



PREȘEDINTELE REPUBLICII MOLDOVA

06 februarie 2019

Nr. 01/1-06-04

Stimate Doamnă Președinte al Parlamentului,

În adresa Președintelui Republicii Moldova a parvenit, spre promulgare, Legea nr.276 din 29 noiembrie 2018 cu privire la condominiu.

În urma examinării legii expunem următoarele.

Potrivit legii vizate, se declară condominiu toate clădirile cu două și mai multe apartamente atât date în exploatare, cât și aflate în stadiu de construcție. Proprietarilor apartamentelor li se transmit în proprietate comună, cu titlu gratuit, clădirile și terenurile aferente acestora. În termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a legii, coproprietarii sînt obligați să fondeze asociații de proprietari în condominiu. Neînființarea asociațiilor atrage după sine răspundere civilă, contravențională sau penală. Statutul de condominiu li se acordă în mod obligatoriu nu doar clădirilor și terenurilor proprietate a statului sau unităților administrativ-teritoriale, dar și celor din domeniul privat și cooperatist. Deoarece nu se prevăd derogări, sub incidența legii cad și blocurile locative cu statut de locuințe sociale, locuințe de serviciu etc. În acest mod, se pun exclusiv în sarcina locatarilor clădirilor proprietate publică toate cheltuielile pentru întreținerea și reparația capitală.

Legea nu prevede vreo obligație a autorităților de a susține financiar, cel puțin, reparația capitală a clădirilor în stare avariata. O atare stare a lucrurilor, ținînd cont de situația materială a locatarilor, mai ales a celor din clădirile construite în anii '50 - '70 ai secolului trecut, va duce inevitabil la deteriorarea de mai departe a construcțiilor și la revolte întemeiate ale cetățenilor care pur și simplu nu dispun de surse necesare pentru finanțarea reparațiilor costisitoare.

Potrivit art. 18 din legea dată se instituie, în mod obligatoriu, Fondul de reparație și dezvoltare pentru fiecare condominiu separat, ale cărui mijloace sînt constituite, în temei, din contribuțiile lunare obligatorii ale proprietarilor. Iar neachitarea în termen a contribuțiilor la fond atrage după sine răspundere juridică și penală inclusiv.

Legea mai reglementează că statul poate transmite gratuit proprietatea aflată în gestiunea autorităților publice centrale și, totodată, impune formarea condominiilor.

Domnului Andrian CANDU,
Președintele Parlamentului

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	<u>174</u>
" <u>12</u> "	<u>02</u> 20 <u>19</u>
Ora	

Deși Curtea Constituțională, prin Hotărîrea nr. 20 din 20 iulie 2016, a recunoscut constituționalitatea normelor legale anterioare, care prevedeau, obligația creării asociațiilor de coproprietari în condominiu, considerăm excesive normele art. 45 care prevăd instituirea răspunderii penale pentru neluarea măsurilor de înființare a asociațiilor de proprietari în condominiu.

De asemenea, menționăm că posibilitatea de intervenție a statului în domeniul cooperatist și privat trebuie să se limiteze doar la formarea cadrului juridic al condominiului, fără dreptul de a interveni forțat în relațiile de proprietate.

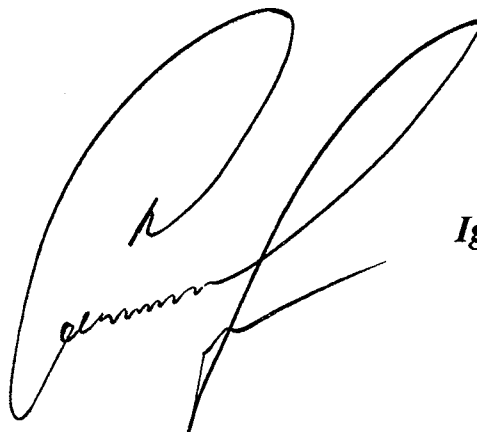
Reieșind din faptul că, la momentul actual, sistemul întreținerii sectorului locativ este marcat de deficiențe majore, indiscutabil, se impunea a fi adoptată o lege, care să vină cu instrumente eficiente de soluționare calitativă a problemelor de administrare și gestionare a proprietății comune. Însă, implementarea legii, propuse spre promulgare, va avea un impact negativ asupra unor pături sociale (pensionari, șomeri etc.) aflate în incapacitate de plată și care vor avea obligația să contribuie la Fondul de reparație și dezvoltare a condominiului, iar neexecutarea obligației va duce la aplicarea răspunderii juridice în privința acestora.

Instituția prezidențială nu se poziționează împotriva instituirii condominiului ca mecanism de administrare a blocurilor de locuit și a terenurilor adiacente acestora, însă sîntem de părere că Parlamentul urma să identifice un mecanism prin care reforma complexului locativ-comunală să fie efectuată treptat, iar trecerea de la o treaptă la alta să fie direct proporțională cu sporirea veniturilor păturilor socialmente vulnerabile.

Considerăm că o astfel de lege putea fi adoptată cu o consultare prealabilă a proprietarilor apartamentelor, îndeosebi a celor din fondul locativ public, cu antrenarea în procesul respectiv a mass-media și a societății civile. Se cerea și o evaluare a impactului social al acestei reforme, a stării tehnice a fiecărei case de locuit și posibilităților financiare a locatarilor de a acoperi pe viitor costurile pentru întreținere și reparație, inclusiv aprobarea măsurilor de salvagardare necesare pentru fiecare caz.

Ținînd cont de obiecțiile formulate mai sus și în temeiul dispozițiilor art. 93 alin. (2) din Constituție, remit Parlamentului, spre reexaminare, prin prisma principiului oportunității, Legea nr.276 din 29 noiembrie 2018 cu privire la condominiu.

Cu stimă,



Igor DODON



PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

cu privire la condominiu

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Obiectul de reglementare și scopul legii

(1) Prezenta lege reglementează raporturile de proprietate în condominiu, modul de administrare, exploatare și înstrăinare a proprietății în condominiu și de transmitere a drepturilor asupra acesteia, modul de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, modul de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a asociației de proprietari din condominiu, precum și modul de funcționare a comunității de proprietari din condominiu.

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

(3) Prezenta lege se aplică:

- a) raporturilor în condominiu, raporturilor proprietarilor și asociației/comunității de proprietari din condominiu, precum și raporturilor cu terții;
- b) raporturilor ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune din condominiu;
- c) în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului.

(4) Dispozițiile prezentei legi se aplică în mod corespunzător în cazul în care proprietarul clădirii deține doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație.

Articolul 2. Legislația cu privire la condominiu

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

Articolul 3. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni semnifică:

administrator al condominiului (denumit în continuare și *administrator*) – persoană fizică sau juridică, alta decât asociația/comunitatea de proprietari din condominiu, selectată de către proprietarii din condominiu sau desemnată prin concurs de către autoritățile administrației publice locale, abilitată să exercite funcțiile de administrare a condominiului în conformitate cu prezenta lege;

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

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

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

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

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

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

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

drept de proprietate comună – dreptul de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă al proprietarilor din condominiu asupra părților comune;

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

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

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

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

proprietar din condominiu (denumit în continuare și *proprietar*) – persoana fizică sau juridică, statul sau unitatea administrativ-teritorială, titular al dreptului de proprietate exclusivă asupra a cel puțin unei unități;

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

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

unitate – locuință, încăpere izolată cu altă destinație decât cea de locuință sau loc de parcare din cadrul clădirii dacă întrunește condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, care sînt înregistrate sub numere cadastrale separate în Registrul bunurilor imobile și care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă al proprietarului din condominiu.

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

Articolul 4. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului

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

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

- a) numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act;
- b) adresa condominiului, numărul cadastral al terenului și numărul cadastral al clădirii condominiului;
- c) descrierea completă și exactă a fiecărei unități din condominiu, a cotei-părți care revine unității respective și identitatea proprietarului/propietarilor fiecărei unități;
- d) descrierea completă și exactă a părților comune și a destinației lor;
- e) descrierea completă și exactă a drepturilor principale de folosință exclusivă, indicarea cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept principal de folosință exclusivă;
- f) descrierea completă și exactă a drepturilor accesorii de folosință exclusivă, indicarea cotei de contribuție specială a titularilor acestor drepturi și identificarea primului titular al fiecărui drept accesoriu de folosință exclusivă;
- g) dacă există, toate derogările de la principiul proporționalității în suportarea cheltuielilor, inclusiv cheltuielile pe care le suportă doar anumite categorii de proprietari din condominiu;
- h) forma de administrare inițială a condominiului (asociație sau comunitate).

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

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

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

(6) Dacă actul de constituire a condominiului prevede ca formă de administrare asociația, părțile actului de constituire vor depune actul de constituire a condominiului atât la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, cât și la structura teritorială a organului înregistrării de stat. Suspendarea examinării sau respingerea, în temeiurile prevăzute de legislație, a cererii de către una din instituțiile menționate atrage suspendarea examinării sau respingerea cererii depuse la cealaltă instituție. Instituția care a suspendat examinarea sau a respins cererea informează cealaltă instituție despre acest fapt. Dacă actul de constituire a condominiului prevede forma de administrare comunitatea, părțile actului de constituire a condominiului vor depune acest act la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil.

Articolul 5. Înregistrarea condominiului în Registrul bunurilor imobile

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

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

Articolul 6. Modificarea actului de constituire a condominiului

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

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

(3) Schimbarea formei de administrare a condominiului din comunitate în asociație sau din asociație în comunitate nu atrage modificarea actului de constituire a condominiului. Decizia de schimbare a formei de administrare din comunitate în

asociație și de înființare a asociației se ia cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți.

Articolul 7. Desființarea condominiului

Condominiul se desființează:

- a) în cazul în care toate unitățile au devenit proprietatea unui proprietar, la cererea acestuia;
- b) în baza contractului încheiat în scris între toți proprietarii din condominiu prin care drepturile de proprietate exclusivă se sting și fie se instituie regimul de proprietate comună pe cote-părți asupra tuturor bunurilor care formau condominiul, fie toate bunurile care formau condominiul se împart în natură în conformitate cu legislația;
- c) în cazul pieririi fortuite sau distrugerii clădirii.

Capitolul III RAPORTURILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Articolul 8. Componentele condominiului

Pot fi organizate sub formă de condominiu:

- a) terenul cu o clădire cu două sau mai multe unități și părți comune, de regulă multietajată;
- b) terenul cu un ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există unități și părți comune; și
- c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și terenuri, amenajări și/sau servicii comunale și necomunale, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

Articolul 9. Părțile comune

(1) Constituie părți comune următoarele:

- a) terenul, în hotarele stabilite, pe care este amplasată clădirea și anexele, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită, care, potrivit naturii sau destinației clădirii, asigură accesul, exploatarea corespunzătoare a clădirii și deservirea proprietarilor. Delimitarea hotarelor acestui teren se efectuează în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, respectând reglementările privind spațiul minim necesar pentru zonele rezidențiale (zonă de odihnă, teren de joacă, locuri de parcare etc.);

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

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

d) alte spații din clădire care nu aparțin proprietarilor în exclusivitate și care sînt concepute pentru a satisface nevoile sociale și de viață ale proprietarilor, inclusiv spațiul destinat agrementului, dezvoltării culturale, educației fizice și sportului, terenul de joacă pentru copii;

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

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

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

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

3) la rețelele de alimentare cu energie termică prin sistem centralizat – ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după nodul de elevator, după cum urmează:

a) în cazul punctului termic individual (PTI) la balanța furnizorului – peretele exterior al clădirii PTI la ieșirea rețelelor termice;

b) în cazul punctului termic individual (PTI) la balanța consumatorului – peretele exterior al clădirii blocului locativ;

c) în cazul blocurilor locative cu noduri de elevator – ultimele flanșe la vanele a treia și a patra;

d) în cazul blocurilor locative cu noduri de comandă – ventilele după nodul de evidență;

e) în cazul blocurilor locative fără subsol – peretele exterior al blocului locativ.

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

Articolul 10. Cota-parte

(1) Cota-parte este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea pînă la sutimi. Suma tuturor cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%. Calcularea cotei-părți se efectuează de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil sau de alte întreprinderi autorizate care execută lucrări cadastrale sau de evaluare. Mărimea cotei-părți recalculate se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care dreptul de proprietate asupra unei unități aparține mai multor proprietari, cota-parte calculată este atribuită unității, iar raporturile de coproprietate între aceștia se reglementează conform Codului civil al Republicii Moldova.

(3) Modalitatea de calculare a cotei-părți este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi, indiferent de destinația unității.

(4) Nu se permite determinarea cotei-părți pentru una sau mai multe încăperi izolate dintr-o clădire dacă în întreg spațiul util al acestei clădiri nu au fost formate încăperi izolate.

(5) Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți, inclusiv în clădirile existente, se aprobă de Guvern, în conformitate cu prezenta lege.

Articolul 11. Dreptul de proprietate în condominiu

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

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

Articolul 12. Dreptul principal de folosință exclusivă

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

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

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

(4) Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi transmis doar altui proprietar din condominiu. Dreptul principal de folosință exclusivă poate fi ipotecat atât altui proprietar din condominiu, cât și terților.

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

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

Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă

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

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

(3) Dispozițiile art. 12 și cele ale prezentului articol nu se aplică condominiilor din blocurile locative date în exploatare pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi în care sînt constituite asociații ale proprietarilor de locuințe privatizate sau asociații ale coproprietarilor în condominiu.

Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări

(1) Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, de consolidare a carcasei de rezistență sau a elementelor portante și de reparație capitală

a clădirii din condominiu în scopul extinderii volumului încăperilor, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri, se efectuează cu condiția:

1) încheierii prealabile a unui contract de societate civilă ori a altui contract corespunzător între asociație/comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, pe de altă parte. Acest contract prevede:

a) modalitatea de finanțare a lucrărilor de reconstrucție, contribuțiile la fond și termenele de plată a contribuțiilor stabilite;

b) estimarea volumelor de lucrări care urmează a fi executate cu forțele proprii ale proprietarilor;

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

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

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

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

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

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

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

(7) Lucrările de reconstrucție menționate la alin. (1) din prezentul articol se efectuează cu respectarea legislației în domeniul construcțiilor, a Legii nr. 128/2014

privind performanța energetică a clădirilor și a Legii nr. 75/2015 cu privire la locuințe.

Articolul 15. Transmiterea dreptului de proprietate asupra unității

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

(2) În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, cu excepția unei executări silite sau a procedurii de insolvență, dobânditorul unității poartă răspundere solidară cu transmitătorul față de asociație/comunitate pentru obligațiile transmitătorului scadente la data transmiterii care rezultau din calitatea acestuia de proprietar al unității. Răspunderea dobânditorului pe acest temei este limitată la valoarea unității.

(3) La autentificarea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de asociație/comunitate, de prestatorii de servicii comunale și necomunale printr-un certificat eliberat de asociație/comunitate, cu excepția cazului când părțile actului de înstrăinare renunță în mod expres la dezvăluirea acestei informații, cu condiția că noul proprietar își asumă responsabilitatea pentru achitarea tuturor datoriilor.

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

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

b) mărimea cotei-părți a fiecărui proprietar conform extrasului din Registrul bunurilor imobile;

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

(5) În decurs de 10 zile calendaristice din momentul încheierii contractului prin care se transmite dreptul de proprietate, noul proprietar al unității este obligat să înștiințeze asociația/comunitatea despre transmiterea dreptului de proprietate efectuată și despre faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității.

Articolul 16. Drepturile proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul:

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

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

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

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

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

(5) Cererea prevăzută la alin. (2) poate fi înaintată și de către asociație/comunitate.

Articolul 17. Obligațiile proprietarului

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

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

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

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

a) să permită accesul în unitate al reprezentanților asociației/comunității, ai furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, ai prestatorilor de servicii comunale și necomunale, atunci cînd este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elementele din bunurile proprietate comună sau elementele de infrastructură asociată rețelelor publice de comunicații electronice la care se poate avea acces numai din respectiva unitate. Pentru

prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei avarii sau calamități naturale, preavizul nu este necesar;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 18. Fondul de reparație și dezvoltare

(1) Fondul de reparație și dezvoltare se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat.

(2) Proprietarul este obligat să achite contribuția la fond în corespundere cu mărimea cotei-părți atribuite unității. Mijloacele fondului, constituite din cotele de contribuție ale proprietarilor, colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale asociației, în conformitate cu legea, nu se impozitează sub nicio formă.

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

(4) Pentru menținerea funcționalității condominiului, proprietarii pot decide prin vot achitarea unei plăți unice în fond.

(5) Mijloacele fondului sînt constituite din contribuții obligatorii ale proprietarilor, venituri din locațiunea părților comune, din contractele de depozit bancar, dobînzile și amenzile de întîrziere aferente contractelor create prin utilizarea mijloacelor fondului, veniturile din activitatea asociației, granturile și donațiile, precum și alte venituri.

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

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

- a) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice ale clădirii;
- b) efectuarea auditului energetic al clădirii de către auditori energetici autorizați;
- c) elaborarea documentației de proiect pentru reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; avizarea, verificarea și expertizarea proiectului de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație; obținerea autorizației de proiectare și de construire;
- d) realizarea lucrărilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare și reparație a clădirii și a rețelelor ingineresti, inclusiv pentru reabilitarea termică și eficiența energetică a acesteia;
- e) serviciile de supraveghere tehnică;

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

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

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

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

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

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

Articolul 19. Plata serviciilor comunale și necomunale

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

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

(3) Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către asociație/comunitate/administrator sau, după caz, de către prestator, cu indicarea termenului de achitare a acesteia conform clauzelor contractului.

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

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

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

Capitolul IV ADMINISTRAREA CONDOMINIULUI

Secțiunea 1 Dispoziții generale privind administrarea condominiului

Articolul 20. Modalități de administrare

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

- a) de către asociație;
- b) de către comunitate.

