



Parlamentul
Republicii Moldova

SGJ-07 nr. 7
13 ianuarie 2021

Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

Direcția generală juridică

AVIZ

la proiectul de lege cu privire la condominiu (nr. 399 din 15.12.2021)

Examinând proiectul de lege menționat prin prisma prevederilor art. 54 din Regulamentul Parlamentului, adoptat prin Legea nr. 797/1996 și Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, Direcția generală juridică expune următoarele.

I. Obiecții de ordin general

1. Proiectul de lege a fost înaintat de către un grup de deputați în Parlament, fapt ce corespunde prevederilor art. 73 din Constituție și art. 47 din Regulamentul Parlamentului.

2. Domeniul dat ține de competența Parlamentului și este în concordanță cu art. 66 din Constituție.

3. După conținutul său normativ, inițiativa legislativă se încadrează în categoria legilor organice, fiind incidente prevederile art. 72 din Constituție.

Potrivit notei informative la inițiativa legislativă, scopul proiectului de act normativ este îmbunătățirea cadrului normativ care reglementează relațiile dintre proprietarii de apartamente și alte încăperi izolate, ca parte a relațiilor de condominiu. Astfel, se propune ca raporturile de proprietate să fie reglementate într-o nouă lege a condominiului, urmând ca Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000 să fie abrogată.

4. Este de reținut, că în data de 29 noiembrie 2018 Parlamentul a adoptat Legea nr. 276 cu privire la condominiu, (proiectul de lege nr. 385 din 09.11.2018), care de asemenea propunea reglementarea relațiilor de proprietate într-o nouă lege, cu abrogarea Legii condominiului în fondul locativ nr. 913/2020. Prin scrisoarea nr. 01/1-06-04 din 06.02.2019, Președintele Republicii Moldova a remis spre reexaminare Parlamentului Legea nr. 276/2018 cu privire la condominiu.

În nota informativă la proiectul de lege supus avizării, autorii informează că acest proiect de lege are la bază Legea cu privire la condominiu nr. 276/2018. De aceea, ținând cont de faptul nepromulgării acestei Legi, precum și că proiectul de lege nr. 385/2018 are statut de examinare și nu este retras din procedura legislativă, proiectul de act normativ se va supune analizei de conținut în corelare cu Legea cu privire la condominiu nr. 276/2018.

II. Privitor la concordanța proiectului de lege prevederilor legislative și respectării normelor de tehnică legislativă

1. **Art. 1**, analizat în corelare cu Legea cu privire la condominiu nr. 276/2018 (în continuare, Legea nr. 276/2018), obiectul de reglementare cuprins la art. 1 din proiect conține prevederi similare celor cuprinse la art. 1 din Legea nr. 276/2018. Din considerentul, că art. 1 din Legea nr. 276/2018 corespunde rigorilor de tehnică legislativă, optăm pentru preluarea textului acestui articol.

2. **Art. 3**. Conform doctrinei, noțiunile nu se încadrează în structura normei de drept, iar semnificația noțiunilor, după cum rezultă din cadrul legislativ, se impune în cazul în care acestea nu sunt definite în alte acte normative, precum și este evidentă în cazul în care din textul actului normativ nu se poate deduce sensul acestora. Acest fapt este consacrat expres la art. 54 alin. (5) din Legea nr. 100/2017, potrivit căruia, dacă o noțiune sau un termen poate avea înțelesuri diferite, în proiect se stabilește semnificația acestuia în context pentru a asigura înțelegerea corectă a noțiunii sau a termenului respectiv și pentru a evita interpretările neuniforme.

Din analiza art. 3, consacrat noțiunilor principale, se poate afirma, că multe din aceste noțiuni nu necesită a fi definite în cuprinsul acestui articol, din considerentul, că din conținutul proiectului de lege este clar sensul acestora (spre exemplu, noțiunile de „adunarea generală a asociației”, „consiliul asociației”, „președintele consiliului”, ș.a.).

În plus, unele noțiuni se cuprind în Codul civil, spre exemplu, noțiunile de „condominiu” și „teren al condominiului” sunt definite la art. 555 din Cod, iar noțiunea de „unitate” – la art. 462 din Cod. Sub acest aspect, art. 55 alin. (1) din Legea nr. 100/2017 prevede, că în cazul în care proiectul actului normativ cuprinde prevederi ce se regăsesc în alte acte normative în vigoare, se face trimitere expresă la actul normativ care le conține.

