere şi revizie; - să adopte documentele necesare pentru înregistrarea Asociaţiei nou formate la Camera Înregistrării de Stat. - să fie stabilit cuantumul contribuţiilor lunare ale proprietarilor în fondul de reparaţie şi dezvoltare; - să achite plăţile percepute de Camera înregistrării de Stat pentru înregistrarea asociaţiilor nou formate. **Argumentarea:** Pe tot parcursul proiectului de lege este vorba de autorităţile administraţiei publice locale, în ansamblu (Consiliu, primărie, primar), Consiliul adoptă decizii în toate problemele de interes local. Condominiile şi Asociaţiile reprezintă un interes local important pentru orice unitate administrativ – teritorială, iar primarul, fiind autoritate executivă a Consiliului local, are obligaţiunea să organizeze îndeplinirea deciziilor Consiliului. Prin modificarea propusă la Art. 69 se repartizează obligaţiile şi atribuţiile între Consiliu şi primar, protejându-l pe primar de conflicte cu Consiliul şi cu proprietarii în condominiu. Primarul nu poate fi obligat să submineze atribuţiile Consiliului, privind divizarea, transformarea sau constituirea Asociaţiilor, el nu poate desemna Administratorul profesionist al Asociaţiei (lit. c)) care este modalitate de administrare a condominiului, nici să semneze, în numele proprietarilor contractul de administrare (alin. 3), odată ce el nu are dreptul să desemneze acest Administrator. Prin litere c) se urmăreşte scopul de capturare a Asociaţiei de către Administratorul profesionist. Alineatul d) se exclude din proiect, deoarece Comunitatea nu are statut juridic, niciunde nu se înregistrează, prin urmare primarul nu are nici o atitudine faţă de această Comunitate, iar prin redacţia actuală a alineatului se încearcă capturarea Comunităţii de către Administratorul profesionist , acesta fiind ajutat de primar. Alineatele (3); (4); (5) şi (6) se exclud. De unele prevederi din aceste alineate se ţine cont în noua redacţie , iar altele sunt declarative.	căreia asocierea obligatorie a proprietarilor de locuinţe în condominiu este constituţională. A vizita pentru detalii: http://constcourt.md/libview.php?l=ro&idc=7&id=856&t=/Media/Noutati/Asocierea-obligatorie-a-proprietarilor-de-locuinte-in-condominiu-constitutionala. Astfel, dacă legea poate obliga să devii membru al Asociaţiei, tot legea poate institui mecanisme ca aceste Asociaţii să fie formate silit. Autorităţile publice locale sunt cele mai indicate să primească această atribuţie, deoarece, prin intermediul IMGFL ele până acum au gestionat fondul locativ şi blocurile unde sunt apartamente privatizate. Cu titlu de compromis, art. 69 poate fi completat cu un alineat nou, având următorul cuprins: **„(7) Atribuţiile acordate de prezentul articol autorităţii publice locale nu afectează dreptul proprietarilor în condominiu de a forma Asociaţia sau de a se reorganiza în Asociaţie din proprie iniţiativă, conform articolelor 66-68. În cazul în care autoritatea publică locală a iniţial îndeplinirea vreunei atribuţii conform prezentului articol, proprietarii în condominiu pot prelua procedura prin votul a mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenţi sau reprezentaţi la adunare. Adunarea are cvorum dacă sînt prezenţi sau reprezentaţi proprietarii care deţin 1/2 din toate cotele-părţi."**
	Art.69	**Institutul pentru Dezvoltare şi**	La alin. (5).	**Nu se acceptă.** Este o propunere contradictorie, deoarece, reprezentanţii autorităţilor administraţiei