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

- a) exploatarea, întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;
- b) prestarea serviciilor ce țin de folosirea unității, cu excepția celor prestate în baza contractelor încheiate direct cu prestatorii;
- c) deschiderea și menținerea unui cont contabil separat pentru fond în numele proprietarilor, cu prezentarea dărilor de seamă privind mijloacele fondului și utilizarea acestora;

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

- e) transmiterea în locațiune a părților comune;
- f) opțional, angajarea personalului necesar pentru asigurarea bunei funcționări a condominiului;
- g) alte activități ce țin de administrarea și funcționarea condominiului care nu contravin legii.

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

Articolul 21. Administratorul condominiului

(1) Administratorul condominiului este selectat de către asociație/comunitate sau proprietari și desemnat în cadrul adunării generale sau, în cazul în care proprietarii nu au decis modul de administrare în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului, prin concurs transparent și accesibil, organizat de către autoritatea administrației publice locale. Concursul de selectare și desemnare a administratorului se organizează în conformitate cu un regulament aprobat de către autoritatea administrației publice locale.

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

(3) Administratorul exercită următoarele atribuții:

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

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

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

d) monitorizează achitarea contribuțiilor în fond, a plăților pentru serviciile comunale și necomunale, inclusiv pentru serviciile ce țin de folosirea unităților, asigură achitarea plăților restante și a compensațiilor pentru prejudiciile cauzate proprietății comune de către proprietari și terți;

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

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

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

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

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

j) execută alte obligații prevăzute de contractul de administrare și/sau convenite cu asociația/comunitatea.

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

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

(6) Administratorul prezintă anual adunării generale raportul de activitate pe anul precedent. Administratorul este obligat să prezinte, la solicitarea consiliului asociației/consiliului proprietarilor sau a comisiei de cenzori (cenzorul), rapoartele de activitate pentru fiecare semestru.

Articolul 22. Contractul de administrare

(1) Contractul de administrare se încheie între administrator și asociație/comunitate, reprezentată de către persoana împuternicită prin hotărârea asociației/comunității. Contractul de administrare produce efecte față de părți și toți proprietarii din condominiu.

(2) Contractul de administrare se încheie în scris.

(3) Contractul de administrare trebuie să prevadă:

a) drepturile și obligațiile părților;

b) scopul și atribuțiile stabilite pentru administrarea condominiului;

- c) cerințele privind administrarea mijloacelor fondului și valoarea actelor juridice și a plăților care pot fi efectuate fără decizia suplimentară a asociației/comunității, în mod separat, precum și valoarea totală în decursul unui an financiar;
- d) cuantumul plăților pentru serviciile de administrare;
- e) indicatorii de performanță în executarea administrării;
- f) durata contractului (termenul minim este de 1 an, iar cel maxim – de 7 ani);
- g) lista activităților prevăzute spre executare de către administrator, în limitele bugetului alocat pentru administrare;
- h) condițiile în care contractul poate fi modificat sau rezolvit.

(4) Se interzice perceperea plăților de către administrator de la proprietarii care sînt membri ai asociației. Administratorul care are încheiat contract de administrare cu asociația percepe toate plățile datorate conform contractului doar de la asociație.

(5) În cazul contractului de administrare încheiat între administrator și comunitate, administratorul este obligat să mențină un cont bancar separat și să asigure evidența separată a activităților aferente comunității.

Secțiunea a 2-a

Comunitatea proprietarilor din condominiu

Articolul 23. Administrarea condominiului de către comunitatea proprietarilor din condominiu

(1) În cazul administrării condominiului de către comunitate, aceasta, în decurs de 3 luni de la data constituirii condominiului în cadrul adunării generale, cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți, alege din rîndurile proprietarilor consiliul proprietarilor, președintele comunității și un cenzor.

(2) Comunitatea acționează prin intermediul consiliului proprietarilor. Dacă nu are un consiliu al proprietarilor, comunitatea acționează prin consimțămîntul unanim al tuturor proprietarilor din comunitate sau poate alege președintele comunității. În acest caz, competențele consiliului proprietarilor, prevăzute la art. 24, sînt exercitate de către președintele comunității.

(3) Dispozițiile prezentei legi cu privire la atribuțiile, procedura de convocare, modul de desfășurare și de adoptare a hotărîrilor adunării generale a asociației se aplică în mod corespunzător adunării generale a comunității.

Articolul 24. Consiliul proprietarilor

(1) Consiliul proprietarilor se alege la adunarea generală a comunității la fiecare 3 ani, dacă prin hotărîrea acesteia nu este stabilit un alt termen.

(2) Numărul membrilor consiliului proprietarilor trebuie să fie impar, dar nu mai mic de 3.

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

(4) În termen de 5 zile calendaristice, președintele consiliului informează în scris autoritatea publică locală executivă din unitatea administrativ-teritorială respectivă despre înființarea consiliului proprietarilor.

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

(6) La fiecare ședință a consiliului proprietarilor se întocmește un proces-verbal, care se aduce la cunoștința proprietarilor prin afișarea pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului sau în alt mod care asigură primirea sau luarea la cunoștință.

(7) Consiliul proprietarilor își exercită funcțiile pînă la realegerea noului consiliu sau, după caz, pînă la adoptarea hotărîrii de înființare a asociației.

(8) În cazul în care consiliul proprietarilor nu își exercită atribuțiile sau le exercită cu încălcarea termenelor și condițiilor stabilite de adunarea generală a comunității, aceasta poate demite consiliul proprietarilor înainte de termen și realege un alt consiliu.

(9) Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuții:

- a) asigură executarea hotărîrilor adunării generale a comunității;
- b) propune spre discuție adunării generale orice chestiuni ce țin de administrarea părților comune;
- c) prezintă proprietarilor propuneri de întreținere și reparație a părților comune;
- d) prezintă proprietarilor, pînă la examinarea acestora în cadrul adunării generale, proiecte și planuri de întreținere și reparație a părților comune, propuneri pe marginea eventualelor contracte, care urmează a fi examinate de proprietari;
- e) exercită supravegherea și controlul asupra executării contractelor de prestări servicii comunale și necomunale, a lucrărilor de administrare a

condominiului, inclusiv a muncii salariaților responsabili de starea sanitară și întreținerea părților comune;

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

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

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

(10) Președintele consiliului proprietarilor efectuează conducerea curentă a consiliului și este subordonat adunării generale a comunității.

(11) Președintele consiliului proprietarilor exercită următoarele atribuții:

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

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

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

d) efectuează controlul asupra executării contractelor încheiate menționate la lit. c);

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

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

g) îndeplinește alte atribuții încredințate de adunarea generală.

(12) În caz de necesitate, adunarea generală sau consiliul proprietarilor poate constitui, cu drept de organe colegiale consultative, comisii ale proprietarilor din condominiu, în vederea elaborării și prezentării de propuneri privind colectarea mijloacelor financiare pentru întreținerea și reparația părților comune și mărimea

acestora, privind selectarea prestatorilor de servicii și încheierea contractelor de prestări servicii comunale și necomunale, precum și în alte chestiuni ce țin de administrarea și funcționarea condominiului.

Capitolul V

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI DIN CONDOMINIU

Articolul 25. Asociația de proprietari din condominiu

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

(2) Hotărârea de înființare a asociației se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți în decurs de 3 luni de la constituirea condominiului.

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

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

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

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

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

(8) Asociația se dizolvă doar în caz de desființare a condominiului potrivit art. 7 sau în caz de trecere la forma de administrare a comunității conform prezentei legi.

Articolul 26. Activitatea asociației

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

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

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

c) darea în locațiune a elementelor din părțile comune;

d) prezentarea, la adunarea generală anuală a proprietarilor, a dărilor de seamă privind activitatea financiară pentru anul precedent și a proiectului de buget pentru anul următor.

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

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

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

Articolul 27. Organele de conducere și control ale asociației

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

a) adunarea generală a proprietarilor;

b) consiliul;

c) președintele asociației;

d) comisia de cenzori (cenzorul).

(2) Pentru asociațiile cu un număr mai mic de 50 de proprietari de unități diferiți, adunarea generală poate decide alegerea doar a președintelui asociației și a unui cenzor, fără a alege consiliul și comisia de cenzori. În acest caz, președintele asociației exercită și atribuțiile consiliului prevăzute de statut și de prezenta lege, iar cenzorul exercită de unul singur atribuțiile comisiei de cenzori.

(3) Mandatul de membru al organelor asociației nu poate fi mai mare de 3 ani și poate fi reînnoit. Mandatul de membru al organului asociației se prelungește pînă la data desemnării unei alte persoane în funcția respectivă.

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

Articolul 28. Participarea proprietarilor în cadrul organelor asociației

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

(2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organele asociației, membrii organelor respective vor fi aleși din rîndul proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestor organe.

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

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

Articolul 29. Folosirea mijloacelor de comunicare electronică

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

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

(3) Proprietarul poate oricînd notifica asociația despre o nouă adresă de poștă electronică sau un alt mijloc de comunicare electronică.

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

(5) Notificarea prevăzută la alin. (1), (2) sau (3) devine caducă din momentul în care asociația ia cunoștință despre schimbarea proprietarului respectiv.

Articolul 30. Adunarea generală și competența ei

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

(2) Adunarea generală:

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

b) aprobă bugetul anual și mărimea contribuției la fond;

c) aprobă situațiile financiare anuale;

d) stabilește mărimea remunerației președintelui, a membrilor consiliului și ai comisiei de cenzori (cenzorului), precum și a persoanelor angajate și a salariaților;

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

f) aprobă decizii cu privire la utilizarea mijloacelor fondului și altor surse financiare provenite din activitățile asociației;

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

h) desemnează și revocă înainte de expirarea mandatului membrii consiliului și ai comisiei de cenzori (cenzorul);

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

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

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

l) aprobă și modifică regulamentul condominiului;

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

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

- o) decide asupra posibilității de modificare a părților comune;
- p) decide modalitatea de repartizare pe cote-părți a volumului serviciilor comunale și necomunale contorizate la bransament și necontorizate la unități, în temeiul Regulamentului cu privire la prestarea serviciilor comunale și necomunale, folosirea, exploatarea și administrarea locuințelor;
- q) decide modalitatea de repartizare a volumului apărut ca rezultat al diferenței dintre indicațiile contorului instalat la bransamentul condominiului sau al unei părți din condominiu și cele ale contoarelor instalate la unități;
- r) decide asupra condițiilor, termenelor de plată, mărimii și destinației creditelor și împrumuturilor accesate de asociație;
- s) decide asupra oricărui altor chestiuni ce țin de activitatea asociației sau administrarea părților comune.

Articolul 31. Convocarea adunării generale și înștiințarea

- (1) Adunarea generală este convocată cel puțin anual de către președinte:
 - a) în baza hotărârii consiliului;
 - b) la inițiativa președintelui;
 - c) în baza hotărârii comisiei de cenzori (cenzorului);
 - d) la cererea scrisă a proprietarilor care dețin cel puțin 10% din unități.
- (2) În cazul în care președintele nu convoacă adunarea generală în termen de 14 zile calendaristice de la recepționarea cererii prevăzute la alin. (1) lit. d), adunarea generală se convoacă de către proprietari în mod independent.
- (3) Înștiințarea privind convocarea adunării generale este transmisă în scris, personal sau prin poștă, fiecărui proprietar cu cel puțin 14 zile calendaristice înainte de data propusă pentru adunare. Înștiințarea va include data și locul desfășurării adunării generale și ordinea de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă.
- (4) Proprietarii participă la adunarea generală personal sau prin reprezentant împuternicit prin procură sau alt document de reprezentare, conform legii.
- (5) Participarea proprietarului sau a reprezentantului lui la adunarea generală cu prezență sau mixtă acoperă orice viciu al neînștiințării și/sau încălcării modalității și a termenelor de înștiințare.

Articolul 32. Desfășurarea adunării generale

- (1) Adunarea generală se desfășoară în ziua, la ora și în locul indicate în înștiințarea de convocare expediată fiecărui proprietar. Organele asociației sau proprietarii care au convocat adunarea generală organizează înregistrarea

proprietarilor și a voturilor reprezentate. Proprietarul neînregistrat nu poate participa la votare.

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

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

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

(5) Adunarea generală hotărăște prin vot cu privire la chestiunile incluse în ordinea de zi. Adunarea generală poate decide asupra unor chestiuni care nu sînt incluse în ordinea de zi doar dacă la adunare sînt prezenți sau reprezentați toți proprietarii și nimeni nu obiectează. Se interzice discutarea la capitolul „Diverse” a chestiunilor prevăzute la art. 33 alin. (1) pct. 1) și pct. 2) lit. a)–j).

Articolul 33. Votul necesar pentru adoptarea hotărîrilor

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

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

- a) modificarea și completarea statutului sau adoptarea lui în redacție nouă;
- b) aprobarea primirii de către asociație a unei finanțări (împrumut, credit, leasing etc.), cu excepția celei nerambursabile, dacă, în rezultat, suma datoriilor asociației (sumă de bază, dobînzii, comisioane, alte cheltuieli) în baza tuturor finanțărilor obținute depășește cheltuielile asociației pentru anul financiar anterior;
- c) dizolvarea asociației, numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege;

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

- a) desemnarea și revocarea, înainte de expirarea mandatului, a președintelui asociației, a membrilor consiliului și ai comisiei de cenzori (cenzorului);
- b) aprobarea mărimii și modului de achitare a remunerației președintelui asociației și a membrilor comisiei de cenzori (cenzorului);
- c) aprobarea condițiilor contractului încheiat cu președintele asociației și modificarea acestora;
- d) aprobarea regulamentului condominiului și a altor regulamente ale asociației;
- e) aprobarea cheltuielilor aferente întreținerii și reparației periodice a părților comune și obligarea proprietarilor de a plăti cota de contribuție pentru aceste cheltuieli;
- f) aprobarea încheierii prin intermediul asociației a contractelor pentru serviciile prestate proprietarilor;
- g) aprobarea mărimii contribuției lunare la fond, precum și a altor contribuții la care sînt obligați proprietarii;
- h) aprobarea contractării lucrărilor necesare pentru modernizarea părților comune, inclusiv îmbunătățirea eficienței energetice, care nu modifică destinația niciunei unități și care nu afectează în alt mod interesele legitime ale niciunui proprietar din condominiu;
- i) aprobarea primirii de către asociație a unei finanțări (împrumut, credit, leasing etc.) dacă, în rezultat, suma datoriilor asociației (sumă de bază, dobînzii, comisioane, alte cheltuieli) în baza tuturor finanțărilor obținute nu depășește cheltuielile asociației pentru anul financiar anterior;
- j) aprobarea contractului de efectuare a auditului energetic al clădirilor condominiului și obținerea certificatului de performanță energetică;
- k) adoptarea altor hotărîri ce țin de competența adunării generale.

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

Articolul 34. Dreptul de vot

(1) Fiecare drept de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă la adunarea generală ponderea de voturi proporțională cu mărimea cotei-părți aferente acelei unități, dacă statutul asociației nu prevede altfel. Statutul asociației poate prevedea că dreptul de proprietate exclusivă asupra unei unități acordă proprietarului dreptul la un vot la adunarea generală, avînd pondere egală cu votul celorlalți proprietari, sau că fiecare proprietar are dreptul la un singur vot, avînd pondere egală cu votul celorlalți proprietari, indiferent de numărul de unități care îi aparțin.

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

conform situației existente la ziua lucrătoare imediat anterioară datei desfășurării adunării generale repetate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) denumirea și sediul asociației;
- b) data și locul desfășurării ședinței;
- c) identificarea președintelui și a secretarului ședinței;
- d) ordinea de zi;
- e) rezumatul luărilor de cuvânt;
- f) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, se vor identifica, de asemenea, proprietarii

care au votat „pentru” și cei care au votat „împotriva”. Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, a scării;

g) textul hotărîrilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni;

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

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

(3) Procesele-verbale se predau spre păstrare permanentă președintelui asociației.

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

(5) Hotărîrile adunării generale adoptate în condițiile legii sînt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu și pentru toate organele asociației.

Articolul 36. Desfășurarea adunării generale prin corespondență

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

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

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

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

Articolul 37. Desfășurarea adunării generale în formă mixtă

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

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

Articolul 38. Consiliul asociației

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

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

(3) Consiliul exercită următoarele atribuții:

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

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

c) propune mărirea plăților obligatorii, a contribuției la fond, precum și stabilirea altor plăți necesare activității asociației;

d) asigură executarea deciziilor adunării generale;

e) asigură respectarea legislației și a prevederilor statutului asociației;

f) monitorizează colectarea plăților obligatorii ale proprietarilor și, în caz de neachitare, întreprinde măsuri pentru perceperea datoriilor ajunse la scadență, în conformitate cu legislația;

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

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

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

j) îndeplinește alte obligații ce decurg din statutul asociației.

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

(5) Consiliul alege președintele consiliului din rândul membrilor săi cu votul a mai mult de 1/2 din membri.

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

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

(8) Consiliul este în drept să administreze mijloacele fondului și contul de cheltuieli al asociației, conform bugetului aprobat de adunarea generală.

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

Articolul 39. Președintele asociației

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

(2) Președintele asociației exercită următoarele atribuții:

- a) asigură executarea deciziilor adunării generale și ale consiliului;
- b) angajează și concediază salariații asociației în conformitate cu legislația;
- c) dă indicații și emite dispoziții obligatorii pentru salariații asociației;
- d) în caz de necesitate, elaborează și prezintă adunării generale spre aprobare regulamentul condominiului;
- e) asigură organizarea exploatării și reparația părților comune;
- f) reprezintă asociația în procesul de negociere a contractelor cu persoanele fizice și juridice;

g) încheie, în baza și potrivit deciziilor adunării generale, contracte cu prestatorii de servicii comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale proprietarilor, organizează și monitorizează executarea acestor contracte;

h) efectuează controlul asupra lucrărilor executate de către persoanele fizice sau juridice contractate pentru deservirea, reparația clădirii și a infrastructurii ingineresti, precum și a infrastructurii aflate pe terenul condominiului;

i) poartă răspundere pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor încheiate;

j) reprezintă asociația în raporturile cu terții, inclusiv în acțiunile judecătorești intentate de asociație împotriva proprietarului care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în cele intentate de proprietarul care contestă o decizie a asociației sau a terților;

k) acționează în instanțele de judecată administratorii, prestatorii de servicii comunale și necomunale, antreprenorii, precum și proprietarii din condominiu, pentru încălcarea sau nerespectarea contractelor, depune alte cereri de chemare în judecată în cazul în care este afectată funcționalitatea condominiului sau a asociației;

l) păstrează și asigură completarea la zi a cărții tehnice a clădirii, precum și asigură păstrarea altor documente privind activitatea asociației;

m) în limitele competenței, administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, inclusiv ale fondului, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al asociației;

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

o) examinează petițiile parvenite de la proprietari și ține registrul de evidență a petițiilor;

p) eliberează, la cererea proprietarului, certificatul privind lipsa datoriilor la fond, servicii comunale și alte servicii.