Pentru aceste motive, considerăm necesară revizuirea noțiunilor definite la art. 3, în sensul includerii doar a termenilor, semnificația cărora nu poate fi înțeleasă din conținutul proiectului de lege. Se va ține cont și de prevederea art. 55 din Legea nr. 100/2017 care nu admite dublarea reglementărilor în cadrul actelor normative în vigoare. De asemenea, atenționăm asupra utilizării cuvintelor „și doar pe ei” din noțiunea „asociație de proprietari din condominiu”, care sunt improprii stilului normativ și limbajului juridic.

3. Capitolul II:

Conținutul Capitolului II fiind denumit „Regimul proprietății în condominiu”, nu corespunde materiei reglementate în cuprinsul acestuia, fiindcă acesta reglementează atât momentele ce țin de constituirea, înregistrarea și desființarea condominiului, raporturile dreptului de proprietate în condominiu, cât și drepturile și obligațiile proprietarilor. Astfel, pentru a corespunde rigorilor de tehnică legislativă, Capitolul II urmează a fi divizat în două capitole, după cum urmează:

Capitolul II „Constituirea, înregistrarea și desființarea condominiului” care va cuprinde prevederile cuprinse la art. 4 – 9 și;

Capitolul III „Raporturile de proprietate în condominiu. Drepturile și obligațiile proprietarilor” care va reglementa prevederile cuprinse în art. 10 – 20 din proiect.

Urmare acestor modificări, se vor renumera toate capitolele din proiect.

4. Art. 4, care reglementează temeiurile constituirii condominiului:

- lit. a) conținutul acestuia este similar celui reglementat la art. 5 alin. (1);

- lit. b) prevede că condominiu se constituie și în alte temeiuri speciale, prevăzute la Capitolele VII și VIII din proiect, precum și de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

În acest context, trebuie să menționăm, că Capitolele VII și VIII din proiect conțin dispoziții tranzitorii, de punere în aplicare a prevederilor legii, respectiv, acestea nu pot constitui temeiuri de constituire a condominiului. Cât privește trimiterea la Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 ca temei de constituire a condominiului, menționăm, că art. 40³ din Legea dată reglementează procedura de înregistrare a condominiului în registrul bunurilor imobile. De altfel, art. 6 din proiect prevede, că condominiu este constituit din data înregistrării în registrul bunurilor imobile, respectiv, și în acest caz, înregistrarea condominiului nu poate servi drept temei de constituire a condominiului.

Pentru motivele invocate, art. 4 urmează a fi exclus.

5. Art. 5:

- prevederile acestuia constituie o preluare a reglementărilor art. 4 din Legea nr. 276/2018, cu excepția alin. (2) lit. c), precum și a redacției alin. (5) și (6), prin introducerea prevederilor ce țin de anexarea la actul de constituire a hotărârii de înființare a asociației, pentru care motiv nu pot fi obiectate careva neclarități de ordin juridic. Cât privește redacția alin. (5) în corelare cu alin. (6), privitor la anexarea hotărârii de înființare a asociației la actul de constituire, textul „împreună cu hotărârea de înființare a asociației” urmează a fi exclus din conținutul alin. (6), din considerentul că această reglementare se cuprinde și în redacția alin. (5);

- **la alin. (7)**, pe motiv că art. 10 din proiect reglementează „componentele condominiului”, cuvintele „elementele condominiului” urmează a fi substituite cu cuvintele „componentele condominiului”.

6. Art. 6 alin. (1), întrucât la art. 5 alin. (1) este prevăzut că condominiu se constituie în temeiul actului de constituire, întru evitarea dublărilor de reglementare, propunem expunerea alin. (1) al art. 6 în următoarea redacție: „Condominiu este supus înregistrării de stat în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998”.

7. Art. 7, conținutul acestuia nu se încadrează tematic în cuprinsul acestui capitol, prevederile căruia urmează a fi reglementate la Capitolul III, consacrat Asociației de proprietari din condominiu.