	/ actualul art. 65	**Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	Ar fi bine sa fie scutite aceste plăți. Oare chiar nu este posibil de scutit de aceste plăti? Este anormală achitarea de către privați a acțiunilor pornite de către organele de stat.	publice locale, din contra, consideră că în așa fel are de suferit autonomia locală. A se lua în considerare că toate aceste activități ale autorităților publice locale se execută exclusiv în interesele proprietarilor din condominiu.
	Art.69 / actualul art. 65	**Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/8690 din 28.06.2016**	*La art. 69 după alin. (2) de adăugat un alineat nou cu următorul conținut :* „Dispozițiile menționate la alin. (2) trebuie să conțină: a) Contractul de administrare, încheiat de Primar în numeleproprietarilor; b) Cuantumul contribuției lunare la fondul de reparații și dezvoltare, stabilit de administratorul profesionist câștigător al concursului de desemnare ". În context menționăm că, operarea acestor modificări va îmbunătăți esențial proiectul legii și va duce la eliminarea multor neclarități în procesul de asigurare a condominiilor cu servicii comunale si necomunale.	**Se acceptă.** A fost completat.
	Art.69 / actualul art. 65	**Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/363 din 30.04.2016**	A se substitui în proiect la **art. 69 alin. (4)** sintagma *"Primarul menționat la alin. (2) "* cu sintagma *"Primăria al cărui Primar este menționat la alin. (2) "*, or, în caz contrar, în prezenta redacție reiese că, anume Primarul va suporta cheltuielile din cont propriu.	**Nu se acceptă,** inițial propunerea fost acceptată, însă ulterior a fost exlusă conform avizului Ministerului Justiției
	Art.69 / actualul art. 65	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	La **art. 69** alin. (4) este expus defectuos și necesită a fi reformulat în sensul corelării acestuia cu prevederile art. 29 din Legea nr. 436-XVI din 28 decembrie 2006 privind administrația publică locală. De asemenea, se va ține cont, că primarul este autoritatea reprezentativă a populației unității administrativ-teritoriale și executivă a consiliului local, iar primăria - structură funcțională care asistă primarul în exercitarea atribuțiilor sale legale.	**Se acceptă.** Cuvintele „**Primăria al cărui**" se exclud.
	Art.70 / actualul art. 66	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	Luna adoptării actelor normative enunțate în textul proiectului se va indica cu litere (art. 14 alin. (7), art. 70 alin. (2) și (3).	**Se acceptă,** a fost redactat.
	Art.71	**Institutul pentru Dezvoltare și Inițiative Sociale (IDIS) „Viitorul"**	Alin. (2) de completat cu o literă nouă, în următoarea redacție: e)Vor asigura gratuit rectificarea erorilor la sesizarea proprietarilor exprimata printr-o decizie conform prevederilor	**Se acceptă,** doar că în loc de cuvintele „reprezentantul condominiului" din final, se vor include cuvintele „reprezentantul Asociației / Comunității". Condominiul, în calitatea sa de „totalitate

			prezentei legii, si aduse la cunoştinţa autoritarilor de către reprezentantul condominiului.	de bunuri imobile ..." nu poate fi reprezentat de persoane fizice etc.
	La nota informativă	**Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare nr. 06-2/416 din 12.07.2016**	Ca temei pentru elaborare a proiectului de lege ***cu privire la condominiu*** a fost invocată **Hotărîrea Guvernului nr. 411** din **09.06.2011** *cu privire la aprobarea Planului de acţiuni pentru remedierea situaţiei în domeniul construcţie de locuinţe pe anii 2011-2012,* aceasta fiind abrogată în data de 05.02.2016 prin **Hotărîrea Guvernului nr. 36** din **01.02.2016** *cu privire la modificarea şi abrogarea unor hotărîri ale Guvernului.* Totodată, menţionăm că în conformitate cu prevederile art. 20 din Legea nr. 780 din 27.12.2001 **privind actele legislative**, Nota Informativă nu include temeiul elaborării proiectului de lege. Considerăm că condiţiile ce au impus la elaborarea proiectului de lege nu sunt relevante din motivul că Legea nr. 913 din 30.03.2000 nu necesită a fi abrogată, avînd în vedere că constituie un sistem de reglementare bine conturat, admise fiind doar careva completări referitor la mecanismul de stabilire a cotelor-părţi şi a stabilirii relaţiilor juridice referitor la părţile comune din blocurile de locuit şi teren. Menţionăm că prin obligarea *înregistrării de stat a dreptului de proprietate comună pe cote-părţi asupra bunurilor comune din condominiu, instituirea fondului de reparaţie şi dezvoltare a condominiului, contribuţia financiară obligatorie a proprietarilor de unităţi*, nu vor stimula interesul spre o administrare eficientă dar va crea o posibilitate prin care se vor efectua infracţiuni economice . Referinţa cu privire la stabilirea unui confort a apartamentelor prin aplicarea noii Legii este absurdă, deoarece de exercitarea acestor condiţii se angajează firma de construcţie iar viitorul client deţine capacitatea de a alege. De altfel, un proprietar nu poate fi obligat în cazul cînd nu reflectă voinţă să instaleze echipamente modern, etc.. La paragraful întitulat ***Fundamentarea economico-financiară*** se face referinţă la *„înregistrarea asociaţiilor de*	Nota informativă a fost redactată conform Legii 100/2017 cu privire la actele normative. De asemenea nota a fost completată. Elaborarea proiectului de lege cu privire la locuinţe este prevăzută şi în Programul de activitate al guvernului pentru anii 2015-2018 şi anii 2016-2018. Anume din motiv ca să fie stopate infracţiunile economice, clarificînd subiectele ce ţin de dreptul de luare a deciziilor de finanţare, crearea legală a surselor de acoperire a finanţării lucrărior obligatorii pentru păstrarea rezistenţei şi stabilităţii lcădiirilor, este nevoie ca să fie aprobat această lege nouă. Finanţarea actuală prin bugetul municipal a lucrărilor, fără a implica proprietarii de drept în luarea deciziilor de ifnanţare – aici este locul cel mai favorabil pentru scurgerea necontrolată a resurselor financiare. Este greşit să se creadă, că finanţarea din buget e pe gratis.

