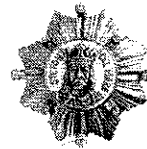




CENTRUL NAȚIONAL  
ANTICORUPȚIE AL  
REPUBLICII MOLDOVA



НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
ПО БОРЬБЕ С КОРРУПЦИЕЙ  
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА



Pr. 399/15.12.21  
CEB

MD-2004, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt 198  
Tel. (+373) 22-25-72-94

Nr. 06/2-8853 din 30.12.2021

La nr. 399 din 15.12.2021

### Parlamentul Republicii Moldova

Prin prezenta, Vă remitem atașat raportul de expertiză anticorupție la proiectul de lege cu privire la condominiu.

Anexă: Raportul de expertiză anticorupție – 8 (opt) file.

Director adjunct

Vadim COJOCARU

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	<u>8</u>
"03" <u>01</u> <u>2022</u>	
Ora	





## RAPORT DE EXPERTIZĂ ANTICORUPȚIE

Nr. ELO21/7654 din 29.12.2021

### la proiectul de lege cu privire la condominiu

Prezentul raport de expertiză anticorupție a fost întocmit de Centrul Național Anticorupție al Republicii Moldova în baza Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, a Legii nr.1104/2002 cu privire la Centrul Național Anticorupție, a Legii integrității nr.82/2017 și a Metodologiei de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte legislative și normative, aprobată prin Hotărârea Colegiului Centrului nr.6 din 20 octombrie 2017.

### I. Analiza riscurilor de corupere a procesului de promovare a proiectului

#### I.1. Pertinența autorului, categoriei propuse a actului și a procedurii de promovare a proiectului

Autor al proiectului de act normativ este Parlamentul RM, iar autor nemijlocit este Deputați în Parlament, ceea ce corespunde art.73 din Constituția Republicii Moldova și art.47 alin.(3) din Regulamentul Parlamentului, aprobat prin Legea nr.797/1996.

Categoria actului legislativ propus este Lege organică, ceea ce corespunde art.72 din Constituție și art. 6-12 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.

#### I.2. Respectarea rigorilor de transparență în procesul decizional la promovarea proiectului

Conform art.8 al Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional "*etapele asigurării transparenței procesului de elaborare a deciziilor sunt:*

- a) informarea publicului referitor la inițierea elaborării deciziei;*
- b) punerea la dispoziția părților interesate a proiectului de decizie și a materialelor aferente acestuia;*
- c) consultarea cetățenilor, asociațiilor constituite în corespundere cu legea, altor părți interesate;*
- d) examinarea recomandărilor cetățenilor, asociațiilor constituite în corespundere cu legea, altor părți interesate în procesul de elaborare a proiectelor de decizii;*
- e) informarea publicului referitor la deciziile adoptate."*

Proiectul supus expertizei se regăsește pe pagina web oficială a Parlamentului, după cum urmează:  
<https://www.parlament.md/ProcesulLegislativ/Proiectedeactelegislative/tabid/61/LegislativId/5788/language/ro-RO/Default.aspx>.

Totodată, autorul a asigurat dezbaterea redacției proiectului pe platforma Comisiei Economie, buget și Finanțe a Parlamentului RM, după cum urmează <https://www.parlament.md/Actualitate/Noutati/tabid/89/language/ro-RO/Default.aspx>.

Prin urmare, în procesul de promovare a proiectului, s-au respectat parțial rigorile de asigurare a transparenței decizionale statuate de cadrul normativ evidențiat supra.

### **I.3. Scopul anunțat și scopul real al proiectului**

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

### **I.4. Interesul public și interesele private promovate prin proiect**

Prevederile proiectului promovează interesul public general, prin actualizarea cadrului normativ care reglementează relațiile dintre proprietarii în condominiu.

### **I.5. Justificarea soluțiilor proiectului**

#### **I.5.1. Suficiența argumentării din nota informativă.**

În conformitate cu art.30 al Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, proiectele de acte normative sunt însoțite de „*nota informativă care cuprinde:*

- a) denumirea sau numele autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului actului normativ;*
- b) condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ și finalitățile urmărite;*
- c) descrierea gradului de compatibilitate, pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene;*
- d) principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi;*
- f) modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare”.*

Autorul a indicat în nota informativă aferentă proiectului scopul și condițiile ce au impus elaborarea acestuia (deteriorarea fondului locativ privat, pe de o parte, și absenteismului și pasivitatea proprietarilor, pe de altă parte).