8. Art. 8:

- alin. (3), propoziția a doua nu se încadrează tematic în conținutul acestui articol, fiindcă acest alineat reglementează modalitatea de schimbare a comunității în asociație și a asociației în comunitate. Hotărârea de înființare a asociației este

reglementată la art. 22 din proiect, respectiv, enunțul al doilea din cuprinsul acestui alineat urmează a fi exclus.

9. Art. 13, alin. (1) prevede că dreptul de proprietate exclusivă asupra unității și cota-parte din dreptul de proprietate comună nu pot fi înstrăinate. Totodată, se propune, ca în acest caz, ceilalți proprietari din condominiu să nu dețină dreptul de preemțiune prevăzut la art. 552 din Codul civil.

Art. 552 alin. (1) din Codul civil dispune, că în cazul vânzării unei cote-părți din bunurile proprietate comună pe cote-părți, ceilalți coproprietari au un drept de preemțiune în privința cotei-părți care se vinde.

De aceea, dat fiind faptul, că art. 13 alin.(1) din proiect prevede, în mod expres, că nu poate fi înstrăinat dreptul de proprietate exclusivă asupra unității, precum și cota-parte din dreptul de proprietate comună, se prezumă, că nu va putea fi aplicat dreptul de preemțiune, drept care se aplică doar în cazul înstrăinării cotei-părți din dreptul de proprietate comună. Din acest considerent, propoziția a doua din cuprinsul alin. (1) al acestui articol urmează a fi exclusă.

10. Art. 14 alin. (1), cuvintele incluse în paranteză necesită a fi excluse, pe motiv că apartenența la dreptul principal de folosință exclusivă este prevăzută în însăși titlul articolului, cât și în cuprinsul acestuia, pentru care motiv nu este necesară concretizarea acestui fapt. Aceeași obiecție se referă și la art. 15 alin. (1).

11. Art. 18, propunem completarea articolului cu obligația proprietarului privind întreținerea și reparația proprietății comune prin participarea acestuia la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

12. Art. 21, prin prevederile acestui articol se pune accentul pe deținerea calității de membru al asociației de către toți proprietarii din condominiu. Aceste prevederi, în esență, dublează semnificația noțiunii de „asociație de proprietari în condominiu”, care este definită ca fiind persoana juridică de drept privat având ca membri pe toți proprietarii din condominiu, pentru care motiv se va revedea conținutul alineatelor (1) și (2).

13. Art. 22:

1) Întrucât acest articol reglementează momentele nu doar a celor ce țin de înființarea asociației, dar și a celor ce se referă la denumirea asociației, interdicția asociației de a se transforma într-o altă formă juridică de organizare, precum și notarea asociației în registrul bunurilor imobile, propunem ca acest articol să fie intitulat „Asociația de proprietari în condominiu”.

2) **La alin. (1)**, dat fiind că prevederea alin. (1) este legată tematic cu alin. (2), propunem comasarea acestora. Totodată, urmează a se concretiza votul necesar pentru adoptarea hotărârii de înființare a asociației.

În același timp, norma ce ține de dobândirea personalității juridice propunem a fi înserată într-un alineat separat, stipulând că asociația de coproprietari dobândește drepturile persoanei juridice din momentul înregistrării de stat în Registrul de stat al persoanelor juridice conform Legii nr.220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și întreprinzătorilor individuali.

3) **La alin. (3)**, privitor la elementele care trebuie să le conțină denumirea asociației de proprietari în condominiu, potrivit art. 24 din Legea nr. 845/1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi, denumirea întreprinderii trebuie să conțină: denumirea concretă a întreprinderii sau alte date care permit deosebirea acesteia de

alte întreprinderi; indicarea completă sau prescurtată (abreviată) a formei juridice de organizare a întreprinderii; indicarea genului principal de activitate pentru întreprinderea-persoană juridică. În denumirea întreprinderii pot fi incluse și alte date care nu contravin legislației în vigoare.

Astfel, toate elementele care trebuie să le conțină denumirea întreprinderii sunt prevăzute la acest articol, de aceea, nu este clară norma cuprinsă la **lit. b)**, care ar prevedea, că denumirea asociației poate să conțină și alte elemente de identificare stabilite prin Hotărâre de Guvern.