			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) ", ceea ce contravine noțiunii utilizate în proiect de ***condominiu***–totalitate de bunuri imobile format 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. Astfel, disconcordanța dată dintre Nota Informativă și proiect pun la dubii scopul elaborării proiectului dat de către autor.	
	La general	**Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor nr. 01/867 din 30.06.2016**	În proiectul legii de ajustat denumirea Camerei înregistrării de Stat, potrivitformei organizatorico-juridice stabilită în art. 33 alin.(1) din Legea nr. 220 -XVI din 19 octombrie 2009 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.	**Se acceptă.** A fost redactat.
	La general	**Agenția Proprietății Publice nr. 03-857 din 25.07.2016**	În avizele precedente la proiectul de lege cu privire la condominiu (scrisorile nr.05-1058 din 25.09.2013 și 03-1402. din 10.11.2014), Agenția Proprietății Publice a specificat că, în conformitate cu art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993, *proprietarii de locuință privatizată sunt coposesori și nu coproprietari ai instalațiilor și comunicațiilor inginerești, ai locurilor de uz comun ale imobilului.* Astfel, prevederile proiectului de lege propus spre avizare nu vor fi aplicabile fondului locativ privatizat în temeiul Legii nr. 1324/1993 care, în contextul dat, nu va întruni calitățile unui condominiu. În consecință, repetat, optăm ca odată cu promovarea proiectului de lege vizat, să fie inițiată și procedura de modificare a art. 8 alin. (1) din Legea privatizării fondului de locuințe, în vederea substituirii în textul normei a cuvântului „coposesorii" cu cuvântul „coproprietarii".	**Se acceptă.** Odată cu adoptarea proiectului de lege cu privire la condominiu va fi initiata procedura de elaborare a actelor normative necesare pentru a aduce în concordanță prevederile proiectului dat si a legislației în vigoare
	La general	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Considerăm oportun de a concretiza în proiect forma organizatorico-juridică a Asociației a coproprietarilor prin optica formelor organizatorico-juridice prevăzute de cadrul legal pertinent. Totodată, este necesar de a concretiza și termenul mandatului Președintelui Consiliului proprietarilor, precum și	Considerăm că proiectul de lege stabilește suficient de plenar și suficient de clar statutl juridic al Asociației de proprietari în condominiu, având în vedere statutuljuridic deosebit al acesteia(a se vedea art.3 subalin.3, articolele 20, 24, 30 – 49 etc. din proiectul de lege.

			periodicitatea de elaborare şi prezentare a rapoartelor privind activitatea efectuată de către Consiliul proprietarilor.	În ceea ce priveşte termenul mandatului Preşedintelui Consiliului proprietarului acesta este de 3 ani (**a se vedea alin.(3) al art. 29**). Rapoartele, avînd în vedere propunerile mai multor entităţi publice interesate, se prezintă **anual**, în versiunea iniţială fiind indicat „**semestrial**" (a se vedea lit. f) a alin. (9 din art. 29.
	La general	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Solicităm excluderea normelor care reglementează forma de organizare - comunitatea de proprietari în condominiu, deoarece, această formă de organizare şi, respectiv, atribuţiile care urmează să le exercite sunt în contradicţie cu prevederile art.60, 61 şi 63 ale Codului Civil, care prevăd expres momentul dobîndirii capacităţii de folosinţă şi de exerciţiu şi momentul cînd o persoană juridică se consideră înregistrată. Persoana juridică dobîndeşte capacitatea de exerciţiu din momentul constituirii, însă aceasta se consideră constituită din momentul înregistrării ei de stat. Potrivit art.222 al Codului Civil actul juridic încheiat cu o persoană lipsită de capacitate de exerciţiu se consideră nul. Astfel, contractele de furnizare a serviciilor comunale şi necomunale încheiat cu comunitatea de proprietari în condominiu, comunitate neînregistrată juridic şi lipsită de capacitate de exerciţiu, va fi lovit de nulitate. Această formă de organizare şi împuternicirile atribuite atentează la securitatea raporturilor juridice şi, respectiv, nu poate fi asigurată continuitatea şi securitatea relaţiilor juridice. Persoana desemnată de către comunitate să încheie contracte de furnizare a serviciilor şi să reprezinte interesele în cadrul instanţelor de judecată nu dispune de împuterniciri din partea celorlalţi proprietari şi de fapt, juridic, acesta încheie aceste acte în nume propriu şi îşi asumă drepturi şi responsabilităţi pentru sine însuşi, iar calitatea de reclamant poate fi dobîndită doar dacă dispune de capacitate de folosinţă şi exerciţiu în conformitate cu prevederile art.57-58 ale Codului de procedură civilă. Totodată, acestei forme de organizare îi lipseşte dovada stabilităţii şi continuităţii organizatorice a acesteia, deoarece,	**Nu se acceptă.** Este important să existe aceste două variante de administrare a condominiului, ceea ce oferă proprietarilor, eventual, unicului proprietar din condominiu o anumită doză de flexibilitate, avînd în vedere că condominiul poate fi constituit şi administrat în forma de Comunitate şi în cazul în care există un singur proprietar în condominiu. În aşa fel, în proiectul de lege se introduce conceptul german de comunitate, Gemeinschaft, căreia legea şi jurisprudenţa germană îi acordă capacitate juridică parţială. A se vedea § 10(6) şi (7) din Legea germană a condominiului, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. (Wohnungseigentumsgesetz). Alin.(1) face posibilă ca un minister, care deţine în administrare/proprietate un bloc locativ din fondul social de locuinţe să îl înregistreze ca şi condominiu (de exemplu, în scopuri fiscale şi de evidenţă) şi să îl administreze în regim de comunitate. De altfel, existenţa, de-jure, a Comunităţii, în cazul drepturilor/proprietăţii comune şi modul de administrare al acestora, inclusiv în cazul condominiului, prin intermediul Comunităţii este prevăzută direct şi fără echivoc şi de Codul civil al RM (a se vedea articolele 1363, 1365 etc. din Codul civil al RM).