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

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

Articolul 40. Comisia de cenzori (cenzorul)

(1) Membrii comisiei de cenzori (cenzorul) se aleg la adunarea generală pe un termen de cel mult 3 ani. Comisia de cenzori (cenzorul) își efectuează activitatea independent și se subordonează doar adunării generale. În componența comisiei de cenzori nu pot fi incluși membrii consiliului. Comisia de cenzori, al cărei număr de membri trebuie să fie impar, dar nu mai mic de 3, alege președintele comisiei din rândul membrilor săi în decurs de cel mult 15 zile calendaristice de la data desfășurării adunării generale la care au fost aleși. Președintele comisiei de cenzori coordonează activitatea membrilor acesteia. Membrii comisiei de cenzori (cenzorul) trebuie să posede studii superioare de specialitate și să cunoască problemele economico-financiare specifice condominiului.

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

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

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

c) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli al asociației, dării de seamă anuale și mărimilor contribuțiilor/plăților obligatorii stabilite pentru proprietari;

d) raportează despre activitatea sa adunării generale sau consiliului, la cererea acestuia.

(3) Cel puțin un membru al comisiei de cenzori (cenzorul) este în drept să participe la ședințele consiliului cu drept consultativ.

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

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

(6) Documentele comisiei de cenzori (cenzorului), procesele-verbale și notele de constatare ale verificărilor efectuate, sintezele, notele și alte acte, inclusiv

registrul proceselor-verbale, se păstrează la sediul asociației și sînt disponibile pentru verificare proprietarilor interesați.

(7) Președintele sau membrul comisiei de cenzori (cenzorul) poate fi revocat de către adunarea generală, cu alegerea concomitentă a noului președinte sau membru al comisiei de cenzori (cenzor).

(8) Membrul comisiei de cenzori (cenzorul) este în drept să verifice toate documentele referitoare la administrarea financiar-economică a condominiului.

Articolul 41. Asigurarea proprietății comune din condominiu

(1) Organele de conducere ale condominiului sau, după caz, administratorul pot să asigure părțile comune de orice risc de prejudiciu fizic, dacă există aprobarea adunării generale. Decizia privind selectarea asigurătorului se adoptă la aceeași adunare la care s-a decis asigurarea.

(2) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în modul stabilit la alin. (3).

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

Articolul 42. Dreptul proprietarului la informare

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

(2) Președintele asociației poate refuza eliberarea informației sau permiterea accesului la documente dacă aceasta va cauza un prejudiciu intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților.

(3) Dacă președintele asociației refuză să furnizeze informații sau refuză să permită accesul la documente, proprietarul poate cere ca adunarea generală să hotărască asupra temeiniciei refuzului sau, în termen de 2 săptămîni de la refuzul din partea președintelui asociației, poate înainta o acțiune în instanța de

judecată în vederea obligării asociației să furnizeze informația solicitată sau să permită accesul la documentele solicitate.

Articolul 43. Obligația proprietarului de a furniza informații

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

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

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

Articolul 44. Dreptul altor persoane la informare

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

Capitolul VI RESPONSABILITĂȚI ȘI CONTROL

Articolul 45. Răspunderea pentru încălcarea sau nerespectarea prevederilor prezentei legi

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

Articolul 46. Controlul asupra activității asociației/comunității și a administratorului

(1) Controlul asupra activității asociației/comunității și, după caz, a administratorului (în lipsa asociației) se efectuează de către autoritatea administrației publice locale.

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

Capitolul VII DISPOZIȚII TRANZITORII ȘI FINALE

Secțiunea 1 Constituirea condominiilor în clădirile date în exploatare sau în curs de construire

Articolul 47. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare pînă la data intrării în vigoare a prezentei legi

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

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

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

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

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

înregistrate se înregistrează conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, ele vor constitui unități în condominiu.

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

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

b) dispozițiile alin. (4) nu se aplică, înregistrările din Registrul bunurilor imobile privitoare la proprietarul clădirii (capitolul B) din condominiul declarat prin alin. (1) se mențin și se completează cu însemnarea „condominiu incomplet”.

(7) În cazul în care persoana indicată la alin. (5) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiul declarat prin alin. (1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată sub număr cadastral separat se stinge la expirarea termenului de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei legi. Încăperile izolate care nu au fost înregistrate sub număr cadastral separat în termen de 1 an se consideră, de la data expirării acestui termen, părți comune din condominiu.

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

(9) Dispozițiile prezentului capitol care se aplică în cazul clădirilor cu destinație locativă se aplică și în cazul în care în cadrul clădirii există unele unități cu altă destinație decît cea de locuință.

Articolul 48. Constituirea condominiului în clădirile date în exploatare după data intrării în vigoare a prezentei legi

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

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

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

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

Articolul 49. Particularitățile terenurilor și ale clădirilor cu altă destinație decît cea de locuință ale autorităților administrației publice centrale și locale

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

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

Articolul 50. Dreptul proprietarilor din condominiu la extinderea suprafeței de teren

(1) În cazul în care, în temeiul art. 47 alin. (2) sau art. 48 alin. (2), terenul a încetat să se afle în proprietatea statului sau a unității administrativ-teritoriale, iar clădirea din condominiu respectiv are destinație locativă, asociația/comunitatea are dreptul de a cere de la stat sau, după caz, unitatea administrativ-teritorială separarea uneia sau mai multor parcele din terenul adiacent, care aparține statului sau, după caz, unității administrativ-teritoriale, și transmiterea lor, cu titlu gratuit, prin act de predare-primire în formă simplă scrisă, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de unități.

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

(3) În caz de încălcare a dreptului prevăzut la alin. (1), asociația/comunitatea, precum și oricare proprietar din condominiu pot solicita oricînd instanței de judecată extinderea terenului în condițiile alin. (1) și (2) prin efectul hotărîrii judecătorești, în termenul prevăzut la alin. (4).

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

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

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

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

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

Articolul 52. Protecția drepturilor terților proprietari

Dacă, la data intrării în vigoare a prezentei legi, o persoană deține un drept de proprietate exclusivă asupra unei clădiri sau altei construcții, în care nu sînt formate încăperi izolate sub număr cadastral separat (substații electrice și alte obiecte din complexul energetic și telecomunicațiilor; rețele de termoficare, de alimentare cu apă și canalizare pînă la punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu; adăposturi antiaerene, adăposturi contra radiațiilor și alte obiective cu destinație strategică; garaje etc.), amplasate pe terenul condominiului declarat prin art. 47 alin. (1), și nu este posibilă separarea porțiunii de teren aferente clădirii sale în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, persoana respectivă își păstrează dreptul de proprietate, iar clădirea nu face parte din condominiu. Relațiile privind folosința terenului sau trecerea pe el sînt stabilite de lege și, după caz, prin contract cu asociația/comunitatea.

Articolul 53. Protecția drepturilor titularilor de drepturi contractuale de folosință

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

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

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

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

Articolul 54. Particularitățile terenurilor aflate în proprietate privată

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

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

b) în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul terenului este obligat, pe cheltuială proprie, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului condominiului. Terenul condominiului va cuprinde terenul pe care este situată clădirea condominiului și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism, precum și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarii din condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b) din prezentul alineat, acesta încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor menționate și devine proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcându-se însemnarea prevăzută la art. 47 alin. (3).

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

(3) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația/comunitatea pot cere proprietarului terenului executarea obligațiilor prevăzute la alin. (1).

(4) Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil va comunica decizia de formare a bunului imobil prevăzută la alin. (1) lit. b) proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației/comunității, dacă s-au format. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea ei în modul stabilit.

(5) Oricare proprietar din condominiu, precum și asociația/comunitatea pot contesta în instanța de judecată decizia de formare a bunului imobil dacă planul terenului condominiului nu corespunde cerințelor alin. (1) lit. b) și pot solicita instanței de judecată modificarea corespunzătoare a limitelor terenului condominiului prin efectul hotărârii judecătorești.

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

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

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

b) în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarul terenului, în consultare cu coproprietarii clădirilor cu destinație locativă, este obligat, pe cheltuială proprie, să inițieze și să finalizeze procedura de formare a bunului imobil în condițiile Legii nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile în vederea formării terenului fiecărui condominiu. Terenul condominiului va cuprinde terenul pe care este situată clădirea aceluși condominiu și terenul aferent necesar pentru deservirea și exploatarea corespunzătoare a clădirii, în conformitate cu legislația și documentația de urbanism și, dacă există, cu documentația de construcție și contractele încheiate între proprietarul terenului și proprietarul clădirii, precum și contractele încheiate între proprietarul clădirii și proprietarii din condominiu;

c) de la data formării terenului condominiului conform lit. b) din prezentul alineat, terenul și clădirile cu destinație locativă încetează a fi proprietatea persoanei sau persoanelor menționate și devin proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor din condominiu, făcîndu-se însemnarea prevăzută la art. 47 alin. (3) și (4).

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

(3) Oricare proprietar din condominiu, oricare proprietar al clădirilor, precum și asociația/comunitatea pot cere proprietarului terenului și celorlalți proprietari ai clădirilor executarea obligațiilor prevăzute la alin. (1).

(4) Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil va comunica decizia de formare a bunului imobil prevăzută la alin. (1) lit. b) proprietarilor din condominiu prin afișarea unei copii a deciziei la avizier și transmiterea unei copii a deciziei către organele asociației/comunității, dacă s-au format. Organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil poate înregistra decizia de formare a bunului imobil nu mai devreme de o lună de la comunicarea ei în modul stabilit.

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

Articolul 56. Extinderea grevărilor și interdicțiilor anterioare

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

Articolul 57. Efectuarea înregistrărilor și notărilor

(1) Dispozițiile art. 47–55 constituie temei de efectuare sau radiere a înregistrărilor sau notărilor respective în Registrul bunurilor imobile de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil, la cererea oricărui proprietar din condominiu, a asociației/comunității, a autorităților administrației publice centrale sau locale.

(2) Organele cadastrale teritoriale, în mod masiv, fără cerere, vor efectua și vor radia înregistrări și notări care rezultă din art. 47–55, conform programului aprobat de Guvern, dacă sînt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

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

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

(3) Mijloacele necesare pentru implementarea dispozițiilor alin. (2) se vor aloca din bugetul de stat.

(4) Aplicarea prezentei legi nu este condiționată de efectuarea sau radierea înregistrărilor sau notărilor respective în Registrul bunurilor imobile, prevăzute la alin. (1).

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

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

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

(3) Pînă la determinarea definitivă a cotelor-părți conform alin. (1) și (2), proprietarii din condominiu vor deține, în scopul aplicării prezentei legi, cotele-părți provizorii, în mărimea determinată prin hotărîrea președintelui asociației sau, după caz, a consiliului proprietarilor comunității pe baza suprafeței totale a clădirii și a suprafeței unităților înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data adoptării hotărîrii. Mărimea cotelor-părți provizorii nu se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

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

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

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

Secțiunea a 2-a

Constituirea asociațiilor/comunităților în condominiile existente

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

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

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

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

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

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

(2) Hotărîrea 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 reprezentați la adunare sau, în

cazul adunării generale prin corespondență sau mixtă, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu.

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

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

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

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

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

(2) Hotărîrea de divizare a asociației se adoptă la adunarea generală cu mai mult de 1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați la adunare sau, în cazul adunării generale prin corespondență sau mixte, cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu. Dacă divizarea și transformarea se vor derula într-o singură procedură de reorganizare, hotărîrea de divizare poate fi adoptată împreună cu hotărîrea de transformare prevăzută la art. 61.

Articolul 63. Constituirea asociațiilor de proprietari în condominiul existent

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

(2) Constituirea asociației conform alin. (1) are loc pe baza hotărîrii de constituire, adoptată de adunarea generală conform prezentului articol.

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

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

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

(6) Concomitent cu adoptarea hotărîrii de constituire a asociației, adunarea generală alege președintele asociației, consiliul, comisia de cenzori sau, după caz, cenzorul și aprobă statutul asociației și, după caz, regulamentul condominiului.

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

Articolul 64. Constituirea comunității în condominiul existent

În condominiile existente comunitatea va fi constituită în conformitate cu prevederile art. 23.

Articolul 65. Rolul autorității publice locale executive

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

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

a) să emită dispoziția privind divizarea asociației conform art. 62 și să aprobe statutul provizoriu al asociațiilor nou-formate dacă divizarea prevăzută la art. 62 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul stabilit la art. 61 alin. (1);

b) să emită dispoziția privind transformarea persoanei juridice prevăzută la art. 61 alin. (1) și să aprobe statutul provizoriu al asociației nou-formate conform datelor din statutul precedent, dacă transformarea prevăzută la art. 61 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul stabilit la art. 61 alin. (1);

c) să emită dispoziția privind constituirea asociației conform art. 63, să aprobe statutul provizoriu al asociației conform datelor din statutul precedent și să desemneze administratorul condominiului, pe bază de concurs transparent și accesibil, dacă constituirea prevăzută la art. 63 nu a fost înregistrată în Registrul de stat al persoanelor juridice în termenul stabilit la art. 61 alin. (1). Asociația constituită și administratorul desemnat vor încheia, în mod obligatoriu, un contract de administrare a condominiului în conformitate cu prevederile art. 22.

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

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

Secțiunea a 3-a Dispoziții finale

Articolul 66. Intrarea în vigoare

(1) Prezenta lege intră în vigoare la 6 luni de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

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

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

b) capitolul III și anexele nr. 4 și nr. 5 din Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324/1993 (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 27 iunie 2006).

Articolul 67. Dispoziții finale

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

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

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

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

d) va asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune adiacente clădirilor care întrunesc calitățile unui condominiu și al căror proprietar este statul.

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

a) vor asigura identificarea, inventarierea și evidența părților comune din clădirile care întrunesc calitățile unui condominiu al căror proprietar este statul sau unitățile administrativ-teritoriale și vor asigura calcularea și stabilirea mărimilor cotelor-părți care revin fiecărui proprietar al unităților din cadrul acestor clădiri;

b) vor asigura, în comun cu proprietarii de încăperi izolate, transmiterea părților comune cu titlu de drept de proprietate comună asupra părților comune din condominiu, cu înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile la organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil;

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

d) la sesizarea proprietarilor, vor asigura gratuit rectificarea, exprimată printr-o decizie, conform prevederilor prezentei legi, a erorilor aduse la cunoștința autorităților de către reprezentantul asociației/comunității.

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



PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

ANDRIAN CANDU

Chișinău, 29 noiembrie 2018.

Nr. 276.



ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ЗАКОН

О КОНДОМИНИУМЕ

Парламент принимает настоящий органический закон.

Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Предмет регулирования и цель закона

(1) Настоящий закон регулирует отношения собственности в кондоминиуме, порядок управления, эксплуатации и отчуждения собственности в кондоминиуме и передачи прав на нее, порядок учреждения, регистрации, изменения и расформирования кондоминиума, порядок создания, регистрации, функционирования и роспуска ассоциации собственников в кондоминиуме, а также порядок функционирования сообщества собственников в кондоминиуме.

(2) Целью настоящего закона является обеспечение надлежащего управления и функционирования кондоминиума, защиты прав и законных интересов собственников единиц в кондоминиуме, в том числе их физической и финансовой безопасности, а также безопасности зданий, единиц и частей в кондоминиуме.

(3) Настоящий закон распространяется:

а) на отношения в кондоминиуме, отношения собственников и ассоциации/сообщества собственников в кондоминиуме, а также их отношения с третьими лицами;

б) на отношения, касающиеся управления, содержания и эксплуатации общей собственности в кондоминиуме;

с) на все случаи, когда имеются предпосылки для учреждения кондоминиума.

(4) Положения настоящего закона применяются соответствующим образом в случае, когда собственник здания имеет лишь право суперфиция на земельный участок кондоминиума или иное предусмотренное законодательством право.

Статья 2. Законодательство о кондоминиуме

Законодательство о кондоминиуме является частью гражданского законодательства и включает в себя настоящий закон, Закон о жилье №75/2015, Гражданский кодекс Республики Молдова, иные законодательные акты, регулирующие гражданско-правовые отношения в данной области.