Totodată, pentru a fi în acord cu dispoziția art. 24 din Legea nr. 845/1992 cu privire la antreprenoriat și întreprinderi, recomandăm expunerea acestui alineat în următoarea redacție:

„(3) Denumirea deplină a asociației va include, în mod obligatoriu, cuvintele „asociație de proprietari în condominiu”, iar denumirea prescurtată va conține „APC”.

14. Art. 23, la alin. (1) se concretizează prevederile care trebuie să le conțină statutul asociației, iar la **alin. (3)** se propune, ca ministerul de resort să publice modelul recomandat al statutului asociației, după consultare cu autoritățile și publicul larg, urmând ca Agenția Servicii Publice să propună solicitanților utilizarea modelului de statut publicat de ministerul de resort, iar modelul recomandat al statutului să nu aibă caracter obligatoriu.

Privitor la norma cuprinsă la alin. (3), considerăm discutabilă propunerea înaintată, din considerentul, că alin. (1) al acestui articol deja prevede ce informație trebuie să conțină statutul asociației. La acest capitol, art. 178 alin. (3) din Codul civil dispune, că actele de constituire ale persoanei juridice trebuie să conțină denumirea și sediul ei, modul de administrare a activității *și alte date prevăzute de lege pentru persoanele juridice de tipul respectiv*.

Consecvent, chiar și în situația în care norma alin. (3) al art. 23 din proiect poartă un caracter de recomandare și nu constituie o norma imperativă, totuși, considerăm mai oportună aplicarea prevederilor concrete din actualul articol, care în practică va avea aplicabilitate directă în raport cu existența unui model de statut recomandat. În plus, toată procedura ce ține de elaborarea modelului recomandat al statutului nu ține de norma primară a legii.

15. Art. 25:

a) alin. (2) prevede, că calitatea de membru al asociației nu se înscrie în Registrul de stat al persoanelor juridice. Considerăm această propunere incertă din motivul, că potrivit art. 2 din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, *Registrul de stat al persoanelor juridice*, constituie resurse informaționale care sunt părți componente ale Registrului de stat al unităților de drept și conțin *date despre persoanele juridice și întreprinzătorii individuali înregistrați în Republica Moldova*.

Calitatea de proprietar se înregistrează în Registrul bunurilor imobile, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998. De aceea, prin dispoziția art. 2 din Legea nr. 220/2007 se prezumă, că calitatea de membru nu se înregistrează în Registrul de stat al persoanelor juridice, fapt ce nu necesită a fi concretizat în textul legii. Obiecția este valabilă și pentru art. 46 alin.(5).

b) alin. (3), cu referire la obligarea organului care deține registrul bunurilor imobile de a furniza informații asociației despre proprietarii care dețin în proprietate bunul imobil, relevăm, că alin. (2³) al art. 6 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 stabilește cercul subiecților cărora li se eliberează informația sistematizată privind bunurile imobile asupra cărora o persoană deține un drept de proprietate. Printre subiecții enumerați la acest alineat nu se regăsește și asociația de proprietari în condominiu.

În plus, propoziția a doua a alin. (3) propune, ca asociația să fie scutită de plata pentru furnizarea acestei informații o dată într-un an calendaristic. Sub acest aspect, alin. (3) al art. 6 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 prevede, că *informația despre drepturile înregistrate asupra bunurilor imobile se furnizează contra plată, cu excepția cazurilor indicate în art.8 alin.(3).*

Respectiv, art. 8 alin (3) din această reglementare stabilește autoritățile care au acces la banca centrală de date a cadastrului bunurilor imobile, modalitatea de achitare a cheltuielilor legate de furnizarea informației către aceste autorități, precum și date despre furnizarea gratuită a acestor informații. Este de menționat, că și în conținutul acestui articol nu se enumeră asociația de proprietari în condominiu printre subiecții care au dreptul la informația cadastrală, precum și a celorla cărora informațiile se furnizează cu titlu gratuit.

În acest context, întru evitarea contradicțiilor care pot apărea la aplicarea normelor de drept, se va reanaliza propunerea înaintată în raport cu prevederile articolelor 6 și 8 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998.