Deasemenea, autorul a reflectat un rezumat al principalelor prevederi ale proiectului, o prezentare detaliată a noilor reglementări și dreptul comparat cercetat (Franța, Estonia, Germania, Austria, Italia, România, Federația Rusă).

Totodată, ținând cont de deficiențele de argumentare delimitate conform compartimentului *I.5.2. Argumentarea economico-financiară*, se remarcă întrunirea parțială a exigențelor de tehnică legislativă stabilite de prevederile art.30 al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017.

#### **I.5.2. Argumentarea economică-financiară.**

Conform art.30 lit.e) al Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, nota informativă trebuie să conțină „*e) fundamentarea economico-financiară”.*

Potrivit pct.5 al Legii prenotate, în compartimentul “Fundamentarea economico-financiară” al notei

informative: *“Se descrie impactul economico-financiar, cu indicarea cheltuielilor (bugetare și nebugetare) necesare pentru implementarea prevederilor noului act normativ și, după caz, a veniturilor generate de noile reglementări”.*

Implementarea prevederilor propuse, necesită alocarea unor mijloace financiare substanțiale (în special art.3; art.31 alin.(2), art.65; art.88; art.107 alin.(5); art.108 alin.(1) lit.e), ce vizează implementarea unui sistem informational – Platforma e-Condoiniu și prevederile art.104 alin(3) al proiectului ce vizează efectuarea unor înregistrări/notări). Autorul, în conținutul notei de argumentare a proiectului a delimitat prevederile care necesită susținere financiară specială pentru asigurarea implementării, fără estimarea costului implementării acestora și identificarea surselor de acoperire a cheltuielilor în speță.

Prin urmare, se remarcă întrunirea parțială a rigorilor de tehnică legislativă stabilite de prevederile Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017 (art.30 și Anexei nr.2).

## **II. Analiza generală a factorilor de risc ale proiectului**

### **II.1. Limbajul proiectului**

Potrivit art.54 al Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative *„textul proiectului actului normativ se elaborează [...] cu respectarea următoarelor reguli: [...]*

*a) se expune într-un limbaj simplu, clar și concis [...]*

*c) terminologia utilizată este constantă, uniformă și corespunde celei utilizate în alte acte normative, în legislația Uniunii Europene și în alte instrumente internaționale la care Republica Moldova este parte, cu respectarea prevederilor prezentei legi; [...]*

*e) se interzice folosirea neologismelor dacă există sinonime de largă răspândire, [...]*

*f) se evită folosirea [...] a cuvintelor și expresiilor [...] care nu sînt utilizate sau cu sens ambiguu;*

*g) se evită tautologiile juridice;*

*h) se utilizează, pe cât este posibil, noțiuni monosemantice, [...].”*

Textul proiectului în mare parte este expus într-un limbaj simplu, clar și concis, cu respectarea regulilor gramaticale și de ortografie.

Totodată, se remarcă unele deficiențe ale redacției propuse la art.3, art.46, art.29 alin.(3), art.34 alin. (5), art.5 alin.(2), art.59 alin.(6) al proiectului, fapt care denotă întrunirea parțială a rigorilor stabilite de art.54 din Legea nr.100/2017. Carențele în speță, sunt determinate de utilizarea unor formule ambigue, care admit interpretări abuzive și vizează preponderent:

- aprecierea procesului-verbal drept document executoriu (întrunirea condițiilor de formă);
- mărimile sancțiunilor aplicate proprietarului pentru încălcările grave sau sistematice ale dispozițiilor regulamentului condominiului;
- conținutului actului de constituire a condominiului; etc.

Aspectele date au fost examinate minuțios în conținutul compartimentului III al prezentului raport de expertiză anticorupție, cu înaintarea recomandărilor de rigoare.