Статья 3. Основные понятия

В целях настоящего закона следующие понятия означают:

управляющий кондоминиума (именуемый далее также *управляющий*) – физическое или юридическое лицо, иное чем ассоциация/сообщество собственников в кондоминиуме, выбранное собственниками кондоминиума или назначенное на конкурсной основе органами местного публичного управления, наделенное функциями управления кондоминиумом в соответствии с настоящим законом;

ассоциация собственников в кондоминиуме (именуемая далее также *ассоциация*) – юридическое лицо частного права в организационно-правовой форме ассоциации, созданное не менее чем двумя собственниками в целях управления кондоминиумом;

сообщество собственников в кондоминиуме (именуемое далее также *общество*) – общность без статуса юридического лица, образуемая всеми собственниками в кондоминиуме, обладающая правоспособностью и дееспособностью в предусмотренных настоящим законом пределах в целях управления кондоминиумом;

кондоминиум – комплекс недвижимого имущества, образуемый земельным участком с одним или, в соответствии со статьей 8, несколькими зданиями, в которых имеются единицы, являющиеся объектом права исключительной собственности, и общие части, являющиеся объектом права общей собственности, предназначенные для удовлетворения жизненных потребностей (в частности, права на жилище) двух или более собственников;

доля участия – доля в праве общей собственности, приходящаяся на каждого собственника в кондоминиуме и равная отношению общей площади единицы к сумме общих площадей всех единиц кондоминиума;

долевой взнос – пропорциональная доле участия соответствующая сумма из общих расходов, которую каждый собственник обязан регулярно уплачивать в соответствии с положениями настоящего закона;

особый долевой взнос – соответствующая сумма из общих расходов, которую каждый обладатель права исключительного пользования общими частями обязан регулярно уплачивать в соответствии с положениями настоящего закона;

акцессорное право исключительного пользования – принадлежащее одному или нескольким собственникам в кондоминиуме право пользования на некоторые общие части как акцессорное право, неразрывно связанное с правом исключительной собственности на единицу (терраса, сад, крыша);

право общей собственности – право принудительной и бессрочной общей долевой собственности собственников в кондоминиуме на общие части;

право собственности в кондоминиуме – право исключительной собственности на единицу вместе с соответствующей долей в праве общей собственности, принадлежащие одному и тому же собственнику в кондоминиуме;

основное право исключительного пользования – принадлежащее одному собственнику в кондоминиуме право пользования на площади общих частей, предоставленное на основе учредительного акта кондоминиума;

фонд ремонта и развития (именуемый далее также *фонд*) – общий источник финансирования деятельности по ремонту, модернизации и развитию общих частей в кондоминиуме;

общие части – земельный участок и части здания в кондоминиуме, которые не являются единицами и предназначены для пользования всеми собственниками в кондоминиуме или некоторыми из них, а также иное имущество, которое согласно закону или учредительному акту кондоминиума предназначено для общего пользования всеми собственниками в кондоминиуме или некоторыми из них;

собственник в кондоминиуме (именуемый далее также *собственник*) – физическое или юридическое лицо, государство или административно-

территориальная единица – обладатель права исключительной собственности по меньшей мере на одну единицу;

регламент кондоминиума – внутренний документ собственников в кондоминиуме, содержащий совокупность инструкций, норм, правил, устанавливающих и обеспечивающих порядок и надлежащее функционирование кондоминиума;

земельный участок кондоминиума – земельный участок в установленных границах, на котором расположено здание кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для обслуживания собственников в кондоминиуме и надлежащей эксплуатации здания, составляющие общую долевую собственность всех собственников в кондоминиуме. Если собственник общих частей имеет лишь право суперфиция на земельный участок кондоминиума или иное предусмотренное законодательством право, то данное право на земельный участок входит в общие части, а ссылки в настоящем законе на земельный участок считаются ссылками на соответствующее право на земельный участок;

единица – жилище, изолированное помещение нежилого назначения или парковочное место в здании, если оно соответствует предусмотренным законодательством условиям, построенное или подлежащее строительству, зарегистрированное под отдельным кадастровым номером в Реестре недвижимого имущества и являющееся объектом права исключительной собственности собственника в кондоминиуме.

Глава II

УЧРЕЖДЕНИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ И РАСФОРМИРОВАНИЕ КОНДОМИНИУМА

Статья 4. Учреждение кондоминиума актом собственника или сособственников земельного участка

(1) Кондоминиум учреждается учредительным актом, подписанным единственным собственником или заключенным всеми сособственниками земельного участка и здания, расположенного на этом земельном участке. Если на земельный участок установлено право суперфиция, кондоминиум учреждается учредительным актом, подписанным одним или всеми суперфициариями.

(2) Учредительный акт кондоминиума должен содержать:

а) имя или наименование, домашний или юридический адрес сторон акта;

b) адрес кондоминиума, кадастровый номер земельного участка и кадастровый номер здания кондоминиума;

c) полное и точное описание каждой единицы кондоминиума, доли участия, приходящейся на соответствующую единицу, и указание собственника/собственников каждой единицы;

d) полное и точное описание общих частей и их назначения;

e) полное и точное описание основных прав исключительного пользования, указание особого долевого взноса обладателей таких прав и указание первого обладателя каждого основного права исключительного пользования;

f) полное и точное описание аксессуарных прав исключительного пользования, указание особого долевого взноса обладателей таких прав и указание первого обладателя каждого аксессуарного права исключительного пользования;

g) если таковые имеются, все отступления от принципа пропорциональности в несении расходов, включая расходы, возлагаемые лишь на определенные категории собственников в кондоминиуме;

h) форму первоначального управления кондоминиумом (ассоциация или сообщество).

(3) По требованию заявителя учреждения кондоминиума учредительный акт может содержать и иные положения, касающиеся кондоминиума.

(4) Учредительный акт кондоминиума заключается в письменной форме.

(5) К учредительному акту прилагаются проектная документация и разрешение на строительство здания кондоминиума (за исключением случая, когда на дату подписания или заключения учредительного акта здание кондоминиума введено в эксплуатацию, зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества и его описание в учредительном акте соответствует фактическому состоянию здания), а также проект устава ассоциации/сообщества.

(6) Если учредительный акт кондоминиума предусматривает в качестве формы управления ассоциацию, стороны учредительного акта представляют учредительный акт кондоминиума как в кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества, так и в территориальную структуру органа государственной регистрации. Приостановление рассмотрения или отклонение заявления по предусмотренным законом основаниям одним из указанных учреждений влечет приостановление рассмотрения или отклонение заявления, поданного в другое учреждение. Учреждение, которое приостановило рассмотрение заявления или отклонило его, уведомляет об этом другое учреждение. Если учредительный акт кондоминиума предусматривает в качестве формы управления сообщество, стороны учредительного акта представляют

учредительный акт condominiuma в кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества.

Статья 5. Регистрация condominiuma в Реестре недвижимого имущества

(1) Право исключительной собственности на единицы и право общей собственности возникают в соответствии с настоящим законом с момента их регистрации в Реестре недвижимого имущества согласно учредительному акту condominiuma.

(2) Здание, подлежащее строительству, соответствующие единицы и доли участия регистрируются в Реестре недвижимого имущества с пометкой «будущее имущество» в соответствии с учредительным актом condominiuma, проектной документацией и разрешением на строительство.

Статья 6. Изменение учредительного акта condominiuma

(1) Учредительный акт condominiuma может быть изменен только актом о внесении изменений, заключенным собственниками, которым принадлежат две трети долей участия в condominiume.

(2) Акт о внесении изменений вступает в силу для всех собственников с момента внесения изменений в Реестр недвижимого имущества. Акт о внесении изменений не может уменьшить права собственников, не участвовавших в его заключении, за исключением уменьшения доли участия вследствие создания новых единиц.

(3) Изменение формы управления condominiumом с сообщества на ассоциацию или с ассоциации на сообщество не влечет изменения учредительного акта condominiuma. Решение об изменении формы управления с сообщества на ассоциацию и о создании ассоциации принимается голосами собственников, которым принадлежит более половины долей участия.

Статья 7. Расформирование condominiuma

Кондоминиум расформировывается:

а) в случае, когда все единицы стали собственностью одного собственника, – по заявлению такового;

б) на основе письменного договора, заключенного между всеми собственниками в condominiume, которым все права исключительной собственности прекращаются и либо устанавливается режим общей долевой собственности на все имущество, образовывавшее condominium, либо все имущество,

образовывавшее кондоминиум, делится в натуре в соответствии с законодательством;

с) при случайном уничтожении или разрушении здания.

Глава III

ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 8. Компоненты кондоминиума

Могут организовываться в форме кондоминиума:

а) земельный участок со зданием, как правило, многоэтажным, с двумя или более единицами и общими частями;

б) земельный участок с жилым комплексом, состоящим из нескольких индивидуальных домов и/или зданий иного назначения – отдельно стоящих, таунхаусов или блокированных, – в которых имеются единицы и общие части;
и

с) любые другие здания, в состав которых входят единицы, принадлежащие на праве исключительной собственности, а также земельные участки, сооружения и/или коммунальные и некоммунальные услуги, являющиеся объектом права общей долевой собственности.

Статья 9. Общие части

(1) Общими частями являются:

а) состоящий как из застроенных, так и из незастроенных площадей земельный участок в установленных границах, на котором расположены здание и пристройки к нему и который в зависимости от характера или назначения здания обеспечивает доступ к зданию, его надлежащую эксплуатацию и обслуживание собственников. Определение границ этого земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством и градостроительной документацией, с соблюдением положений о необходимой для жилых зон минимальной территории (зона отдыха, игровая площадка, парковочные места и т. д.);

б) собственно здание со всеми пристройками, элементами общего оборудования, включая части инфраструктуры, проходящие через единицы и общие части;

с) фундамент, проходы, лестницы и лестничные клетки, коридоры, несущие стены и перегородки между владениями и/или помещениями общего пользования и подвал, предназначенные для общего пользования, дымоходы, холлы, сети питьевого и технического водоснабжения, канализационные сети, электрические сети, сети электронных коммуникаций, сети тепло- и газоснабжения от разводки/подключения до пункта распределения к единицам,

находящимся в исключительной собственности, водосточные каналы, громотводы, коллективные антенны, чердак и погреба, предназначенные для общего пользования, боксы, прачечная, комната для сушки белья, лифт, домофон (часть установки, находящейся в общей собственности), резервуары для воды, собственное центральное отопление здания, мусоропровод, несущая конструкция, фасады, крыша, террасы;

d) другие площади в здании, не принадлежащие исключительно собственникам и предназначенные для удовлетворения социальных и жизненных потребностей собственников, включая пространство для отдыха, культурного развития, физического воспитания и спорта, игровые площадки для детей;

e) дворы, сады и подъездные пути, расположенные в пределах земельного участка кондоминиума.

(2) Точками разграничения внутренних сетей и установок в кондоминиуме и публичных сетей и установок являются:

1) в сетях водоснабжения – выход из счетчика, установленного в подвале/техническом этаже многоквартирного дома согласно заключению на подключение, выданному поставщиком услуги;

2) в канализационных сетях – колодец соединения с публичной сетью в направлении стока сточных вод;

3) в сетях централизованного теплоснабжения – последние фланцы по третьей и четвертой задвижке от элеваторного узла, а именно:

a) в случае индивидуального теплового пункта (ИТП) на балансе поставщика – наружная стена здания ИТП на выходе тепловых сетей;

b) в случае индивидуального теплового пункта (ИТП) на балансе потребителя – наружная стена жилого дома;

c) в случае жилых домов с элеваторными узлами – последние фланцы третьей и четвертой задвижки;

d) в случае жилых домов с узлами управления – вентили после узла подачи;

e) в случае жилых домов без подвала – наружная стена жилого дома.

(3) В случае разрушения или сноса здания земельный участок, на котором было расположено здание, в том числе земельный участок, предназначенный для эксплуатации установок по содержанию здания и обустройству территории, сохраняется на праве общей долевой собственности собственников в соответствии с долями участия на момент разрушения или сноса. Сособственники владеют, пользуются и распоряжаются в дальнейшем данным земельным участком в соответствии с законодательством.

Статья 10. Доля участия

(1) Доля участия равна отношению общей площади единицы к сумме общих площадей всех единиц кондоминиума. Доля участия выражается в процентах с округлением до сотых. Сумма всех долей участия должна составлять 100 процентов. Расчет доли участия осуществляется кадастровым органом по месту нахождения недвижимого имущества или другими авторизованными предприятиями, выполняющими кадастровые или оценочные работы. Размер пересчитанной доли участия регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

(2) В случае если право собственности на единицу принадлежит нескольким собственникам, расчетная доля участия присваивается единице, а отношения собственности между ними регулируются в соответствии с Гражданским кодексом Республики Молдова.

(3) Способ расчета доли участия одинаков для всех собственников, имеющих равные права, вне зависимости от назначения единицы.

(4) Не допускается определение доли участия по одному или нескольким изолированным помещениям здания, если изолированные помещения не сформированы на всей полезной площади этого здания.

(5) Положение о способе расчета долей участия, в том числе в существующих зданиях, утверждается в соответствии с настоящим законом Правительством.

Статья 11. Право собственности в кондоминиуме

(1) Право исключительной собственности на единицу и доля в праве общей собственности образуют неделимую единицу и не подлежат раздельному отчуждению или обременению.

(2) При смене обладателя права исключительной собственности на единицу к новому собственнику переходит и доля в праве общей собственности.

Статья 12. Основное право исключительного пользования

(1) Учредительным актом кондоминиума площадь общих частей может быть предоставлена в бессрочное или временное исключительное пользование собственника единицы, если это не противоречит назначению площади общих частей.

(2) Основное право исключительного пользования регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

(3) Владелец основного права исключительного пользования может передавать площадь, правообладателем которой является, в пользование третьим лицам.

(4) Основное право исключительного пользования может быть передано только другому владельцу в кондоминиуме. Основное право исключительного пользования может быть заложено как другому владельцу в кондоминиуме, так и третьим лицам.

(5) Владелец основного права исключительного пользования свободно осуществляет права, предусмотренные частями (3) и (4), без согласия других владельцев в кондоминиуме и без применения какого-либо предусмотренного законом преимущественного права.

(6) Правоустанавливающий документ на единицу распространяется на основное право исключительного пользования, только если это в нем прямо предусмотрено.

Статья 13. Акцессорное право исключительного пользования

(1) Учредительным актом кондоминиума одному или нескольким владельцам может быть предоставлено право исключительного пользования террасой, садом, крышей или другими общими частями как акцессорное право, неразрывно связанное с правом исключительной собственности на единицу.

(2) Правоустанавливающий документ на единицу распространяется на акцессорное право исключительного пользования, даже если это в нем прямо не предусмотрено.

(3) Положения статьи 12 и настоящей статьи не применяются к кондоминиумам во введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего закона многоквартирных домах, в которых созданы ассоциации владельцев приватизированных квартир или ассоциации совладельцев в кондоминиуме.

Статья 14. Реконструкция здания в кондоминиуме и другие работы

(1) Реконструкция, предполагающая выполнение работ по надстройке этажей и мансард, модернизации, изменению, перепланировке с увеличением

объема, укреплению каркаса или усилению несущих конструкций и капитальному ремонту здания в кондоминиуме в целях расширения объема помещений с сохранением основных технико-экономических показателей объекта реконструкции и гармоничного и цельного внешнего вида всего здания, осуществляется при условии:

1) предварительного заключения договора простого товарищества или иного соответствующего договора между ассоциацией/сообществом, с одной стороны, и приобретателями вновь образуемых единиц и пользователями изменений существующих единиц – с другой. Данный договор предусматривает:

а) способ финансирования работ по реконструкции, взносы в фонд и сроки уплаты установленных взносов;

б) оценку объемов работ, подлежащих выполнению силами самих собственников;

в) платежи и/или другие исполнения, осуществляемые в интересах собственников в кондоминиуме взамен разрешения работ по реконструкции;

2) утверждения акта о внесении изменений в учредительный акт кондоминиума в соответствии со статьей 6, к которому прилагаются проектная документация и соответствующее разрешение на строительство.

(2) Положения статьи 5 применяются соответствующим образом при регистрации в Реестре недвижимого имущества новых единиц или изменений в существующих единицах, а также прав на них.

(3) Работы по улучшению комфортности здания в пределах существующих параметров, в том числе инженерных сетей, элементов инфраструктуры общего пользования и тому подобного, выполняются при условии их предварительного утверждения решением общего собрания ассоциации/сообщества.

(4) Собственник может произвести улучшение или изменение принадлежащей ему единицы, не подвергая угрозе структурную целостность здания или помещений других собственников и не изменяя инженерные коммуникации.

(5) Все собственники обязаны принимать необходимые меры для укрепления или модернизации здания, для тепловой реабилитации и повышения энергоэффективности таким образом, чтобы обеспечивались минимальные требования к энергетической эффективности в соответствии с нормативными актами в данной области. Независимо от характера вмешательств должен сохраняться гармоничный и цельный внешний вид здания.

(6) В пострадавших от землетрясения зданиях собственники обязаны принимать срочные меры по их укреплению, участвовать своим долевым

вносом в финансировании работ, а также обращаться за финансовой и/или материальной поддержкой органов публичной власти.

(7) Работы по реконструкции, предусмотренные частью (1) настоящей статьи, выполняются с соблюдением законодательства в области строительства, Закона об энергетической эффективности зданий №128/2014 и Закона о жилье №75/2015.

Статья 15. Передача права собственности на единицу

(1) В случае передачи права собственности на единицу новый собственник становится правопреемником и к нему переходят все права и обязанности прежнего собственника.

(2) В случае передачи права собственности на единицу, исключая принудительное исполнение или процедуру несостоятельности, приобретатель единицы несет солидарную с передающим лицом ответственность перед ассоциацией/сообществом по обязательствам передающего, срок исполнения которых наступил на дату передачи и которые вытекали из статуса передающего лица как собственника единицы. Ответственность приобретателя по данному основанию ограничивается стоимостью единицы.

(3) При удостоверении акта об отчуждении единицы собственник посредством выданной ассоциацией/сообществом справки обязан довести до сведения нотариуса о просроченных задолженностях собственника ассоциации/сообществу, поставщикам коммунальных и некоммунальных услуг, за исключением случая, когда стороны акта об отчуждении прямо отказались от раскрытия этой информации с условием, что новый собственник принимает на себя ответственность по оплате всех задолженностей.

(4) Договор, которым передается право собственности на единицу, должен в обязательном порядке содержать положения о:

а) идентификации здания на основании данных Реестра недвижимого имущества, кадастровом номере единицы, ее площади, назначении и местоположении в кондоминиуме;

б) размере доли участия каждого собственника согласно выписке из Реестра недвижимого имущества;

с) правах и обязанностях в отношении единицы, а также правах и обязанностях, возлагаемых на собственника в связи с предоставлением коммунальных и некоммунальных услуг по единице.

(5) В течение 10 календарных дней с момента заключения договора, которым передается право собственности, новый собственник единицы обязан

уведомить ассоциацию/сообщество о произведенной передаче права собственности и о факте приобретения права собственности на единицу.

Статья 16. Права собственника

(1) Собственник имеет право:

а) пользоваться единицей согласно назначению в соответствии с положениями настоящего закона, учредительного акта кондоминиума и регламента кондоминиума;

б) пользоваться общими частями согласно назначению с соблюдением настоящего закона, учредительного акта кондоминиума и регламента кондоминиума.