16. Art. 28, alin. (1) lit. b), cuvintele „lărgirea acestor drepturi” sunt improprii stilului normativ, pentru care motiv necesită a fi revăzute.

Cât privește „administrarea, deservirea, exploatarea, reabilitarea, modernizarea, reconstrucția părților comune”.....în continuare după text, realizarea scopului propus nu se leagă tematic cu prima parte a acestui punct. Sugerăm a fi reglementate aceste prevederi într-o normă distinctă.

Totodată, în vederea corelării normelor cuprinse în Secțiunea I a Capitolului III, recomandăm plasarea art. 28 din proiect după art. 22, iar articolele 29 și 30 sugerăm a fi plasate după art. 23.

17. Art. 29:

1) normele cuprinse la alin. (1) și (3) sunt reflectate și în noțiunea de „regulament al condominiului” din art.3, de aceea considerăm că nu este necesară repetarea acestora. Atenționăm lipsa alin.(2) din cuprinsul acestui articol.

2) **la alin. (6)** ținând cont, că în redacția acestui alineat se propune, ca regulamentul condominiului să fie obligatoriu pentru toți proprietarii, pentru ca proprietarii să se conformeze regulilor stabilite în acest regulament, considerăm necesar completarea acestui articol cu o normă, care ar prevedea, că regulamentul condominiului se dezbate și se adoptă la adunarea generală a asociației de proprietari cu votul majorității proprietarilor din condominiu și este adus la cunoștință, prin înmânarea unei copii conforme a acestuia, tuturor proprietarilor, într-un anumit termen de la adoptare.

18. Secțiunea a 2, dat fiind că această secțiune reglementează organele de conducere și control ale asociației, propunem ca secțiunea a 2 să fie denumită „Organele de conducere și de control ale asociației”.

19. Art. 34:

1) alin. (4) prevede, că „se interzice limitarea competențelor adunării generale prevăzute la alin. (3) ori delegarea lor către alt organ al asociației ori altă persoană”, iar alin. (3) al acestui articol concretizează, că „adunarea generală are următoarele competențe exclusive”. Considerăm, că prin utilizarea formulei „competențe exclusive” se subînțelege că toate atribuțiile adunării generale prevăzute la alin. (3) sunt atribuite doar adunării generale și nu pot fi atribuite altui organ al asociației sau altei persoane desemnate. De aceea, pentru a exclude repetările de norme, sugerăm excluderea alin. (4).

2) întrucât prevederea alin.(7) se referă la adoptarea hotărârilor adunării generale, sugerăm plasarea acestei norme la art.37.

3) la alin. (8), dat fiind că art. 54 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 100/2017 prevede, că textul proiectului trebuie să fie concis, precum și ținând cont că acest alineat nu conține norme de drept, ci de trimitere la articolele corespunzătoare din proiect, recomandăm excluderea acestuia.

20. Art. 35 alin. (4), pentru un spor de precizie normativă, lit. d) propunem a fi expusă în următoarea redacție: „prin folosirea mijloacelor de comunicare electronică”.

21. Art. 38 alin. (4) lit. a), formularea „eliberarea acestui proprietar (ori persoanei sale afiliate)” nu are o relatare juridică corectă, fiindcă, cuvintele „ori persoanei sale afiliate” în acest caz, se subînțeleg în sensul că „persoanele sale afiliate” se atribuie la persoana fizică, or această categorie de subiecți, nu au filiale. De aceea, urmează a se concretiza, că persoanele afiliate se atribuie doar la persoanele juridice. Obiecția este valabilă pentru tot cuprinsul alineatului.

În același timp, formularea „eliberarea de obligații” poate avea mai multe sensuri, în cazul dat, dacă s-a avut în vedere îndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 18 din proiect, acest fapt trebuie specificat în redacția acestui alineat.

22. Art. 40, alin. (7), cu referire la aducerea la cunoștința proprietarilor a hotărârilor adoptate, dat fiind, că redacția acestui alineat nu prevede termenul de informare a proprietarilor cu hotărârile adoptate la ședința adunării generale, propunem ca în finalul alineatului să fie introdus textul „în termenul indicat la art.39 alin. (4)”.