			proprietarii oricînd pot să părăsească comunitatea fără careva impedimente. Lipseşte siguranţa exercitării şi repartizării corecte a responsabilităţilor. Mai mult ca atît, există riscul ca într-un bloc locativ sau în scara unui bloc locativ să existe mai multe comunităţi de proprietari în condominiu, ceea ce va afecta modul de organizare şi de furnizare a serviciilor, deoarece, reţelele de comunicaţie din cadrul blocului funcţionează ca un ansamblu funcţional ce nu poate fi delimitat.	
	La general	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	Asociaţiile de proprietari în condominiu trebuie definite clar ca entităţi necomerciale create în scop de gestionare a proprietăţii proprietarilor de locuinţe din blocurile locative.	Nu este concepţia proiectuluide lege ca Asociaţia de proprietari în condominiu să fie una în sensul strict al art. 181 din Codul civil. Ea este o persoană juridică *sui generis*. În special, conform art. 181 alin.(1), o asociaţie are ca scop satisfacerea unor nevoi nemateriale. Aceasta contravine scopurilor unei asociaţii de proprietari în condominiu, care rezidă în administrarea proprietăţii – o necesitate cu caracter material. Considerăm că proiectul de lege stabileşte suficient de plenar şi clar statutul juridic al Asociaţiei de proprietari în condominiu, avînd în vedere statutul juridic deosebit al acesteia(a se vedea art.3 subalin.3, articolele 20, 24, 30 – 49 etc. din proiectul de lege).
	La general	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	... în textul proiectului sunt utilizate noţiunile de operator/prestator de servicii. Sub incidenţa acestor noţiuni nu este inclusă şi furnizarea energiei termice, deoarece, conform Legii nr.92 din 29.05.2014 cu privire la energia termică şi promovarea cogenerării, furnizor este agentul economic care furnizează energie termică consumatorilor. Furnizorul poate fi concomitent producător şi/sau distribuitor de energie termică. în acest sens, propunem uniformizarea utilizării noţiunilor ţinîndu-se cont de legea specială sus menţionată şi, respectiv, celelalte legi speciale care reglementează domeniile vizate. La momentul actual există trei tipuri de raporturi juridice la furnizarea serviciilor: - între furnizor/operator şi asociaţie; - între asociaţie şi proprietar/consumator; - furnizor/operator şi	Considerăm că proiectul de lege în suficientă măsură face referire la relaţiile cu prestatorii de servicii. Este la decizia organelor de conducere ale Asociaţiei, în ultimă instanţă, a proprietarilor din condominiu să decidă, modul în care sunt stabilite relaţiile cu aceştia (evident, în limitele şi modul stabilit de legislaţia cu privire la energetică, altă legislaţie specială). În caz contrar pot să apară contradicţii în legislaţie.