(2) Собственник имеет право требовать от других собственников, чтобы их единицы и общие части использовались согласно настоящему закону, учредительному акту кондоминиума и регламенту кондоминиума.

(3) Признаются ничтожными положения регламента кондоминиума, ограничивающие права собственников в кондоминиуме несоразмерно преследуемой цели или являющиеся дискриминационными.

(4) Лица, имеющие лишь право пользования в отношении единицы, имеют и права, предусмотренные положениями настоящей статьи.

(5) Требование, предусмотренное частью (2), может быть предъявлено и ассоциацией/сообществом.

Статья 17. Обязанности собственника

(1) Собственник обязан вести себя добросовестно и уважать законные интересы других собственников как в отношениях между ними, так и в своих отношениях с ассоциацией/сообществом.

(2) В процессе пользования своей единицей собственник обязан обеспечивать отношения добрососедства с другими собственниками в кондоминиуме, в том числе в плане соблюдения норм эксплуатации единицы. Собственник обязан с тем же добрососедским отношением терпеть пользование других собственников своими единицами.

(3) Собственник обязан за свой счет поддерживать в надлежащем состоянии и своевременно ремонтировать принадлежащую ему единицу в соответствии и с соблюдением законодательства о качестве в строительстве.

(4) При условии предварительного уведомления за три календарных дня собственник обязан:

а) разрешать доступ в единицу представителям ассоциации/сообщества, поставщиков сетей и/или услуг электронных коммуникаций общего пользования, поставщиков коммунальных и некоммунальных услуг при необходимости проверки, ремонта или замены элементов имущества общей собственности или элементов сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования, к которым можно получить доступ только из данной единицы. Для предупреждения или немедленной ликвидации последствий аварии или стихийного бедствия предварительное уведомление не требуется;

б) разрешать доступ в единицу представителям поставщиков коммунальных услуг для проверки ими правильности монтажа и функционирования оборудования для измерения объемов питьевой и технической воды, газа, тепловой энергии, а также для снятия показаний;

с) разрешать доступ в единицу представителям поставщиков сетей и/или услуг электронных коммуникаций общего пользования для предупреждения или ликвидации последствий стихийных бедствий или устранения повреждений в сети с целью обеспечения непрерывности поставки сетей или услуг электронных коммуникаций.

(5) Собственникам и лицам, занимающим единицу, запрещается осуществлять как в единицах, так и в общих частях деятельность, запрещенную регламентом кондоминиума, а также деятельность, наносящую ущерб имуществу или являющуюся антисанитарной, вредной для здоровья, опасной или незаконной. Регламент кондоминиума может предусматривать пропорциональные и разумные меры наказания за серьезное или систематическое нарушение его положений собственником в кондоминиуме.

(6) Собственник обязан обеспечить соблюдение положений частей (1)–(5) членами его семьи, нанимателями, другими лицами, которые пользуются единицей, а также их посетителями.

(7) Собственник обязан организовать управление и содержание единицы и в свое отсутствие.

(8) В случае причинения собственником или нанимателем ущерба другим собственникам собственник обязан возместить ущерб в соответствии с законодательством.

(9) Собственник обязан уплачивать все взносы/обязательные платежи, установленные общим собранием, оплачивать другие общие расходы, установленные согласно настоящему закону, в том числе относящиеся к

управленческим услугам управляющего, а также вносить плату за коммунальные и некоммунальные услуги, связанные с использованием единицей, и долевой взнос.

(10) Неиспользование общих частей или отказ от пользования ими не является основанием для освобождения собственника, полностью или частично, от участия в общих расходах на управление, содержание и ремонт общих частей.

(11) Собственник имеет право передать единицу в наем или в иное пользование таким образом, чтобы не ущемить права других собственников, с обязательным уведомлением об этом ассоциации/сообщества.

(12) Собственники в зданиях, в которых существует угроза аварии, обязаны принять меры для снижения риска обрушения зданий.

Статья 18. Фонд ремонта и развития

(1) Фонд ремонта и развития учреждается в обязательном порядке по каждому кондоминиуму отдельно.

(2) Собственник обязан вносить взносы в фонд в соответствии с размером доли участия, присвоенной единице. Средства фонда, состоящие из долевых взносов собственников, собранные и используемые в соответствии с законом для выполнения уставных целей ассоциации, не облагаются налогом в какой бы то ни было форме.

(3) Решение о величине взноса в фонд принимается ежегодно.

(4) В целях поддержания функциональности кондоминиума собственники могут путем голосования принять решение о единовременном платеже в фонд.

(5) Средства фонда состоят из обязательных взносов собственников, из доходов от сдачи в наем общих частей, от договоров банковского вклада, из процентов и штрафов за просрочку по договорам с использованием средств фонда, из доходов от деятельности ассоциации, из грантов и пожертвований и прочих поступлений.

(6) Средства фонда используются для оплаты расходов на реконструкцию, модернизацию, реабилитацию, в том числе тепловую, и ремонт общих частей.

(7) Устанавливается следующий список работ, обязательных для финансирования из фонда:

а) инвентаризация, паспортизация и проведение технической экспертизы здания;

б) выполнение энергоаудита здания авторизованными энергоаудиторами;

в) разработка проектной документации по реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонту; согласование, проверка и экспертиза проекта реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонта; получение разрешения на проектирование и строительство;

г) выполнение работ по реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонту здания и инженерных сетей, включая его тепловую реабилитацию и повышение энергоэффективности;

д) услуги по техническому надзору;

е) выплаты по кредитам, взятым для финансирования работ по реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонту;

ж) выполнение срочных работ по устранению рисков для жизни и здоровья людей, предупреждению и ликвидации последствий аварий и стихийных бедствий;

з) выполнение работ по сносу здания в случае установления его аварийного состояния и невозможности производства работ по реконструкции или в других схожих ситуациях.

(8) Средства фонда хранятся на отдельном бухгалтерском счете. В выдаваемом собственнику счете-фактуре отдельной строкой указывается сумма взноса в фонд в соответствии с решением общего собрания собственников. В случае отчуждения единицы предыдущий собственник не имеет права на возврат своей доли из остатка средств фонда или возврат любых произведенных в соответствии с решениями ассоциации платежей.

(9) Финансово-экономическое состояние фонда, с выделением доходов и расходов, ежегодно представляется на утверждение общему собранию собственников. Годовой отчет о финансово-экономическом состоянии фонда, а также полугодовые отчеты о финансово-экономическом состоянии фонда, с выделением доходов и расходов, представляются собственникам по их требованию.

(10) Положение о функционировании фонда утверждается в соответствии с настоящим законом Правительством.

Статья 19. Оплата коммунальных и некоммунальных услуг

(1) В случае если договор на оказание коммунальных и некоммунальных услуг в кондоминиуме заключается между поставщиками соответствующих услуг и ассоциацией/сообществом и собственником, оплата этих услуг осуществляется согласно показаниям счетчиков, установленных на дом или подъезд, и распределяется ассоциацией/сообществом/управляющим на каждую единицу в зависимости от доли участия или в соответствии с другими законными способами расчета, утвержденными общим собранием собственников, на основе утвержденного Правительством Положения о предоставлении коммунальных и некоммунальных услуг, использовании, эксплуатации и управлении жильем.

(2) Собственники/наниматели единиц оплачивают коммунальные и некоммунальные и иные потребляемые услуги в соответствии с действующим законодательством.

(3) Счет-фактура на соответствующую услугу выписывается ассоциацией/сообществом/управляющим или, по обстоятельствам, поставщиком с указанием срока оплаты согласно условиям договора.

(4) В случае неоплаты соответствующей услуги в указанный в счете-фактуре срок потребителю начисляется пеня за каждый день просрочки. Размер пени устанавливается ассоциацией/сообществом либо согласно договорным отношениям с поставщиками, но не может превышать средневзвешенную годовую процентную ставку по кредитам, предоставленным коммерческими банками в национальной валюте за год, зафиксированную в предыдущем году и опубликованную в отчете Национального банка Молдовы.

(5) Невнесение частью собственников/нанимателей платы за потребленные услуги не может служить основанием для отключения здания в целом от электрических, тепловых, газовых сетей и установок, сетей водоснабжения и канализации или для ограничения и приостановления предоставления соответствующих услуг собственникам, оплачивающим счета-фактуры на потребляемые услуги в полном объеме и в установленные сроки.

(6) Установка и эксплуатация в кондоминиуме приборов учета потребления электрической и тепловой энергии, газа и воды осуществляются в соответствии с законодательством.

Глава IV УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ

Часть 1

Общие положения об управлении кондоминиумом

Статья 20. Способы управления

(1) Управление кондоминиумом осуществляется одним из следующих способов:

- а) ассоциацией;
- б) сообществом.

(2) Управление кондоминиумом ассоциацией/сообществом включает в себя заключение договоров на приобретение имущества, работ или услуг и другие виды деятельности с целью обеспечить:

- а) эксплуатацию, содержание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общих частей;
- б) предоставление услуг, связанных с использованием единиц, за исключением предоставляемых на основе договоров, заключенных напрямую с поставщиками;
- в) открытие и ведение отдельного бухгалтерского счета для фонда от лица собственников с представлением отчетов о средствах фонда и их использовании;
- г) уплату взноса в фонд и оплату услуг, связанных с использованием единиц, содержанием, ремонтом, модернизацией и реконструкцией общих частей; компенсацию ущерба, причиненного в процессе управления кондоминиумом;
- д) сдачу общих частей в наем;
- е) при необходимости, наем персонала, требующегося для обеспечения надлежащего функционирования кондоминиума;
- ж) иную не противоречащую закону деятельность, связанную с управлением и функционированием кондоминиума.

(3) Если управление кондоминиумом осуществляется управляющим, его права и обязанности устанавливаются в договоре управления, заключаемом между управляющим и уполномоченным представителем собственников. Управляющий и собственники обязаны соблюдать условия договора управления.

Статья 21. Управляющий кондоминиума

(1) Управляющий кондоминиума выбирается ассоциацией/сообществом или собственниками и назначается на общем собрании или – если собственники не пришли к соглашению об управлении в течение трех месяцев со дня учреждения кондоминиума – посредством прозрачного и общедоступного конкурса, организованного органом местного публичного управления. Конкурс по выбору и назначению управляющего организуется в соответствии с положением, утвержденным органом местного публичного управления.

(2) Ассоциация/сообщество назначает управляющего на общем собрании голосами собственников, которым принадлежит более половины долей участия и которые на том же собрании принимают решение о заключении договора управления.

(3) Управляющий осуществляет следующие функции:

а) разрабатывает годовой и долгосрочный планы по содержанию, ремонту, модернизации и реконструкции общих частей;

б) в соответствии с договором управления обеспечивает выполнение работ по содержанию, ремонту, модернизации и реконструкции общих частей, включая содержание земельного участка, и предоставляет другие согласованные с ассоциацией/сообществом услуги;

в) осуществляет контроль за выполнением работ компаниями, с которыми заключен договор на содержание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общих частей;

г) следит за уплатой взносов в фонд, внесением платежей за коммунальные и некоммунальные услуги, в том числе за услуги пользования единицами, обеспечивает покрытие задолженностей и компенсаций за ущерб, причиненный общей собственностью собственниками и третьими лицами;

д) хранит на постоянной основе техническую, бухгалтерскую и иную документацию, касающуюся управления кондоминиумом, и по их просьбе предоставляет ее собственникам или уполномоченному представителю собственников для проверки;

е) обеспечивает хранение и актуализацию технической документации здания, следит за банковскими операциями, представлением финансовой, налоговой и статистической отчетности и делопроизводством;

ж) представляет информацию о задолженностях собственников перед фондом, о других платежах по управлению кондоминиумом, включая данные бухгалтерского учета причитающихся сумм, достаточных для их взыскания законными правовыми и гражданскими путями;

з) заключает договоры с поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг для общих нужд собственников; организует выполнение и следит за выполнением этих договоров;

i) рассматривает петиции, поступившие от собственников, и ведет журнал учета полученных петиций;

j) выполняет другие обязанности, предусмотренные договором управления и/или согласованные с ассоциацией/сообществом.

(4) Управляющий отвечает перед собственниками за ущерб, причиненный вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязанностей в соответствии с законом и договором управления. В случае ненадлежащего выполнения работ управляющий обязан предъявить претензии к подрядчику и обеспечить защиту интересов ассоциации/сообщества и их членов. Условие, которым исключается или ограничивается ответственность управляющего, является ничтожным.

(5) Собственники не отвечают по долгам управляющего в случае его несостоятельности или за расходы, понесенные последним в результате его деятельности в других зданиях/кондоминиумах.

(6) Управляющий ежегодно представляет общему собранию отчет о своей деятельности за предыдущий год. По запросу совета ассоциации/совета собственников или ревизионной комиссии (ревизора) управляющий обязан представлять отчеты о деятельности за каждое полугодие.

Статья 22. Договор управления

(1) Договор управления заключается между управляющим и ассоциацией/сообществом, которые представляет лицо, уполномоченное решением ассоциации/сообщества. Договор управления имеет силу для его сторон и всех собственников в кондоминиуме.

(2) Договор управления заключается в письменной форме.

(3) Договор управления должен содержать:

- a) права и обязанности сторон;
- b) задачи и функции, установленные для управления кондоминиумом;
- c) требования к управлению финансами фонда и к объему сделок и платежей, осуществляемых без дополнительного решения ассоциации/сообщества, отдельно, а также в общей сумме в течение финансового года;
- d) размер платежей за услуги по управлению;
- e) показатели эффективности управления;
- f) срок действия договора (минимальный – один год, максимальный – семь лет);
- g) перечень мероприятий, предусмотренных для выполнения их управляющим в пределах выделенного для управления бюджета;

h) условия изменения или расторжения договора.

(4) Запрещается получение управляющим платежей с собственников, являющихся членами ассоциации. Управляющий, заключивший договор управления с ассоциацией, получает все причитающиеся ему согласно договору платежи только с ассоциации.

(5) В случае договора управления, заключенного между управляющим и сообществом, управляющий обязан вести отдельный банковский счет и обеспечивать отдельный учет деятельности, относящейся к сообществу.

Часть 2

Сообщество собственников в кондоминиуме

Статья 23. Управление кондоминиумом посредством сообщества собственников в кондоминиуме

(1) В случае управления кондоминиумом посредством сообщества такое в течение трех месяцев со дня учреждения кондоминиума выбирает на общем собрании голосами собственников, которым принадлежит более половины долей участия, из числа собственников совет собственников, председателя сообщества и ревизора.

(2) Сообщество действует через совет собственников. Если сообщество не имеет совета собственников, оно действует на основании единодушного согласия всех собственников сообщества или может избрать председателя сообщества. В этом случае полномочия совета собственников, предусмотренные статьей 24, осуществляются председателем сообщества.

(3) Положения настоящего закона, касающиеся полномочий, процедуры созыва, порядка проведения и принятия решений общего собрания ассоциации, применяются соответствующим образом к общему собранию сообщества.

Статья 24. Совет собственников

(1) Совет собственников избирается на общем собрании сообщества каждые три года, если решением общего собрания не установлен иной срок.

(2) Совет собственников состоит из нечетного числа членов, которых должно быть не менее трех.

(3) Совет собственников простым большинством голосов избирает из числа его членов на трехлетний период председателя совета.

(4) В течение пяти календарных дней председатель совета письменно информирует местную исполнительную власть соответствующей административно-территориальной единицы о факте создания совета собственников.

(5) Совет собственников созывается не реже одного раза в полугодие, в том числе, в случае необходимости, по требованию собственников, владеющих не менее чем одной пятой голосов всех собственников в кондоминиуме.

(6) На каждом заседании совета собственников составляется протокол, который вывешивается на специальном стенде, установленном на территории кондоминиума, или предоставляется в распоряжение собственников иным образом, обеспечивающим его получение или ознакомление с ним.

(7) Совет собственников осуществляет свои функции до избрания нового совета или, по обстоятельствам, до принятия решения о создании ассоциации.

(8) Если совет собственников не осуществляет своих функций или осуществляет их с нарушением сроков и условий, установленных общим собранием сообщества, совет может быть распущен досрочно с избранием при этом нового совета.

(9) Совет собственников осуществляет следующие функции:

- a) обеспечивает выполнение решений общего собрания сообщества;
- b) предлагает для обсуждения общему собранию любые вопросы, касающиеся управления общими частями;
- c) представляет собственникам предложения по содержанию и ремонту общих частей;
- d) до рассмотрения на общем собрании представляет собственникам проекты и планы по содержанию и ремонту общих частей, предложения по поводу возможных договоров, подлежащие рассмотрению собственниками;
- e) осуществляет надзор и контроль за исполнением договоров на предоставление коммунальных и некоммунальных услуг, работ по управлению кондоминиумом, в том числе за трудом работников, ответственных за санитарное состояние и содержание общих частей;
- f) представляет полугодовые отчеты о выполненной работе и вывешивает их на специальном стенде, установленном на территории кондоминиума, или предоставляет их в распоряжение собственников иным образом, обеспечивающим их получение или ознакомление с ними;

g) подготавливает годовой финансовый отчет о доходах и о расходах, произведенных за счет собственников, за предыдущий год, в том числе о финансово-экономическом состоянии фонда, и не позднее 31 марта следующего года представляет его на утверждение общему собранию;

h) разрабатывает проект бюджета на очередной год и до 30 ноября каждого года представляет его общему собранию на рассмотрение и утверждение. Общее собрание рассматривает и утверждает бюджет на очередной год до 31 декабря года, предшествующего бюджетному.

(10) Председатель совета собственников осуществляет текущее руководство советом и подотчетен общему собранию сообщества.