23. Art. 44:

1) alin. (3):

- **lit. a)**, se va revedea conținutul acestuia, fiindcă este expus într-o formă neclară;

- **lit. b)**, parantezele urmează a fi eliminate, fiind reglementate aceste cuvinte prin utilizarea virgulei.

2) alin. (4), considerăm necesar excluderea acestui alineat pe motiv că toate reglementările dedicate administratorului sunt cuprinse la articolele 185-200 din Codul civil, de aceea nu este necesar de indicat în mod expres care articole se aplică obligațiilor și răspunderii administratorului.

3) alin. (6), procedura de încetare a calității de administrator și de înregistrare a modificărilor operate în datele înscrise în Registrul de stat este reglementată la articolele 17 și 17¹ din Legea nr. 220/2017 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali. În conformitate cu lit.

d) al art. 17 din Lege, pentru înregistrarea modificărilor operate în datele înscrise în Registrul de stat, persoana juridică depune la organul înregistrării de stat, inclusiv documentul ce confirmă achitarea taxei de înregistrare a modificărilor.

Toată procedura de radiere a administratorului din Registrul de stat explicată de autor în cuprinsul acestui alineat constituie o derogare de la art. 17 din Legea nr. 220/2017. În situația creată, dacă se acceptă modalitatea de radiere propusă în proiect, norma alin. (6) trebuie să se aplice, prin derogare de la prevederile art. 17 din Legea nr. 220/2017, fapt ce urmează a fi inclus în acest alineat.

Totodată, sub aspect terminologic, pentru a fi în acord cu terminologia juridică cuprinsă în Legea nr. 220/2017, cuvintele „renunță la funcția sa” propunem a fi substituite cu cuvintele „a solicitat încetarea calității de administrator”, terminologie care se utilizează și la alin. (2) al art. 44 din proiect.

4) alin. (7), cât privește alocarea administratorului a unei sume nu mai mare decât mărimea remunerației sale în scopul asigurării participării administratorului ori a unei alte persoane salarizate de asociație la instruire, formări continue și alte activități **fără ca aceste sume să fie aprobate la adunarea generală**, considerăm că această normă necesită a fi reanalizată prin prisma art. 34 alin.(3) lit. f) și j) din proiect. În partea introductivă a alin. (3) al art. 34 se prevede, că **adunarea generală are competența exclusivă la aprobarea mărimii remunerației administratorului asociației, precum și la aprobarea situațiilor financiare anuale**. În contextul acestor reglementări, se deduce, că adunarea generală urmează să aprobe orice sursă financiară, inclusiv, alocarea unei sume pentru instruirea atât a administratorului, cât și a altor persoane salarizate de asociație în scopul instruirii și formării continue a acestora.

24. Art. 46:

1) întrucât din redacția **alin. (1)** al art. 46 din proiect nu rezultă cu exactitate care sunt atribuțiile consiliului societății, considerăm necesar preluarea prevederilor alin. (3) al art. 38 din Legea nr. 276/2018.

2) Cât privește **alin. (7)**, care prevede, că adunarea generală alege președintele consiliului cu ocazia alegerii membrilor consiliului, considerăm norma incertă, fiindcă leagă momentul alegerii președintelui consiliului cu cel al alegerii membrilor consiliului. Analizat în corelare cu art. 38 din Legea nr.276/2018, considerăm oportun păstrarea variantei art. 38 din această Lege.

25. Art. 47, reglementările acestui articol sunt similare celor cuprinse la art. 47 din Legea nr. 276/2018. Prin corelarea ambelor prevederi, menționăm, că textul art. 47 din Legea nr. 276/2018 corespunde exigențelor de tehnică legislativă, propunând păstrarea textului acestuia.

26. Art. 49:

1) **alin. (3)**, sub aspect de tehnică legislativă, cuvintele luate în paranteză sugerăm a fi reglementate printr-o propoziție distinctă în cadrul acestui alineat.

2) **alin. (4)**, cuvântul „reparație” sugerăm a fi substituit cu cuvintele „reparație și întreținere”.