			proprietar/consumator, relaţii ce urmează a fi reglementate suplimentar de lege.	
	La general	**Ministerul Economiei nr. 04/1-4832 din 08.08.2016**	în contextul celor expuse, menţionăm că proiectul legii în varianta existentă nu prevede procedura de preluare a datoriilor asociaţiilor care vor cădea sub incidenţa prezentei legi. Propunem de a fi inclus în noul proiect norme care să reglementeze faptul că datoriile pe care le au asociaţiile fondului locativ să fie preluate de către asociaţia de proprietari în condominiu nou formată şi, respectiv, cuantumul datoriilor care a fost preluat să fie coordonat cu creditorii acesteia.	**Nu se acceptă.** Toate relaţiile ce ţin de reorganizarea, persoanelor juridice, inclusiv transformarea acestora, precum şi cele ce ţin de succesiunea drepturilor şi obligaţiilor în acest proces sunt reglementate în mod plenar de Codul civil (a se vedea articolele 69 – 72, 79 – 85 etc. din Codul civil). În cazul în care vom pretinde să reglementăm ceea ce deja este reglementat de Codul civil pot să apară contradicţii în legislaţie.
	La general	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	În proiect lipseşte Cap. VI , de aceea Cap. VII şi VIII vor deveni, respectiv, Cap. VI şi VII.	**Se acceptă.**
			În temeiul celor expuse Vă comunicăm că Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova va aviza pozitiv proiectul de lege cu privire la condominiu, doar numai după modificarea şi completarea acestuia în conformitate cu propunerile expuse în prezentul aviz.	**Se ia act.**
	La general	**Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/1658 din 30.06.2016**	Suplimentar, menţionăm că din prevederile legii nu rezultă caracterul benevol de asociere al proprietarilor în condominiu în cadrul Asociaţiei.	**Nu se acceptă.** A se vedea Hotărârea Curţii Constituţionale din 20 iulie 2016 (Sesizarea nr.64g/2016), potrivit căreia asocierea obligatorie a proprietarilor de locuinţe in condominiu este constituţională. http://constcourt.md/libview.php?l=ro&idc=7&id=856&t=/Media/Noutati/Asocierea-obligatorie-a-proprietarilor-de-locuinte-in-condominiu-constitutionala
			Suplimentar, textul proiectului urmează a fi adus în concordanţă cu art. 19 lit. i) al Legii nr. 780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative, care prevede expres că, la elaborarea textului proiectului de act legislativ se respectă cu stricteţe regulile de ortografie şi punctuaţie.	Proiectul a fost redactat.

	La general	**Ministerul Agriculturii şi Industriei Alimentare nr. 06-2/416 din 12.07.2016**	Comunică aviz negativ.	
	La general	**Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice nr. 47 din 21.06.2016**	Asociaţia Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nu poate aviza pozitiv proiectul de lege cu privire la condominiu, transmis la 14.06.2016, pentru avizare repetată , din următoarele motive. Asociaţia Patronală, în calitate de membru al grupului de lucru pentru elaborarea proiectului de lege, pe parcursul câtorva ani , în special în 2015 – 2016, a prezentat mai multe propuneri la acest proiect, însă majoritatea au fost respinse. Am solicitat implicarea Domniei Voastre în examinarea situaţiei. Dar, cu părere de rău, totul a rămas pe vechi. În proiectul de lege prezentat pentru avizare repetată sunt incluse noţiuni şi prevederi neargumentate şi contradictorii. Unele contrazic legislaţiei în vigoare. Se încalcă drepturile constituţionale ale cetăţenilor. Proiectul contrazice Legii privind administrarea publică locală nr. 436 – XVI din 208.12.2006. În proiect nu s-a ţinut cont de prevederile din Legea cu privire la locuinţe, adoptată la 30.04.2015 cu nr. 75, nici de Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000. În proiect sunt promovate interesele departamentale şi de grup ale subdiviziunilor şi întreprinderilor municipale de gestionare a fondului locativ din municipiul Chişinău. De asemenea, în proiect au fost incluse noţiuni şi prevederi preluate din legislaţia altor ţări, fără a ţine cont de legislaţia şi condiţiile din Republica Moldova. În proiect, neargumentat, au fost incluse mai multe prevederi din Codul civil şi Legea cadastrală, fapt ce şi mai mult a complicat acest proiect. În varianta proiectului de lege , prezentat spre avizare repetată, se propune modificarea Art. 24, care creează un adevărat haos în administrarea condominiului.	**Nu se acceptă.** Proiectul de lege a fost perfecţionat în rezultatul mai multor dezbateri în cadrul grupului de lucru, în rezultatul examinării cu cea mai mare atenţie a mai multor observaţii şi propuneri (deseori, total contradictorii), expuse în avizele autorităţilor administraţiei publice centrale şi locale interesate (Ministerul Justiţiei, Primăria mun. Chişinău etc.), în avizele mai multor organizaţii neguvernamentale interesate, în foarte multe cazuri, cu că în cazul încare parvin mai multe cu observaţii/propuneri total contradictorii pe unul şi acelaşi subiect. Nu suntem de acord că se încalcă drepturile constituţionale ale cetăţenilor. Normele nu contravin Constituţiei şi nici Convenţiei Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului şi Libertăţilor Fundamentale. Dreptul de proprietate este unul real, dar nu este nelimitat. Constituţia RM, dar şi multe acte legislative, prevăd direct şi fără echivoc limitarea dreptului de proprietate, de pildă, pentru cauză de utilitate publică, în cazul încălcării legislaţiei de mediu, normelor sanitare, antiincendiare, agrotehnice, dreptului de vecinătate, normelor de urbanism etc. Astfel, proprietatea **„nu poate fi folosită în detrimentul drepturilor, libertăţilor şi demnităţii omului”** (a se vedea alin.(2) al art.9 din Constituţia RM). Plus la toate, dreptul de proprietate privată **„obligă la respectarea sarcinilor privind protecţia mediului înconjurător şi asigurarea bunei vecinătăţi, precum şi la respectarea celorlalte sarcini care, potrivit legii, revin proprietarului”** (a se vedea