(11) Председатель совета собственников осуществляет следующие функции:

a) ведет переговоры по заключению договоров о выполнении работ и предоставлении услуг, в том числе с потенциальными поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг, и информирует о результатах переговоров общее собрание;

b) в соответствии с утвержденными общим собранием условиями заключает договор управления;

c) на основе и в соответствии с решениями общего собрания заключает договоры на необходимые для функционирования кондоминиума работы и услуги, в том числе договоры с поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг. Собственники вправе требовать, а председатель обязан им выдать, за их счет, в срок не более пяти календарных дней копии всех договоров, заключенных от имени и в пользу собственников;

d) осуществляет контроль за выполнением заключенных договоров, указанных в пункте c);

e) подписывает акты приема-передачи имущества, работ и услуг, предоставленных по договорам, заключенным от имени и в пользу собственников;

f) представляет в судебных инстанциях в качестве истца или ответчика интересы собственников в кондоминиуме по всем делам, касающимся управления кондоминиумом, предоставления коммунальных и некоммунальных услуг в рамках соответствующего кондоминиума;

g) выполняет иные возложенные на него общим собранием функции.

(12) В случае необходимости общее собрание или совет собственников может создать в качестве коллегиальных консультативных органов комиссии собственников в кондоминиуме для разработки и представления предложений о сборе финансовых средств на содержание и ремонт общих частей и их размере, о выборе поставщиков услуг и заключении договоров на предоставление коммунальных и некоммунальных услуг, а также по другим вопросам, касающимся управления и функционирования кондоминиума.

Глава V АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ В КОНДОМИНИУМЕ

Статья 25. Ассоциация собственников в кондоминиуме

(1) В одном кондоминиуме может быть создана только одна ассоциация. Одна ассоциация может быть создана только для одного кондоминиума.

(2) Решение о создании ассоциации принимается голосами собственников, которым принадлежит более половины долей участия, в течение трех месяцев после учреждения кондоминиума.

(3) Создание ассоциации обязательно в случае, когда необходимо заключение договоров банковского кредита, получение грантов и других финансовых средств, необходимых для эксплуатации, содержания, ремонта, модернизации и реконструкции кондоминиума.

(4) Каждый собственник в кондоминиуме является членом ассоциации. Прекращение членства в ассоциации возможно только путем прекращения статуса собственника в кондоминиуме или путем роспуска ассоциации.

(5) Председатель ассоциации может внести название ассоциации в Реестр недвижимого имущества посредством внесения соответствующей отметки в отношении земельного участка и здания кондоминиума.

(6) В соответствии с законодательством об общественных объединениях ассоциации могут создавать союзы ассоциаций.

(7) Ассоциация не может быть преобразована в юридическое лицо другой организационно-правовой формы.

(8) Ассоциация распускается лишь в случае расформирования кондоминиума в соответствии со статьей 7 или при переходе к форме управления в виде сообщества согласно настоящему закону.

Статья 26. Деятельность ассоциации

(1) Ассоциация создается в соответствии с настоящим законом и вправе осуществлять виды деятельности, направленные на достижение предусмотренных настоящим законом и своим уставом целей, включая:

а) управление, обслуживание, эксплуатацию, реабилитацию, модернизацию, реконструкцию общих частей и строительство дополнительных помещений и объектов общего пользования в кондоминиуме;

б) заключение договоров с поставщиками услуг в интересах и в пользу членов ассоциации и заключение на этой основе договоров с собственниками/нанимателями единиц или, по обстоятельствам, обеспечение процесса заключения договоров между поставщиками услуг и собственниками/нанимателями единиц;

с) сдачу в наем элементов общих частей;

д) представление на годовом общем собрании собственников отчетов о финансовой деятельности за предыдущий год и проекта бюджета на следующий год.

(2) Ассоциация обеспечивает организацию предоставления коммунальных и некоммунальных услуг, на которые решились собственники, путем заключения договоров с поставщиками данных услуг в случае, когда договоры не могут заключаться напрямую собственниками и когда не существует прямых договоров между собственниками и поставщиками.

(3) Ассоциация вправе открыть отдельный счет для оплаты деятельности органов и работников ассоциации. Взносы на этот счет осуществляются собственниками в соответствии с настоящим законом и с решениями, принятыми общим собранием собственников. Размер взноса соотносится с размером доли участия, принадлежащей собственнику.

(4) Собственники несут субсидиарную и пропорциональную доле участия ответственность по обязательствам, взятым на себя на основании решения общего собрания собственников.

Статья 27. Руководящие и контрольные органы ассоциации

(1) Руководящими и контрольными органами ассоциации являются:

а) общее собрание собственников;

б) совет;

с) председатель ассоциации;

д) ревизионная комиссия (ревизор).

(2) В ассоциациях с числом менее 50 различных собственников единиц общее собрание может принять решение об избрании только председателя ассоциации и ревизора, без избрания совета и ревизионной комиссии. В этом случае председатель ассоциации осуществляет также функции совета, предусмотренные уставом и настоящим законом, а ревизор единолично – функции ревизионной комиссии.

(3) Срок полномочий членов органов ассоциации не может превышать три года и может возобновляться. Полномочия члена органа ассоциации продлеваются до назначения другого лица для исполнения соответствующих функций.

(4) Устав ассоциации может предусматривать создание и других органов ассоциации.

Статья 28. Участие собственников в органах ассоциации

(1) Собственники участвуют в деятельности всех органов ассоциации бесплатно, за исключением случаев, когда собственник обуславливает свое назначение руководителем и/или членом органа ассоциации необходимостью вознаграждения его деятельности. Если бюджет ассоциации позволяет такое вознаграждение, размер вознаграждения устанавливается и утверждается общим собранием.

(2) В случае нежелания некоторых собственников быть избранными в органы ассоциации члены соответствующих органов избираются из числа собственников, согласных участвовать в работе этих органов.

(3) Если члены органов ассоциации назначены до ввода здания кондоминиума в эксплуатацию, их полномочия истекают на первом общем собрании после даты ввода его в эксплуатацию.

(4) В отступление от любого положения законодательства о противном функции члена органа ассоциации, осуществляемые собственником, совместимы с любой другой деятельностью. Данное правило не устраняет несовместимости, предусмотренные Конституцией Республики Молдова.

Статья 29. Использование средств электронной связи

(1) Собственник может письменным заявлением сообщить ассоциации о своем адресе электронной почты или другом средстве электронной связи, на которое он намерен получать уведомления, счета-фактуры и информацию от ассоциации и посредством которого он будет подавать заявления и реализовывать свое право голоса в отношениях с ассоциацией.

(2) Ассоциация может внедрять способы электронной связи и голосования, в том числе по электронной почте. Электронные способы, организованные ассоциацией и предоставленные в распоряжение собственников,

сообщаются заранее посредством информационных стендов или других каналов связи.

(3) Собственник может в любое время сообщить ассоциации о новом адресе электронной почты или другом средстве электронной связи.

(4) В случае, предусмотренном частями (1) или (2), ассоциация обязана направлять уведомления, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, а также, по запросу, через сообщенное ему средство электронной связи. Если ассоциация имеет возможность электронной связи и если собственник письменным заявлением прямо отказался от права получать уведомления, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, ассоциация обеспечивает сообщение таковых только посредством электронной связи.

(5) Уведомление, предусмотренное частями (1), (2) или (3), утрачивает силу, как только ассоциации стало известно о смене соответствующего собственника.

Статья 30. Общее собрание и его полномочия

(1) Общее собрание собственников является высшим руководящим органом ассоциации и состоит из всех собственников в кондоминиуме.

(2) Общее собрание:

- а) утверждает изменения и дополнения к уставу ассоциации или утверждает устав в новой редакции;
- б) утверждает годовой бюджет и размер взноса в фонд;
- в) утверждает годовую финансовую отчетность;
- д) устанавливает размер вознаграждения председателя, членов совета и ревизионной комиссии (ревизора), а также наемных лиц и работников;
- е) утверждает годовой и среднесрочный (на 2–3 года) планы по управлению, содержанию, эксплуатации, реконструкции, модернизации, реабилитации и другой деятельности по развитию кондоминиума;
- ф) утверждает решения по использованию средств фонда и других финансовых средств, полученных от деятельности ассоциации;
- г) назначает и досрочно отзывает председателя ассоциации;
- h) назначает и досрочно отзывает членов совета и ревизионной комиссии (ревизора);
- і) принимает решения по заключению и обеспечению договоров займов для развития общих частей;
- ј) принимает решения о порядке управления, а также о смене формы управления; определяет условия выбора управляющего;
- к) утверждает условия сдачи в наем общих частей;

- l) утверждает и изменяет регламент кондоминиума;
- m) принимает решение о видах услуг, условиях договоров на предоставление услуг, включая условия оплаты коммунальных и некоммунальных услуг, заключенных как с поставщиками услуг, так и с собственниками;
- n) принимает решение об объектах и мерах, непосредственно связанных с нуждами содержания и ремонта общих частей, предоставлением услуг пользования единицами, а также со служебными и социальными нуждами работников ассоциации;
- o) принимает решение о возможности изменения общих частей;
- p) принимает решение о порядке распределения по долям участия объема коммунальных и некоммунальных услуг, учитываемых на вводе и не учитываемых в единицах, в соответствии с Положением о предоставлении коммунальных и некоммунальных услуг, использовании, эксплуатации и управлении жильем;
- q) принимает решение о распределении объема исходя из разницы в показаниях счетчика, установленного на вводе кондоминиума или части в кондоминиуме, и счетчиков, установленных в единицах;
- r) принимает решение об условиях, сроках оплаты, объеме и назначении взятых ассоциацией кредитов и займов;
- s) принимает решения по другим вопросам, касающимся деятельности ассоциации или управления общими частями.

Статья 31. Созыв общего собрания и уведомление

- (1) Общее собрание созывается не менее одного раза в год председателем:
 - a) на основе решения совета;
 - b) по инициативе председателя;
 - c) на основе решения ревизионной комиссии (ревизора);
 - d) по письменному требованию собственников, которым принадлежит не менее 10 процентов единиц.
- (2) В случае если председатель не созывает общее собрание в течение 14 календарных дней после получения требования, предусмотренного пунктом d) части (1), общее собрание созывается собственниками самостоятельно.
- (3) Уведомление о созыве общего собрания передается в письменном виде лично или по почте каждому собственнику не менее чем за 14 календарных дней до предполагаемой даты проведения собрания. В уведомлении указываются дата и место проведения общего собрания, повестка дня, а также информация о кворуме, необходимом для правомочности общего собрания.

(4) Собственники участвуют в общем собрании лично или через представителя, уполномоченного в соответствии с законом доверенностью или другим документом, удостоверяющим полномочия.

(5) Участие собственника или его представителя в очном и заочно-очном общем собрании покрывает любой недостаток, связанный с неуведомлением и/или нарушением порядка и сроков уведомления.

Статья 32. Проведение общего собрания

(1) Общее собрание проводится в день, время и в месте, которые указаны в уведомлении о его созыве, направленном каждому собственнику. Органы ассоциации или собственники, созвавшие общее собрание, организуют регистрацию собственников и представляемых ими голосов. Незарегистрированный собственник не может участвовать в голосовании.

(2) Заочно-очное или заочное общее собрание правомочно, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит более половины прав голоса и в то же время более половины всех долей участия.

(3) При отсутствии кворума орган или собственники, созвавшие собрание, устанавливают дату повторного созыва общего собрания. Общее собрание может быть созвано повторно не ранее двух и не позднее 30 календарных дней с первоначально установленной даты. Повторно созванное общее собрание правомочно, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит более одной трети прав голоса и в то же время более одной трети всех долей участия, если уставом не предусмотрена бóльшая доля.

(4) Общим собранием руководит председатель ассоциации или другое лицо, избранное председателем заседания голосами большинства собственников, присутствующих или представленных на собрании. Протокол общего собрания ведет секретарь собрания, избираемый голосами большинства собственников, присутствующих или представленных на собрании.

(5) Общее собрание путем голосования принимает решение по вопросам, включенным в повестку дня. Общее собрание может принимать решение по вопросам, не включенным в повестку дня, только если на собрании присутствуют или представлены все собственники и никто из них не возражает против этого. Запрещается обсуждение в рамках вопроса «Разное» вопросов, предусмотренных пунктом 1) и подпунктами а)–j) пункта 2) части (1) статьи 33.

Статья 33. Количество голосов, необходимое для принятия решения

(1) Если уставом ассоциации не предусмотрено иное, решения общего собрания принимаются:

1) не менее чем двумя третями голосов всех собственников в кондоминиуме:

а) при изменении и дополнении устава или его принятии в новой редакции;

б) при утверждении получения ассоциацией финансирования (заем, кредит, лизинг и т. д.), за исключением безвозвратного, если в результате сумма задолженностей ассоциации (основная сумма, проценты, комиссионные, прочие расходы) по всем полученным финансированием превышает расходы ассоциации за предыдущий финансовый год;

с) при роспуске ассоциации, назначении ликвидатора и утверждении ликвидационного баланса в предусмотренных законом случаях;

2) более чем половиной голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании, либо – в случае заочного или заочно-очного общего собрания – более чем половиной голосов всех собственников в кондоминиуме:

а) при назначении и досрочном отзыве председателя ассоциации, членов совета и ревизионной комиссии (ревизора);

б) при утверждении размера и порядка выплаты вознаграждения председателю ассоциации и членам ревизионной комиссии (ревизору);

с) при утверждении условий договора, заключенного с председателем ассоциации, и их изменении;

д) при утверждении регламента кондоминиума и других регламентов ассоциации;

е) при утверждении расходов на содержание и периодический ремонт общих частей и обязанности собственников к уплате долевого взноса для покрытия этих расходов;

ф) при утверждении заключения посредством ассоциации договоров на предоставляемые собственникам услуги;

г) при утверждении размера ежемесячного взноса в фонд, а также других взносов, обязательных для собственников;

h) при одобрении заключения договоров на работы, необходимые для модернизации общих частей, включая повышение энергоэффективности, не меняющие назначения ни единой единицы и не затрагивающие иным образом законных интересов ни единого собственника в кондоминиуме;

і) при утверждении получения ассоциацией финансирования (заем, кредит, лизинг и т. д.), если в результате сумма задолженностей ассоциации (основная сумма, проценты, комиссионные, прочие расходы) по всем полученным финансированием не превышает расходы ассоциации за предыдущий финансовый год;

j) при утверждении договора о проведении энергоаудита зданий кондоминиума с получением сертификата энергетической эффективности;

к) при принятии других решений, входящих в компетенцию общего собрания.

(2) Решения общего собрания принимаются открытым голосованием, если уставом не предусмотрено иное.

Статья 34. Право голоса

(1) Каждое право исключительной собственности на одну единицу дает на общем собрании удельный вес голосов пропорционально размеру доли участия, приходящейся на данную единицу, если уставом ассоциации не предусмотрено иное. Уставом ассоциации может быть предусмотрено, что право исключительной собственности на одну единицу дает собственнику право на один голос на общем собрании, равный голосам других собственников, или что каждый собственник имеет право на один голос, равный голосам других собственников, независимо от количества принадлежащих ему единиц.

(2) Список собственников, имеющих право участвовать в общем собрании, определяется по состоянию на рабочий день непосредственно перед датой проведения общего собрания. В случае повторного общего собрания список определяется по состоянию на рабочий день непосредственно перед датой проведения повторного общего собрания.

(3) Собственник (или его представитель) не вправе голосовать по следующим вопросам:

- а) освобождение данного собственника от обязательств или ответственности перед ассоциацией;
- б) заключение сделки между данным собственником и ассоциацией;
- с) возбуждение судебного процесса между данным собственником и ассоциацией либо назначение представителя ассоциации в указанном процессе;
- д) рассмотрение или оценка деятельности данного собственника или – если собственником является юридическое лицо – его представителя в качестве члена органа ассоциации.

(4) Положения части (3) не применяются, если все единицы в кондоминиуме принадлежат одному лицу. В этом случае все сделки между ассоциацией и собственником всех единиц оформляются в письменном виде.

(5) В общем собрании может участвовать сам собственник или его представитель, чьи полномочия должны быть оформлены в письменном виде.

Участие представителя в общем собрании не лишает собственника права участвовать в том же общем собрании (с правом голоса только у одного).

(6) Устав ассоциации может предусматривать максимальное число собственников, которые могут быть представлены одним лицом.

(7) Устав ассоциации может предусматривать, что член семьи собственника может представлять его на общем собрании без подтверждения полномочий.

(8) По каждому вопросу, вынесенному на голосование на общем собрании, собственник может проголосовать либо «за», либо «против». Собственник, участвующий в собрании и не голосовавший, считается проголосовавшим «против».

Статья 35. Протокол общего собрания и сообщение решений

(1) В течение 10 календарных дней после заседания общего собрания составляется протокол, который должен содержать:

- а) название и адрес ассоциации;
- б) дату и место проведения заседания;
- в) указание председателя и секретаря заседания;
- г) повестку дня;
- д) краткое изложение выступлений;
- е) результат голосования по каждому вопросу повестки дня. В случае проведения заочного общего собрания также указываются собственники, проголосовавшие «за» и проголосовавшие «против». Идентификация собственников осуществляется посредством указания номера единицы и, по обстоятельствам, дома, подъезда;
- ж) текст решений, принятых по каждому вопросу;
- з) по требованию собственника, выразившего особое мнение по поводу решения, – содержание особого мнения данного собственника. Особое мнение может быть представлено в письменном виде в течение трех календарных дней после проведения собрания и прилагается к протоколу.

(2) Протокол подписывается председателем и секретарем заседания. К протоколу прилагаются список собственников, присутствующих или представленных, и копии полномочий представителей, заверенные подписью секретаря заседания.

(3) Протоколы передаются на постоянное хранение председателю ассоциации.

(4) Решения, принятые на общем собрании, сообщаются всем собственникам в течение 10 календарных дней после проведения общего собрания путем вывешивания копии протокола собрания на информационном стенде или посредством другого источника информации (веб-страница и т.д.) с предоставлением собственнику, по его запросу, протокола. Если ассоциация располагает адресом электронной почты собственника, копия протокола в тот же срок направляется по данному адресу.

(5) Решения общего собрания, принятые с соблюдением закона, обязательны для всех собственников в кондоминиуме и для всех органов ассоциации.