27. Art. 50 alin. (1), în ceea ce privește dreptul proprietarului de a renunța la folosirea în unitate a sistemului de încălzire centralizată, dacă debransarea **nu cauzează probleme semnificative de funcționare a sistemului respectiv** și nu

generează cheltuieli majore pentru ceilalți proprietari, pe motiv că formularea „**nu cauzează probleme semnificative**” nu exprimă cu claritate sensul acestora, recomandăm corelarea propunerii înaintate cu prevederile ce țin de deconectarea, întreruperea și limitarea alimentării cu energie termică cuprinse, inclusiv a celor ce țin de necesitatea încălzirii locurilor de uz comun și imposibilitatea deconectării coloanelor de încălzire tranzitorii conținute la art. 42 din Legea nr. 92/2014 cu privire la energia termică și promovarea cogenerării, precum și în Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 191/2002.

28. Art. 52 alin. (1), pentru a fi în acord cu terminologia utilizată în Codul de procedură civilă, cuvântul „este” propunem a fi substituit cu cuvintele „are calitatea de”. Reiterăm obiecția și pentru alineatele (2) și (4).

29. Art. 55 alin. (2), lit. d):

a) cuvintele „de respectiv” propunem a fi substituite cu cuvintele „de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație”;

b) cât privește alocarea mijloacelor fondului pentru obținerea autorizației de construire, în corespundere cu art. 12 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, autorizația de construire se emite de către primarul unității administrativ-teritoriale în baza cererii proprietarului la care se anexează *certificatul de urbanism pentru proiectare* sau *certificatul constatator*, în cazul aplicării principiului aprobării tacite. De aceea, dat fiind că autorizația de construire se eliberează doar după obținerea autorizației de proiectare, sugerăm substituirea cuvintelor „autorizației de construire” cu cuvintele „autorizației de proiectare și construire”.

30. Art. 58 alin. (2), pe motiv că la alin. (3) se face trimitere la „graficul de plată a restanțelor”, textul „grafic de plată a datoriilor neplătite (graficul de plată a restanțelor)” urmează a fi substituit cu textul „grafic de plată a restanțelor”.

31. Art. 59 alin.(6), se prevede, că procesul-verbal întocmit corespunzător și care poartă girul persoanei autorizate constituie document executoriu în sensul art. 11 din Codul de executare. Este de precizat, că în categoria documentelor executorii stabilite la art. 11 din Cod nu se enumeră procesele-verbale întocmite de către persoana autorizată care îndeplinește funcțiile secretarului adunării generale. În acest context, este binevenită propunerea autorilor cuprinsă la art. 109 din proiect de a modifica art. 11 din Codul de executare.

32. Art. 64:

a) alin. (2):

- în partea introductivă, pentru precizia normei, cuvântul „menționează” sugerăm a fi substituit cu cuvântul „cuprinde”;

- subalineatul 3) atenționăm, că literele a) și b) au același conținut.

33. Art. 65:

1) alin. (1), se va revedea cuvintele „fișa sintetică” ținând cont că la art. 64 se reglementează „fișa de sinteză a asociației”.

2) alin. (4), pentru a fi în acord cu terminologia utilizată la alin. (2) al acestui articol, cuvântul „includ” se substituie cu cuvântul „plasează”.

34. Art. 76, pentru precizia normei, cuvintele „pe condominiu” sugerăm a fi substituite cu cuvintele „pe teritoriul condominiului”.

35. Art. 87 alin. (2), în partea introductivă, cuvântul „trebuie” urmează a fi exclus, ca fiind de prisos.

36. Art. 91 alin. (3), se propune ca „**hotărârea cu privire la transformarea persoanelor juridice menționate la alin. (1) și aprobare a statutului asociației se ia de către administratorul ei, fără hotărârea adunării generale a membrilor (participanților) acestora**”.

În raport cu reglementările stipulate în Legea nr. 276/2018, alin. (2) al art. 61 din această Lege dispune, că „*Hotărârea cu privire la transformarea persoanelor juridice menționate la alin. (1) se adoptă la adunarea generală a membrilor (participanților) acestora cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentanți la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu*”.

Se poate observa, că sunt concepte diferite de adoptare a hotărârii de transformare a persoanelor juridice indicate la alin. (1). Probabil, autorul s-a bazat pe o procedură mai simplă de adoptare a hotărârii, care va fi luată doar de administrator, nefiind necesară convocarea unei adunări generale care va hotărî în vederea transformării acestor persoane juridice.