			În acest articol 24 a precedentului proiect de lege era clar prevăzut că Comunitatea de proprietari administrează condominiul care include cel mult 12 unităţi, iar Asociaţia de proprietari administrează condominiul care include peste 12 unităţi. După modificarea Art. 24 nu mai este clar care este diferenţa între Comunitate şi Asociaţie ca formă de administrare a condominiului. De care criterii se conduc fondatorii condominiului atunci când prevăd în actul de constituire a condominiului (Art. 4(2), h)) forma iniţială de administrare a condominiului? De care criterii se conduc atunci când schimbă forma de administrare a condominiului: din Comunitate în Asociaţie sau invers, din Asociaţie în Comunitate? Din care considerente (Art. 68 (9)) până la constituirea Asociaţiei, condominiul este administrat în regim de Comunitate, odată ce între aceste două forme de administrare nu mai există nici o diferenţă, cu excepţia că doar Asociaţia este persoană juridică, iar Comunitatea nu are statut de persoană juridică. De aceea insistăm ca acest criteriu (cel mult 12 unităţi şi peste 12 unităţi) să fie prezent în proiectul de lege, prin modificarea definiţiilor Asociaţiei şi Comunităţii prevăzute în Art. 3, iar Comunitatea să dispună de statut de persoană juridică. Dacă această propunere nu se acceptă, apoi de exclus din proiect Comunitatea de proprietari ca formă de administrare a condominiului şi de păstrat Asociaţia ca formă de administrare a condominiului, stabilind că Asociaţia se înfiinţează din cel puţin doi proprietari, cum este prevăzut în Art. 16 la Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000, iar administrarea condominiilor mici, cu cel mult 12 unităţi, să se efectueze nemijlocit de către proprietari prin consimţământul unanim a tuturor proprietarilor, fără a constitui Comunitatea. Aceasta va face claritate deplină în domeniul administrării condominiului şi corespunde prevederilor din Art. 49 (a) la Legea cu privire la locuinţe nr. 75 din 30.04.2015. De aceea, fără modificări substanţiale proiectul de lege nu poate fi promovat în Guvern şi Parlament.	alin.(5) al art. 46 din Constituţia RM). Mai dure în această privinţă sunt prevederile Convenţiei europene pentru apărarea drepturilor omului şi libertăţilor fundamentale potrivit căreia prevederile Convenţiei Europene cu privire la proprietate **„nu adus atingere dreptului statelor de a adopta legile pe care le consideră necesare pentru a reglementa folosinţa bunurilor conform interesului general sau pentru a asigura plata impozitelor ori a altor contributii, sau a amenzilor** (*a se vedea art.1 din Primul Protocol la Convenţia Europeană...).* Din varii motive, în foarte multe cazuri se face abstracţie totală de aceste prevederi ale Convenţiei Europene..., care, considerăm, în cazul condominiului şi dreptului de vecinătate în general, nicidecum nu pot fi neglijate. Nu mai puţin dură în această privinţă (în ceea ce priveşte limitarea dreptului de proprietate) este şi jurisprudenţa Curţii Europene pentru Apărarea Drepturilor Omului (CEDO), care a considerat compatibilă cu pevederile Convenţiei Europene... **„executarea silită asupra casei de locuit".** A vedea în acest sens:**http://www.legal-land.ro/cedo-executarea-silita-asupra-casei-de-locuit-compatibilitatea-cu-prevederile-conventiei/** Pe parcurs, a fost adoptată şi Hotărîrea Curţii Constituţionale din 20 iulie 2016 (Sesizarea nr.64g/2016), potrivit căreia asocierea obligatorie a proprietarilor de locuinţe în condominiu este constituţională. A se vedea în acest sens: - http://constcourt.md/libview.php?l=ro&idc=7&id=856&t=/Media/Noutati/Asocierea-obligatorie-a-proprietarilor-de-locuinte-in-condominiu-constitutionala