Статья 36. Проведение общего собрания в заочной форме

(1) Общее собрание может проводиться в заочной форме. В этом случае председатель ассоциации направляет собственникам уведомление, в котором указывает повестку дня и установленный для голосования срок. К уведомлению прилагаются необходимые материалы и бюллетень для голосования, содержащий текст каждого предлагаемого решения.

(2) В установленный для голосования срок собственники направляют председателю ассоциации подписанные бюллетени с поданными голосами.

(3) Если собственник письменно указал адрес электронной почты, по которому согласен вести переписку с ассоциацией, ассоциация уведомляет собственника по электронной почте. Отправление опций голосования с адреса электронной почты собственника приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования.

(4) По истечении установленного для голосования срока председатель ассоциации составляет и подписывает протокол и доводит принятые решения до сведения собственников.

Статья 37. Проведение общего собрания в заочно-очной форме

(1) Председатель ассоциации может принять решение о проведении общего собрания в заочно-очной форме. В этом случае одни собственники могут голосовать путем участия в заседании общего собрания согласно положениям, применимым к проведению очного общего собрания, а другие – путем заполнения бюллетеня для голосования согласно положениям, применимым к проведению заочного общего собрания.

(2) По истечении установленного для голосования в заочной форме срока председатель и секретарь общего собрания составляют и подписывают протокол и доводят принятые решения до сведения собственников.

Статья 38. Совет ассоциации

(1) Совет ассоциации (именуемый далее *совет*) представляет интересы собственников в кондоминиуме в период между общими собраниями и осуществляет в пределах своих функций общее руководство и контроль за деятельностью ассоциации. Совет подотчетен общему собранию собственников.

(2) Члены совета избираются на срок до трех лет. Совет состоит из нечетного числа членов, которых должно быть не менее трех.

(3) Совет осуществляет следующие функции:

- a) созывает через председателя общее собрание и обеспечивает его организацию и проведение;
- b) представляет общему собранию на утверждение годовой отчет о финансовом положении ассоциации и проект бюджета на следующий год;
- c) предлагает размер обязательных платежей, взноса в фонд, а также установление других необходимых для деятельности ассоциации платежей;
- d) обеспечивает выполнение решений общего собрания;
- e) обеспечивает соблюдение законодательства и положений устава ассоциации;
- f) следит за сбором обязательных платежей с собственников и в случае неуплаты принимает в соответствии с законодательством меры по взысканию просроченных задолженностей;
- g) составляет и обновляет список собственников, ведет делопроизводство, осуществляет бухгалтерский учет и составляет отчеты;
- h) на основе и в соответствии с решениями общего собрания сдает в наем общие части;
- i) предлагает общему собранию для рассмотрения другие вопросы, входящие в компетенцию общего собрания;
- j) выполняет другие вытекающие из устава ассоциации обязанности.

(4) Общее собрание вправе передать некоторые свои функции совету путем внесения изменений в устав ассоциации.

(5) Голосами более половины его членов совет избирает из числа своих членов председателя совета.

(6) Заседания совета созываются не реже одного раза в квартал председателем совета, а в его отсутствие – членом совета, уполномоченным на это председателем.

(7) Заседание совета правомочно, если на нем присутствует более половины его членов. Решения совета принимаются голосами более половины членов, присутствующих на заседании.

(8) Совет вправе управлять средствами фонда и расходного счета ассоциации в соответствии с бюджетом, утвержденным общим собранием.

(9) В случае, когда общее собрание отозвало одного из членов совета, не избрав нового члена, либо в случае, когда член совета подал в отставку, умер или по иным причинам не в состоянии выполнять свои обязанности, до избрания нового члена его функции осуществляются остальными членами совета.

Статья 39. Председатель ассоциации

(1) Председатель ассоциации избирается общим собранием ассоциации на срок до трех лет.

(2) Председатель ассоциации осуществляет следующие функции:

- a) обеспечивает выполнение решений общего собрания и совета;
- b) нанимает и увольняет в соответствии с законодательством работников ассоциации;
- c) дает указания и издает распоряжения, обязательные для работников ассоциации;
- d) в случае необходимости разрабатывает и представляет на утверждение общему собранию регламент кондоминиума;
- e) обеспечивает организацию эксплуатации и ремонт общих частей;
- f) представляет ассоциацию в процессе переговоров по договорам с физическими и юридическими лицами;
- g) на основе и в соответствии с решениями общего собрания заключает договоры с поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг для общих нужд собственников, организует и следит за выполнением этих договоров;
- h) осуществляет контроль за работами, выполняемыми физическими или юридическими лицами по договорам на обслуживание, ремонт здания и инженерной инфраструктуры, а также инфраструктуры, находящейся на земельном участке кондоминиума;
- i) несет ответственность за нарушение или несоблюдение заключенных договоров;

ж) представляет ассоциацию в отношениях с третьими лицами, в том числе при предъявлении ассоциацией судебных исков против собственника, не выполнившего своих обязательств перед ассоциацией, или при подаче судебных исков собственником, оспаривающим решение ассоциации или третьих лиц;

к) подает иски в судебные инстанции на управляющих, поставщиков коммунальных и некоммунальных услуг, подрядчиков, а также на собственников в кондоминиуме за нарушение или несоблюдение условий договоров, подает другие судебные иски в случае нарушения функциональности кондоминиума или ассоциации;

л) хранит технический паспорт здания и обеспечивает внесение в него изменений, а также обеспечивает хранение других документов, относящихся к деятельности ассоциации;

м) в пределах своей компетенции управляет собранными с собственников финансовыми средствами, включая средства фонда, а также полученными от иных видов деятельности другими средствами, внесенными на банковский счет ассоциации;

н) осуществляет контроль за банковскими операциями, представлением финансовых, налоговых и статистических отчетов; следит за делопроизводством;

о) рассматривает поступившие от собственников петиции и ведет журнал их учета;

р) выдает по требованию собственника справку об отсутствии у него задолженностей в фонд, по коммунальным и другим услугам.

(3) Председатель ассоциации может быть отозван общим собранием в любое время при наличии оснований или без таковых. Одновременно с отзывом общее собрание избирает нового председателя. В случае, когда общее собрание отозвало председателя, не избрав одновременно нового, а также в случае, когда председатель подал в отставку, умер или по иным причинам не в состоянии выполнять свои обязанности в течение более трех календарных месяцев подряд, до избрания нового председателя его функции осуществляются уполномоченным членом совета.

(4) Председатель ассоциации несет ответственность за ущерб, причиненный собственникам или третьим лицам вследствие нарушения или несоблюдения им своих обязанностей, превышения полномочий или злоупотребления властью.

Статья 40. Ревизионная комиссия (ревизор)

(1) Члены ревизионной комиссии (ревизор) избираются общим собранием на срок не более трех лет. В своей деятельности ревизионная комиссия

(ревизор) независима и подотчетна только общему собранию. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены совета. Ревизионная комиссия, состоящая из нечетного числа членов, которых должно быть не менее трех, в срок не более 15 календарных дней со дня проведения общего собрания, на котором они избраны, выбирает из их числа председателя комиссии. Председатель ревизионной комиссии координирует деятельность членов комиссии. Члены ревизионной комиссии (ревизор) должны иметь специальное высшее образование и разбираться в присущих кондоминиуму финансово-экономических вопросах.

(2) Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет следующие функции:

а) следит за деятельностью ассоциации в соответствии с настоящим законом и иными нормативными актами, уставом и внутренним регламентом ассоциации. С этой целью ревизионная комиссия (ревизор) вправе запрашивать и проверять финансово-экономическую документацию ассоциации и предлагать меры по улучшению деятельности ассоциации в соответствующей области;

б) проводит не реже одного раза в год ревизию финансово-экономической деятельности ассоциации;

в) представляет общему собранию заключения по годовой смете доходов и расходов ассоциации, годовому отчету и размерам взносов/обязательных платежей, установленных для собственников;

г) отчитывается о своей деятельности перед общим собранием или советом, по его требованию.

(3) Как минимум один член ревизионной комиссии (ревизор) вправе участвовать с совещательным голосом в заседаниях совета.

(4) В соответствии с утвержденной программой ревизионная комиссия (ревизор) проверяет финансово-экономические данные, отражая результаты проверки в протоколах или в замечаниях, на основе которых составляются предложения о мерах по устранению выявленных нарушений. В случае расхождения мнений в составе комиссии они отражаются в протоколе с объяснением вызвавших их причин.

(5) В период между общими собраниями протоколы ревизионной комиссии передаются с соответствующими рекомендациями совету для информации.

(6) Документы ревизионной комиссии (ревизора), протоколы и замечания по результатам проведенных проверок, сводки, заметки и другие документы, включая журнал регистрации протоколов, хранятся в помещении ассоциации и доступны для проверки заинтересованными собственниками.

(7) Председатель или член ревизионной комиссии (ревизор) может быть отозван общим собранием с одновременным избранием нового председателя или члена ревизионной комиссии (ревизора).

(8) Члены ревизионной комиссии (ревизор) вправе проверять все документы, относящиеся к финансово-экономическому управлению кондоминиумом.

Статья 41. Страхование общей собственности в кондоминиуме

(1) Руководящие органы кондоминиума или, по обстоятельствам, управляющий могут с одобрения общего собрания страховать общие части от рисков причинения физического ущерба. Решение о выборе страховщика принимается на том же общем собрании, на котором принимается решение о страховании.

(2) При наступлении страхового случая страховая сумма выплачивается ассоциации или уполномоченному представителю собственников для ее использования в порядке, установленном в части (3).

(3) Страховая сумма используется только для восстановления и ремонта общих частей, пострадавших вследствие аварии или стихийного бедствия. В случае расформирования кондоминиума получатель страховой суммы – ассоциация или уполномоченный представитель собственников распределяет страховую сумму в соответствии с законом между кредиторами. Финансовые средства, оставшиеся после предусмотренной законодательством уплаты всех долгов, распределяются между собственниками в соответствии с их долями участия.

Статья 42. Право собственника на информацию

(1) Собственники имеют право получать от председателя ассоциации информацию о деятельности ассоциации и знакомиться с документами ассоциации.

(2) Председатель ассоциации может отказать в предоставлении информации или в доступе к документам, если это может нанести ущерб законным интересам других собственников или третьих лиц.

(3) В случае отказа председателя ассоциации предоставить информацию или разрешить доступ к документам собственник кондоминиума может обратиться к общему собранию за вынесением решения по поводу обоснованности отказа или в двухнедельный срок после отказа председателя ассоциации

подать в судебную инстанцию иск об обязанности ассоциации предоставить запрашиваемую информацию или разрешить доступ к запрашиваемым документам.

Статья 43. Обязанность собственника предоставить информацию

(1) Собственник обязан сообщить ассоциации свои контактные данные, в частности основной номер телефона и, если таковой имеется, адрес электронной почты.

(2) Если место жительства или место нахождения собственника отличается от адреса единицы, собственник обязан также сообщить ассоциации свой домашний или юридический адрес либо другой адрес для направления уведомлений.

(3) За исключением случая, когда собственник сообщил ассоциации свой домашний или юридический адрес либо другой адрес для направления уведомлений, ассоциация вправе считать адрес единицы местом жительства или местом нахождения собственника.

Статья 44. Право других лиц на информацию

Если единица обременена вещным правом третьего лица, последнее имеет право на получение от ассоциации информации о сумме и основании задолженностей собственника в кондоминиуме перед ассоциацией.

Глава VI ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И КОНТРОЛЬ

Статья 45. Ответственность за нарушение или несоблюдение положений настоящего закона

Нарушение или несоблюдение положений настоящего закона, включая принятие мер по организации и созданию ассоциации собственников в кондоминиуме и обеспечению должного функционирования кондоминиума, управлению, содержанию и ремонту общих частей, а также единиц кондоминиума, несвоевременную оплату коммунальных и некоммунальных услуг, взносов в фонд, влечет за собой гражданскую, правонарушительную или уголовную ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Статья 46. Контроль за деятельностью ассоциации/сообщества и управляющего

(1) Контроль за деятельностью ассоциации/сообщества и, по обстоятельствам, управляющего (в отсутствие ассоциации) осуществляется органом местного публичного управления.

(2) Контроль за ремонтом, реконструкцией, содержанием и обслуживанием зданий, общих частей и единиц в кондоминиуме осуществляется органом местного публичного управления и, по обстоятельствам, другим уполномоченным согласно законодательству органом.

**Глава VII
ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Часть 1

Создание кондоминиумов в зданиях, введенных в эксплуатацию или находящихся в процессе строительства

Статья 47. Создание кондоминиума в зданиях, введенных в эксплуатацию до вступления в силу настоящего закона

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона земельный участок, здание, введенное в эксплуатацию до вступления в силу настоящего закона, и изолированные помещения внутри здания, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, признаются в силу настоящего закона кондоминиумом. Данное правило не применяется, если изолированные помещения в здании не зарегистрированы под отдельным кадастровым номером.

(2) Со дня вступления в силу настоящего закона общие части в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), переходят безвозмездно в общую долевую собственность собственников единиц.

(3) Записи в Реестре недвижимого имущества относительно собственника земельного участка (раздел А) в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), по заявлению собственников исключаются, а вместо них вносится отметка «кондоминиум».

(4) Записи в Реестре недвижимого имущества относительно собственника здания (раздел В) в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), исключаются, а вместо них вносится отметка «кондоминиум».

(5) Если лицо было зарегистрировано до дня вступления в силу настоящего закона в качестве собственника здания в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1) настоящей статьи, а в здании имеются изолированные помещения, не зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, указанное лицо вправе без согласия владельцев единиц зарегистрировать изолированные помещения под отдельным кадастровым номером и свое право собственности на них в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004. В случае если здание находится в совместной собственности, право собственности на вновь зарегистрированные изолированные помещения регистрируется согласно договору между сособственниками здания. С даты такой регистрации изолированных помещений они становятся единицами кондоминиума.

(6) До момента регистрации изолированных помещений под отдельным кадастровым номером согласно положениям части (5) применяются следующие правила:

а) лицо, указанное в части (5), считается владеющим долей участия в кондоминиуме на основе площади всех изолированных помещений в данном здании, не зарегистрированных под отдельным кадастровым номером;

б) положения части (4) не применяются, записи в Реестре недвижимого имущества относительно собственника здания (раздел В) в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), сохраняются и дополняются пометкой «неполный кондоминиум».

(7) В случае если лицом, указанным в части (5), является государство или административно-территориальная единица, а здание в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), имеет жилое назначение, право зарегистрировать изолированное помещение под отдельным кадастровым номером прекращается по истечении одного года со дня вступления в силу настоящего закона. Изолированные помещения, не зарегистрированные под отдельным кадастровым номером в указанный годичный срок, считаются по истечении данного срока общими частями в кондоминиуме.

(8) Положения настоящей статьи применяются независимо от того, организованы или нет собственники изолированных помещений в любого рода ассоциацию или кооператив.

(9) Положения настоящей главы, применяемые в отношении зданий жилого назначения, применяются и в случае, когда в здании имеются отдельные единицы нежилого назначения.

Статья 48. Создание кондоминиума в зданиях, введенных в эксплуатацию после вступления в силу настоящего закона

(1) Земельный участок, здание, введенное в эксплуатацию после вступления в силу настоящего закона, и изолированные помещения внутри здания, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, признаются в силу настоящего закона кондоминиумом с даты ввода здания в эксплуатацию, если совокупно соблюдены следующие условия:

а) здание введено в эксплуатацию после дня вступления в силу настоящего закона на основании разрешения на строительство, выданного до дня вступления в силу настоящего закона; и

б) на дату ввода в эксплуатацию в Реестре недвижимого имущества одно или несколько изолированных помещений внутри здания зарегистрированы под отдельным кадастровым номером.

(2) К кондоминиуму, признанному в соответствии с частью (1) настоящей статьи, применяются соответствующим образом положения частей (2)–(9) статьи 47.

Статья 49. Особенности земельных участков и зданий нежилого назначения органов центрального и местного публичного управления

(1) В случае если на день вступления в силу настоящего закона здание имело нежилое назначение и принадлежало государству или административно-территориальной единице, положения статей 47 и 48 применяются только со дня, когда все собственники изолированных помещений, зарегистрированных под отдельными кадастровыми номерами, приватизировали в соответствии с законом земельный участок. Приватизация земельного участка влечет и приватизацию соответствующей доли участия в общих частях здания, расположенного на земельном участке.

(2) До даты, когда все собственники изолированных помещений, зарегистрированных под отдельными кадастровыми номерами, приватизировали в соответствии с законом земельный участок и здание, собственники могут регулировать отношения между собой договором.

Статья 50. Право собственников в кондоминиуме на увеличение площади земельного участка

(1) В случае если на основании части (2) статьи 47 или части (2) статьи 48 земельный участок перестал находиться в собственности государства или административно-территориальной единицы, а здание в соответствующем

кондоминиуме имеет жилое назначение, ассоциация/сообщество вправе потребовать от государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы выделения одного или нескольких участков прилегающей земли, которая принадлежит государству или, по обстоятельствам, административно-территориальной единице, и их безвозмездной передачи по акту приема-передачи, составленному в простой письменной форме, в общую долевую собственность собственников единиц.

(2) Право, предусмотренное частью (1), существует лишь в той мере, в какой увеличение земельного участка необходимо для обеспечения кондоминиума незастроенной площадью, которая в соответствии с характером или назначением здания обеспечивает надлежащее обслуживание и эксплуатацию здания в соответствии с законодательством и градостроительной документацией.

(3) В случае нарушения права, предусмотренного частью (1), ассоциация/сообщество, а также любой собственник в кондоминиуме могут в любое время обратиться в судебную инстанцию за увеличением земельного участка в соответствии с частями (1) и (2) судебным решением в срок, предусмотренный частью (4).

(4) Право на увеличение, предусмотренное настоящей статьей, прекращается по истечении десятилетнего срока со дня вступления в силу настоящего закона.