Privitor la atribuțiile atât ale adunării generale, cât și ale administratorului, proiectul de lege nu specifică în mod expres, care organ al asociației hotărâște chestiunea respectivă. Însă, ținând cont că potrivit art. 34 alin. (3) lit. a) din proiect, adunarea generală are competența exclusivă de a aproba modificări și completări la statutul asociației, precum și de a aproba statutul asociației în redacție nouă, optăm pentru aprobarea hotărârii de transformare a persoanelor juridice indicate la alin. (1) de către adunarea generală. Sugerăm, în acest sens, păstrarea variantei alin. (2) al art. 61 din Legea nr. 276/2018.

37. Art. 94 alin. (2), trimiterea la Legea cadastrului bunurilor imobile trebuie să fie însoțită de numărul și data adoptării Legii, acestea fiind, nr. 1543/1998.

38. Art. 99 alin. (1), relevăm, că redacția acestui alineat conține repetat faptul derogării normei acestui alineat de la art. 92 și 93 din proiect. Pe motiv, ca sub aspect de conținut, derogarea cuprinsă în finalul alin. (1) are o relație juridică care se aplică în raport cu redacția acestui alineat, considerăm necesar excluderea textului „Prin derogare de la dispozițiile art. 92 și 93” din debutul alineatului. De altfel, se va consulta redacția alin. (1) al art. 101 din proiect care are text similar alin.(1) din art. 99 și care nu cuprinde derogarea la începutul alineatului.

39. Art. 102 alin. (1), în corelare cu art. 99 alin. (1) și art. 101 alin. (1) din proiect, care fac trimitere la aceleași articole 92 și 93, întru uniformizarea terminologiei, cuvântul „excepții” se va substitui cu cuvântul „derogări”.

40. Art. 104 alin. (5), privitor la posibilitatea radierii înscrisurilor sau însemnărilor respective din Registrul bunurilor imobile în cazul existenței unor sechestre, interdicții ori altor grevări asupra bunurilor imobile prin derogare de la Legea insolvenței, Codului de executare și de la altă legislație relevantă, considerăm că legea trebuie să prevadă expres de la care prevederi se vor face

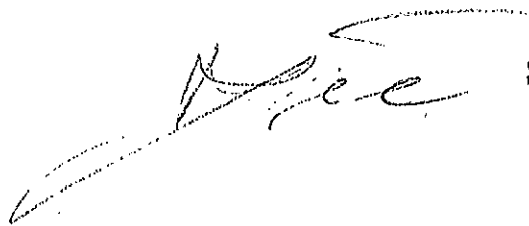
derogările respective. În plus, formularea „legislație relevantă” constituie un termen vag expus, care necesită a fi revăzut fiind însoțit de invocarea concretă a actelor normative avute în vedere.

Drept rezumat, în urma analizei de conținut efectuat asupra proiectului de lege prin raportare la Legea nr. 276/2018, este de precizat, că actualul proiect de lege cu privire la condominiu a preluat conceptul Legii cu privire la condominiu nr. 276/2018 nepromulgat de Președintele Republicii Moldova și remis Parlamentului spre reexaminare. În fond, majoritatea reglementărilor cuprinse în Legea nr. 276/2018 și-au găsit reflectarea în noul proiect de lege cu privire la condominiu.

Diferența între aceste reglementări constă în descrierea detaliată a materiei cuprinse în Legea nr. 276/2018, precum și introducerea de noi prevederi care s-au încadrat în unitatea de concept al proiectului de act normativ.

În același timp, este de reținut, că unele prevederi, despre care s-a menționat în prezentul aviz, au fost elaborate în dezacord cu legislația în vigoare, urmând ca aceste contradicții să fie examinate și, în caz de necesitate, să fie efectuate modificări în actele normative corespunzătoare prin completarea art. 109 din proiect.

Urmare propunerilor și constatărilor expuse în prezentul aviz, proiectul de lege poate constitui obiectul examinării în cadrul ședințelor plenare.



Ion Creangă
Șef Direcție generală

Ex. I. Băieșu
Tel: 551