			În primul rând, considerăm că noţiunile de condominiu (Art. 3) şi de componente ale condominiului (Art. 8) sunt nereuşite. Orice condominiu este constituit din una sau mai multe clădiri şi dintr-un teren, dar nu invers, din teren şi clădire, deoarece terenul condominiului, inclusiv cel aferent servesc pentru amplasarea şi deservirea clădirilor condominiului. De aceea, propunem de revenit la noţiunea de condominiu definită în variantele iniţiale ale proiectului, inclusiv propusă de BERD.	
	La general	**Congresul Autorităţilor Locale din Moldova nr. 129 din 06.06.2016**	În urma consultării membrilor CALM şi analizei proiectului de Lege *cu privire la condominiu,* considerăm că acesta este binevenit sub aspectul reglementării relaţiilor de proprietate în condominiu, a modul de administrare, exploatare şi înstrăinare a proprietăţii şi de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu, modului de constituire, înregistrare, modificare si desfiinţare a condominiului, modului de înfiinţare, înregistrare, funcţionare şi dizolvare a asociaţiilor dc proprietari în condominiu, sau, după caz, a funcţionării comunităţii proprietarilor în condominiu. Însă Proiectul nu prevede mecanisme de suport din partea statului asupra populaţiei vulnerabile (pensionari, unicul întreţinător al copiilor, ete,), adică impune realizarea unor funcţii, unde statul trebuie să împarte responsabilităţile cu cetăţenii, exclusiv pe seama populaţiei (cum ar fi efectuarea auditului energetic al clădirilor ca măsură obligatorie, ete.). Proiectul trebuie să ţină cont de nivelul de bunăstare a populaţiei şi pe perioada cît acest venit este cel mai mic din Europa să-şi asume un anumit suport în domeniu. În aceeaşi ordine de idei, în pofida lipsei competenţelor proprii ale APL în domeniul respectiv conform Legii 435 (art. 4), articolele 69 şi 71 din Proiect impun autorităţilor administraţiei publice locale competenţe noi, dar şi cheltuieli adiţionale (achitarea taxelor de stat, cheltuieli dc identificare. inventariere, evaluare, etc.), Aceste prevederi încalcă flagrant principiul autonomiei locale, inclusive financiare, precum si principiul corespunderi resurselor cu competenţele APL. Proiectul este incert în privinţa razei de acţiune a condominiu lui. Acţionează doar în intravilan sau şi extravilanul localităţii. Cum	Obiecţiile şi propunerile expuse în avizul nr.152 din 05 noiembrie 2014 au fost examinate cu cea mia mare atenţie. Nu pot fi acceptate în totalitate obiecţiile şi propunerile expuse, în special în cazul în care acestea se suprapun şi/sau contravin obiecţiilor şi propunerilor altor autorităţi publice interesate, conceptului propriu-zis, scopului şi obiectivelor proiectului de lege. În cazul populaţiei vulnerabile există Programe guvernamentale; Programe de stat speciale de protecţie a acestei categorii de oameni. Proiectul de lege nu are ca scop reglementarea relaţiilor ce ţin de această categorie de oameni. După adoptarea acetui proiect de lege, Guvernul, în termen de 12 luni de la data publicării legii (ase vedea art.71(1)), are obligaţia de a elabora, de a aproba şi de a propune, după caz, Parlamentului, actele normative, care să asigure implementarea Legii cu privire la condominiu. În cea ce priveşte eventualele cheltuieli ale AAPL în procesul aplicării prevederilor legii, acestea, în ultimă instanţă, în ordine de regres, vor fi percepute de la Asociaţie, în ultimă instanţă, de la proprietarii din condominiu (a se vedea alin.(4) al art. 69 din proiectul de lege).

			rămîne eu faptul că întovărăşiriile agricole sunt amplasate pe terenuri agricole? Dare ele efectiv sunt sate sau chiar orăşele *(de exemplu* un sat poate deveni, condominiu? A se vedea art. 66 (5) din Proiect). De asemenea constatăm că obiecţiile şi propunerile anterioare ale CALM nu au fost luate în consideraţie, avizul respectiv nr, 152 din 05 noiembrie 2014 şe anexează. Concluzii; Congresul Autorităţilor Locale din Moldova, în urma examinării proiectului de Lege *cu privire la condominiu*, comunică că nu poate susţine Proiectul deoarece Proiectul conţine o serie de obiecţii care contravin cadrului legal din domeniul descentralizării si administraţiei publice locale.	În contextul celor expuse mai sus, este necesar de avut în vedere şi faptul, că, potrivit Legii cu privire la administraţia publică locală (Nr. 436 din 28.12.2006), **„asigură repartizarea fondului locativ şi controlul asupra întreţinerii şi gestionării acestuia în unitatea administrativ-teritorială respectivă"** (a se vedea art.29, alin.(1), lit. m) din Legea 436). Astfel, autorităţile administraţiei publice locale nu pot fi lipsite şi de responsabilităţi în ceea ce priveşte starea de lucruri în domeniul locativ-comunal, avînd în vedere şi faptul că în foarte multe cazuri, în calitate de proprietar al părţilor comune din condominiu în Registrul bunurilor imobile, ţinut de oficiile cadastrale teritoriale, figurează autorităţile administraţiei publice locale. Totodată, conform prevederilor art. 8 din Legea nr. 75/2015 cu privire la locuinţe, în sarcina APL este pusă funcţia de control asupra administrării, exploatării, utilizării conform destinaţiei şi asigurării integrităţii imobilelor cu destinaţie de locuinţe, indiferent de forma de proprietate
	La general	**Federaţia Patronală a Constructorilor, Drumarilor şi a Producătorilor Materialelor de Construcţie „Condrumat" nr. 48/01 din 19.07.2016**	Comunică că problema actualei legi cu privire la condominiu nr. 913 din 30.03.2000, nu constă în faptul că nu este actuală sau nu reglementează toate raporturile din cadrul condominiului, ci constă în faptul că legea prevede un prag foarte ridicat de 2/3 din membrii asociaţiei pentru a lua decizii importante pentru asociaţii. Ca de exemplu. SRL „Glorinal" au izbutit de a crea asociaţii doar pentru faptul că oamenii cînd veneau să ridice documentele de proprietate subsemnau şi listele pentru crearea asociaţiei. După aceasta, nici o asociaţie, nu a putut asigura cvorumul necesar pentru a lua decizii. În cadrl asociaţiei, cu un număr mai mare de 150 de membri, este imposibil de a asigura necesarul de voturi. Reieşind din cele menţionate mai sus Federaţia Patronală „Condrumat" nu susţine noul proiect de lege. Legea trebuie să asigure o mai mare flexibilitate, viabilitate. Proiectul în cauză, impune nişte rigori care nu sunt impuse de legislaţia în vigoare altor forme de organizare juridică.	Problema ridicată a fost văzuta ca una din principalele probleme în faţa condominiului în Moldova şi este rezolvată prin art. 4 din Proiect care presupune crearea concomitentă a Asociaţiei. Deci, nu se mai cere un vot suplimentar, ulterior, de 2/3. Totodată, menţionăm că ultima variantă a proiectului de lege a fost redactată conform discuţiilor purtate în cadrul Grupului de lucru, la şedinţele căruia a participat şi reprezentantul Federaţiei Patronale şi asupra ultimei redacţii s-a ajuns de comun acord.