Статья 51. Отнесение к публичной сфере мест общего пользования, прилегающих к кондоминиумам

(1) В случае если после перехода права собственности на земельный участок на основании части (2) статьи 47 или части (2) статьи 48 государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица сохраняет в своей собственности земельные участки, предназначенные для общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов (зоны отдыха, скверы, парки, игровые площадки, спортивные площадки и др.), эти земельные участки считаются имуществом публичной сферы государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы.

(2) Собственник земельного участка, предназначенного для общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов, обязан разрешить ассоциации/сообществу каждого смежного кондоминиума обустроить земельный участок согласно назначению.

(3) Собственник земельного участка, предусмотренного частью (1), может в соответствии с законом перевести земельный участок в частную сферу и/или изменить его назначение только с одобрения общего собрания собственников в смежных кондоминиумах.

Статья 52. Защита прав третьих лиц–собственников

Если на день вступления в силу настоящего закона лицу принадлежит право исключительной собственности на здание или иные сооружения, в которых не сформированы изолированные помещения под отдельными кадастровыми номерами (электрические подстанции и другие объекты энергетического комплекса и связи; сети отопления, водоснабжения и канализации до точек разграничения внутренних сетей и установок в кондоминиуме; бомбоубежища, противорадиационные укрытия и иные объекты стратегического назначения; гаражи и др.), расположенные на земельном участке кондоминиума, признанного в соответствии с частью (1) статьи 47, и невозможно выделение участка земли, прилегающего к его зданию, в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004, соответствующее лицо сохраняет свое право собственности, а здание не входит в состав кондоминиума. Отношения, касающиеся пользования земельным участком или прохода через него, регулируются законом и, по обстоятельствам, договором с ассоциацией/сообществом.

Статья 53. Защита прав обладателей договорных прав пользования

(1) Если на день вступления в силу настоящего закона лицу принадлежит право найма части земельного участка для эксплуатации временного гаража или здания нежилого назначения, его право остается в силе до истечения срока найма.

(2) Со дня исключения права собственности государства или административно-территориальной единицы на земельный участок к ассоциации/сообществу переходят все права и обязанности наймодателя.

(3) Государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица осуществляют свои права и связаны обязательствами, срок исполнения которых наступил, до момента перехода прав согласно части (2).

(4) Ассоциация/сообщество не обязаны продлевать право найма, предусмотренное частью (1). По истечении срока или после прекращения данного права найма иным образом ассоциация/сообщество принимает решение о сдаче в наем освобожденной площади или об установлении права исключительного пользования ею в соответствии с настоящим законом.

Статья 54. Особенности земельных участков, находящихся в частной собственности

(1) В случае если на день вступления в силу настоящего закона земельный участок находится в собственности одного или нескольких физических лиц и/или юридических лиц, иных чем государство или административно-территориальная единица, положения статей 47 и 48 применяются со следующими исключениями:

а) земельный участок не входит в состав кондоминиума, а отметка, предусмотренная частью (3) статьи 47, не вносится. Собственник земельного участка не может требовать от собственников в кондоминиуме каких-либо платежей за пользование необходимым для кондоминиума участком земли;

б) в течение одного года со дня вступления в силу настоящего закона собственник земельного участка обязан за свой счет начать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004 с целью формирования земельного участка кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя земельный участок, на котором расположено здание кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, если таковые существуют, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственниками в кондоминиуме;

с) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом б) настоящей части он перестает быть собственностью указанных лица или лиц и становится общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится отметка, предусмотренная частью (3) статьи 47.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекращено на основании пункта с) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения взамен переданного земельного участка лишь в случаях и в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах, заключенных до вступления в силу настоящего закона, а также в случаях, когда это требуется согласно международным конвенциям, стороной которых является Республика Молдова.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация/сообщество могут требовать от собственника земельного участка исполнения обязательств, предусмотренных частью (1).

(4) Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества доводит решение о формировании объекта недвижимого имущества, предусмотренном пунктом б) части (1), до сведения собственников в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам ассоциации/сообщества, если таковые сформированы. Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после уведомления о нем в установленном порядке.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация/сообщество могут обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта б) части (1), и могут обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума судебным решением.

Статья 55. Особенности земельных участков, на которых находится несколько кондоминиумов

(1) В случае если на день вступления в силу настоящего закона земельный участок находится в собственности государства или административно-территориальной единицы, а на земельном участке расположены два или несколько зданий жилого назначения, которые по отдельности соответствуют определению кондоминиума (в частности если здания находятся в собственности разных физических лиц и/или юридических лиц, иных чем государство или административно-территориальная единица), положения статей 47 и 48 применяются со следующими исключениями:

- а) земельный участок и здание жилого назначения не образуют кондоминиум, а отметка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 47, не вносится;
- б) в течение одного года со дня вступления в силу настоящего закона собственник земельного участка после консультаций с сособственниками здания жилого назначения обязан за свой счет начать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004 с целью формирования земельного участка каждого кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя земельный участок, на котором расположено здание данного кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, если таковые существуют, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственником здания, а также договорами, заключенными между собственником здания и собственниками в кондоминиуме;

с) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом б) настоящей части земельный участок и здания жилого назначения перестают быть собственностью указанных лица или лиц и становятся общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится отметка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 47.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекращено на основании пункта с) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения взамен переданного недвижимого имущества лишь в случаях и в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах, заключенных до вступления в силу настоящего закона, а также в случаях, когда это требуется согласно международным конвенциям, стороной которых является Республика Молдова.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также ассоциация/сообщество могут требовать от собственника земельного участка и от других собственников зданий исполнения обязательств, предусмотренных частью (1).

(4) Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества доводит решение о формировании объекта недвижимого имущества, предусмотренном пунктом б) части (1), до сведения собственников в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам ассоциации/сообщества, если таковые сформированы. Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после уведомления о нем в установленном порядке.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также ассоциация/сообщество могут обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта б) части (1), и могут обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума судебным решением. Решение о формировании объекта недвижимого имущества не может быть обжаловано по истечении одного года со дня регистрации в Реестре недвижимого имущества формирования земельного участка кондоминиума.

Статья 56. Распространение ранее наложенных обременений и запретов

Если на день передачи доли участия на основании статей 47 или 48 единица обременена ипотекой, правами третьих лиц, на нее наложен секвестр

либо в отношении нее имеются иные записи об обременении или запрете, с указанного дня обременения и запреты распространяются и на долю участия без необходимости внесения специальной записи об этом в Реестр недвижимого имущества.

Статья 57. Внесение записей и пометок

(1) Положения статей 47–55 являются основанием для внесения или удаления кадастровым органом по месту нахождения недвижимого имущества соответствующих записей или пометок в Реестре недвижимого имущества по требованию любого собственника в кондоминиуме, ассоциации/сообщества, органов центрального или местного публичного управления.

(2) Территориальные кадастровые органы в массовом порядке, без запроса, осуществляют внесение или удаление записей или пометок, вытекающих из статей 47–55, в соответствии с утвержденной Правительством программой при совокупном соблюдении следующих условий:

а) земельный участок находится в собственности государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы; и

б) на данном земельном участке расположены одно или несколько зданий жилого назначения, находящихся в собственности государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы.

(3) Средства, необходимые для реализации положений части (2), выделяются из государственного бюджета.

(4) Применение настоящего закона не обусловлено внесением или удалением соответствующих записей или пометок в Реестре недвижимого имущества, предусмотренных частью (1).

Статья 58. Временные доли участия и окончательное определение долей участия в кондоминиуме

(1) Доли участия в кондоминиуме, признанном в соответствии со статьями 47 или 48, определяются ассоциацией/сообществом и утверждаются более чем половиной голосов всех собственников в кондоминиуме.

(2) По заявлению ассоциации/сообщества, а также любого другого заинтересованного лица протокол общего собрания ассоциации/сообщества служит основанием для регистрации размера доли участия в Реестре недвижимого имущества в отношении единицы (раздел С) за собственником соответствующей единицы.

(3) До окончательного определения долей участия согласно частям (1) и (2) собственникам в кондоминиуме принадлежат, в целях применения настоящего закона, временные доли участия в размере, определенном решением председателя ассоциации или, по обстоятельствам, совета собственников общества на основе общей площади здания и площади единиц, зарегистрированных в Реестре недвижимого имущества на дату принятия решения. Размер временных долей участия не регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

Статья 59. Учредительный акт существующего кондоминиума или кондоминиума, признанного в соответствии с настоящим законом

(1) Декларация о кондоминиуме, составленная и зарегистрированная до вступления в силу настоящего закона, считается, в целях применения настоящего закона, учредительным актом кондоминиума.

(2) Собственники в кондоминиуме, учрежденном до вступления в силу настоящего закона, а также собственники в кондоминиуме, признанном в соответствии со статьями 47 или 48, могут заключить учредительный акт кондоминиума в соответствии с частями (2)–(5) статьи 4 и статьей 6. Заключение учредительного акта кондоминиума является обязательным в целях изменения информации о кондоминиуме, предусмотренной частью (2) статьи 4.

Часть 2

Создание ассоциаций/сообществ в существующих кондоминиумах

Статья 60. Правовой статус существующих ассоциаций совладельцев в кондоминиуме

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации совладельцев в кондоминиуме, созданные до вступления в силу настоящего закона, признаются ассоциациями собственников в кондоминиуме и подпадают под режим, предусмотренный настоящим законом. Их уставы или другие учредительные акты, а также регламенты применяются в той мере, в какой они не противоречат настоящему закону.

(2) Положения части (1) служат основанием для регистрации, в силу полномочий, изменения организационно-правовой формы ассоциации и ее полного и сокращенного названия в Государственном реестре юридических лиц. Изменение регистрируется без опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова и без внесения платы за регистрацию.

(3) В случае если ассоциация совладельцев в кондоминиуме, созданная до вступления в силу настоящего закона, внесена в Реестр недвижимого имущества в качестве собственника здания (раздел В), ее данные исключаются и вместо них вносится отметка «кондоминиум».

Статья 61. Преобразование ассоциаций собственников приватизированного жилья и жилищных и жилищно-строительных кооперативов

(1) В 18-месячный срок со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации собственников приватизированного жилья/приватизированных квартир и жилищные и жилищно-строительные кооперативы реорганизуются путем их преобразования в ассоциации собственников в кондоминиуме и подпадают под режим, предусмотренный настоящим законом.

(2) Решение о преобразовании юридических лиц, указанных в части (1), принимается на общем собрании их членов (участников) более чем половиной голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании, либо – в случае заочного или заочно-очного собрания – более чем половиной голосов всех собственников в кондоминиуме.

(3) Юридические лица, указанные в части (1), освобождаются от уплаты государственной пошлины и других платежей, взимаемых Агентством государственных услуг в связи с преобразованием, предусмотренным настоящей статьей, при условии, что заявление о регистрации преобразования подано в предусмотренный частью (1) срок.

(4) В случае если юридическое лицо, указанное в части (1), внесено в Реестр недвижимого имущества в качестве собственника здания (раздел В), его данные исключаются и вместо них вносится отметка «кондоминиум».

(5) Гаражно-строительные кооперативы, ассоциации собственников гаражей, а также другие аналогичные организационно-правовые формы могут быть преобразованы в ассоциацию собственников в кондоминиуме согласно действующему законодательству и могут учредить кондоминиум в соответствии с настоящим законом.

Статья 62. Разделение ассоциаций, в которые входит несколько кондоминиумов

(1) В случае если ассоциация после преобразования в соответствии со статьями 60 или 61 включает два или несколько кондоминиумов в смысле статьи 8, собственники единиц в этих кондоминиумах обязаны в 18-месячный

срок со дня вступления в силу настоящего закона обеспечить разделение ассоциации на несколько ассоциаций в соответствии с требованиями настоящего закона.

(2) Решение о разделении ассоциации принимается на общем собрании более чем половиной голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании, либо – в случае заочного или заочно-очного собрания – более чем половиной голосов всех собственников в кондоминиуме. Если разделение и преобразование протекают в рамках единой процедуры реорганизации, решение о разделении может быть принято вместе с решением о преобразовании, предусмотренном статьей 61.

Статья 63. Создание ассоциаций собственников в существующем кондоминиуме

(1) В трехмесячный срок со дня вступления в силу настоящего закона кондоминиум, который в соответствии с настоящим законом обязан организоваться и управляться в форме ассоциации, должен осуществить все юридические процедуры по созданию ассоциации.

(2) Создание ассоциации в соответствии с частью (1) осуществляется на основе решения о создании, принятого общим собранием в соответствии с настоящей статьей.

(3) Общее собрание созывается по решению инициативной группы в целях создания ассоциации. Инициативная группа должна не менее чем за 14 календарных дней до даты проведения обеспечить письменное уведомление всех собственников о месте и времени проведения собрания.

(4) Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит не менее половины всех долей участия.

(5) Решение о создании ассоциации принимается более чем половиной голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании.

(6) Одновременно с принятием решения о создании ассоциации общее собрание избирает председателя ассоциации, совет, ревизионную комиссию или, по обстоятельствам, ревизора, утверждает устав ассоциации и, по необходимости, регламент кондоминиума.

(7) Решения общего собрания ассоциации вносятся в протокол, который подписывается председателем и секретарем заседания, избранными из числа

собственников собственниками же, присутствующими на собрании, и к которому прилагается список регистрации собственников – участников общего собрания.

Статья 64. Создание сообщества в существующем кондоминиуме

В существующих кондоминиумах сообщества создаются в соответствии с положениями статьи 23.

Статья 65. Роль местной исполнительной власти

(1) Ассоциации, реорганизованные или созданные в соответствии со статьями 61–63, обязаны в течение 14 календарных дней уведомить об этом орган публичного управления административно-территориальной единицы, в которой расположен кондоминиум.

(2) Примар административно-территориальной единицы, в которой расположен кондоминиум, обязан в шестимесячный срок:

а) издать распоряжение о разделении ассоциации в соответствии со статьей 62 и утвердить временный устав вновь образованных ассоциаций, если разделение, предусмотренное статьей 62, не зарегистрировано в Государственном реестре юридических лиц в установленный в части (1) статьи 61 срок;

б) издать распоряжение о преобразовании юридического лица, предусмотренном частью (1) статьи 61, и утвердить временный устав вновь образованной ассоциации согласно данным предыдущего устава, если преобразование, предусмотренное статьей 61, не зарегистрировано в Государственном реестре юридических лиц в установленный в части (1) статьи 61 срок;

в) издать распоряжение о создании ассоциации в соответствии со статьей 63, утвердить временный устав ассоциации согласно данным предыдущего устава и назначить на основе прозрачного и общедоступного конкурса управляющего кондоминиума, если создание, предусмотренное статьей 63, не зарегистрировано в Государственном реестре юридических лиц в установленный в части (1) статьи 61 срок. Созданная ассоциация и назначенный управляющий заключают в обязательном порядке договор управления кондоминиумом в соответствии со статьей 22.

(3) Примар вправе в соответствии с законом издавать акты и принимать меры, необходимые или полезные для достижения цели, вытекающей из положений части (2).

(4) Полномочия, предоставленные настоящей статьей местной исполнительной власти, не влияют на право собственников в кондоминиуме образовать ассоциацию или реорганизоваться в ассоциацию по собственной

инициативе в соответствии со статьями 61–63. Если местная исполнительная власть начала выполнение какого-либо полномочия в соответствии с настоящей статьей, собственники в кондоминиуме могут включиться в процедуру образования путем голосования более чем половиной голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании. Собрание правомочно, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит не менее половины всех долей участия.

Часть 3 **Заключительные положения**

Статья 66. Вступление в силу

(1) Настоящий закон вступает в силу по истечении шести месяцев со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

(2) Со дня вступления в силу настоящего закона признать утратившими силу:

а) Закон о кондоминиуме в жилищном фонде №913/2000 (Официальный монитор Республики Молдова, 2000 г., № 130–132, ст. 915);

б) главу III и приложения 4 и 5 к Закону о приватизации жилищного фонда №1324/1993 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, специальный выпуск от 27 июня 2006 г.).

Статья 67. Заключительные положения

(1) Правительству в шестимесячный срок со дня опубликования настоящего закона:

а) представить Парламенту предложения по приведению законодательства в соответствие с настоящим законом;

б) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

с) разработать посредством консультаций с органами местного публичного управления и утвердить государственную программу по обеспечению государственной регистрации собственности во всех многоквартирных домах, соответствующих статусу кондоминиума, для целей укрепления или модернизации зданий, для тепловой реабилитации и повышения энергоэффективности таким образом, чтобы обеспечивались минимальные требования к энергетической эффективности; определить источники финансирования мероприятий программы;

д) обеспечить выявление, инвентаризацию и учет общих частей, прилегающих к зданиям, которые соответствуют статусу кондоминиума и в отношении которых собственником является государство.

(2) Органам местного публичного управления после выделения необходимых ресурсов:

а) обеспечить выявление, инвентаризацию и учет общих частей в зданиях, которые соответствуют статусу кондоминиума и в отношении которых собственником является государство или административно-территориальная единица, и обеспечить расчет и установление размера долей участия, приходящихся на каждого собственника единицы в этих зданиях;

б) обеспечить совместно с собственниками изолированных помещений передачу им общих частей на праве общей собственности на общие части в кондоминиуме с государственной регистрацией таковых в Реестре недвижимого имущества в кадастровом органе по месту нахождения недвижимого имущества;

в) принять все необходимые меры для поддержки собственников в процессе организации учредительных собраний ассоциаций, выбора и назначения управляющего в случаях, когда собственникам не удается принять решение о порядке управления кондоминиумом;

г) по обращениям собственников обеспечить (путем решения в соответствии с положениями настоящего закона) бесплатное исправление ошибок, доведенных до сведения органов представителем ассоциации/сообщества.

(3) Финансирование работ в жилищно-коммунальной сфере из публичных бюджетов утверждается исходя из положений настоящего закона исключительно для взносов в общие расходы кондоминиумов, в которых имеется собственность государства или административно-территориальных единиц, либо посредством специально утвержденных программ по реабилитации и ремонту зданий, подлежащих регистрации в соответствии с законом.



**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА
АНДРИАН КАНДУ**

**Кишинэу, 29 ноября 2018 г.
№ 276.**