	La general	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	Proiectul se va revizui, inclusiv, 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.	**Se acceptă,** proiectul a fost redactat.
	La general	**Ministerul Justiției nr. 03/14841 din 26.12.2016**	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 dispozițiilorconstituționaleși să fie în concordanță cu cadrul juridic existent, cu sistemul de codificare și unificare a legislației Republicii Moldova. In temeiul alin. (3) al aceluiași articol, la elaborarea, adoptarea și aplicarea actului legislativ trebuie să fie respectate principiile: oportunității, coerenței, consecvențeișiechilibrului între reglementările concurente; consecutivității, stabilitățiișipredictabilității normelor juridice.	**Se acceptă,** proiectul a fost redactat.
		Ministerul Apărării nr. 11/968 din 27.06.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri	
		Ministerul Tineretului și Sportului nr. 02/1053 din 22.06.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	
		Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene nr. DI/3/041-7971 din 28.06.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	
		Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei nr. 01-3166 din 13.07.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	

		Primăria mun. Bălți nr. P-03-12/2212 din 22.06.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri susține în redacția dată.	
		Confederația Națională a Sindicatelor nr. 04-20/677 din 11.07.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	
		Camera de Licențiere nr. 01/1120 din 04.07.2016	Comunică susținerea documentului propus precum și absența de propuneri și obiecții.	
		Agenția pentru Protecția consumatorilor nr. 27/02-1949 din 29.06.2016	Comunică lipsa de propuneri și obiecții pe marginea proiectului dat.	
		Consiliul r. Cantemir nr. 326 din 20.06.2016	Prezintă aviz pozitiv.	
		Consiliul r. Sîngerei nr. 02/1-12/366 din 21.06.2016	Proiectul se acceptă cu aviz pozitiv.	
		Consiliul r. Rezina nr. 400 din 23.06.2016	Avizează pozitiv proiectul de lege.	
		Consiliul r. Cimișlia nr. 289-02/1-20 din 22.06.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Nisporeni nr. 166 din 20.06.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Rîșcani nr. 02/1-20-426 din 21.06.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Glodeni nr. 311-02/1-20 din 25.06.2016	Aviz pozitiv.	

		Consiliul r. Leova nr. 214-02/4-71 din	Susține fără obiecții.	
		Consiliul r. Rezina nr. 400 din 23.06.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Drochia nr. 404 din 25.06.2016	Aviz pozitiv.	
		Consiliul r. Orhei nr. 02/1-21-221 din 29.06.2016	Nu are obiecții și completări la proiect.	
		Consiliul r. Căușeni nr. 317/13 din 20.06.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Ștefan Vodă nr. 155/02/1-13 din 29.06.2016	Obiecții și propuneri nu sunt.	
		Consiliul r. Ocnița nr. 03-9/215 din 30.06.2016	Propuneri, modificări sau completări n-au fost înaintate.	
		Consiliul r. Soroca nr. i02/1-20/447 din 29.06.2016	Aviz pozitiv.	
		Consiliul r. Ialoveni nr. 02/1-7-301 din 30.06.2016	Nu sunt obiecții și propuneri.	
		Consiliul r. Ungheni nr. 222-02/1-17 din 07.07.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Florești nr. 332/03/01-20 din 30.06.2016	Avizează pozitiv.	
		Consiliul r. Strășeni nr. 195 din 28.06.2016	Susține proiectul fără completări sau modificări.	
		Consiliul r. Călărași nr. 307 din 04.06.2016	Avizează pozitiv.	

		Consiliul r. Dubăsari nr. 195 din 19.07.2016	Prezintă aviz pozitiv.	
		DGCI a Găgăuziei nr. 01-6/7-411 din 11.07.2016	Comunică lipsa de obiecții și propuneri.	

Ministru **Chiril GABURICI**