### **II.2. Coerența legislativă a proiectului**

În conținutul proiectului au fost identificate unele norme contradictorii de reglementare a unor aspecte comune (i)art.3, art.5 alin.(1); ii)Art.54 alin.(5); art.58 alin.(1)-(2) și norme care, raportat la prevederile cadrului normativ în vigoare, stabilesc o redacție distinctă de reglementare a caracteristicilor/componentelor condominiului (art.3, 10). Deficiențele în cauză, au fost examinate minuțios în conținutul compartimentului III al prezentului raport de expertiză anticorupție, cu

înaintarea recomandărilor de rigoare.

### II.3. Activitatea agenților publici și a entităților publice reglementată în proiect

Prevederile proiectului stabilesc reglementează preponderent raporturile de proprietate în condominiu și raporturi juridice conexe. Analiza redacției propuse denotă anumite deficiențe, care pot determina neclarități la etapa implementării normei și admit interpretări abuzive, or acestea acordă posibilități de aplicare a normei în interpretarea preferată, în dependență de interesul agentului public de implementare a normei/persoanei care are/sușține că are influență asupra acestuia. Carențele în speță, vizează preponderent:

- acordarea sprijinului financiar și/sau material de către autoritățile publice în contextul reconstrucției clădirilor din condominiu afectate de seisme;
- înregistrarea actului de constituire a condominiului la organul cadastral și organul înregistrării de stat;
- atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor;
- înregistrarea deciziei de formare a bunului imobil de către organul cadastral; etc.

Aspectele date au fost examinate minuțios în conținutul compartimentului III al prezentului raport de expertiză anticorupție, cu înaintarea recomandărilor de rigoare.

### II.4. Atingeri ale drepturilor omului care pot fi cauzate la aplicarea proiectului

Prevederile proiectului nu aduc atingere drepturilor fundamentale ale omului consacrate de Constituția Republicii Moldova, Declarația Universală a Drepturilor Omului și Convenția Europeană a Drepturilor Omului.

## III. Analiza detaliată a factorilor de risc și a riscurilor de corupție ale proiectului

- 1 -

#### Art.3, 46 noțiunea “administratorul asociației”

##### Articolul 3. Noțiuni principale

[...] *administratorul asociației* (denumit în continuare și *administrator*) – persoana desemnată în calitate de organ executiv al asociației și care, în sensul art. 177 din Codul civil, reprezintă asociația în relațiile cu terții și îndeplinește alte atribuții stabilite conform prezentei legi. Administratorul poate fi și președinte al consiliului;

##### Articolul 46. Consiliul asociației

[...] (7) Adunarea generală alege președintele consiliului cu ocazia alegerii membrilor consiliului. Dacă adunarea generală nu a ales președintele consiliului, ci doar membrii consiliului, aceștia aleg președintele consiliului, din rândul membrilor săi, cu votul a mai mult de 1/2 din membri. Administratorul asociației poate fi, concomitent, și președinte al consiliului.

#### Obiecții:

Formula de reglementare propusă este ambiguă, fapt care denotă neînțelegerea exigențelor de tehnică legislativă stabilite de prevederile art.54 al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017 și poate crea incertitudine la etapa implementării normei.

Carența în speță este determinată de insuficiența reglementării propuse și lipsa unor prevederi exhaustive ce stabilesc faptul că dubla calitate este exercitată de către administrator doar în rezultatul delegării

acesteia de către adunarea generală. Carența în cauză, poate determina multiple riscuri, inclusiv de corupție, la etapa implementării normei și arogarea unilaterală de către administrator și exercitarea abuzivă ulterioară a calității de președinte al consiliului (folosirea intenționată situației de serviciu, a bunurilor organizației în interes material, în alte interese personale sau în interesul terților, direct ori indirect, inclusive cu cauzarea de daune în proporții considerabile intereselor publice sau drepturilor și intereselor ocrotite de lege ale persoanelor fizice sau juridice).

#### Recomandări:

La art.3, noțiunea administratorul asociației, de completat cu cuvântul “concomitent” după cuvintele “poate fi”.

Totodată, ambele norme urmează a fi completate cu prevederi exhaustive ce stabilesc faptul că dubla calitate este exercitată de către administrator doar în rezultatul delegării acesteia de către adunarea generală.

#### Factori de risc:

- Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive
- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive
- Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative

#### Riscuri de corupție:

- Generale
- Încurajarea sau facilitarea actelor de:
  - abuz de serviciu
- Legalizarea actelor de:
  - abuz de serviciu

- 2 -

#### Art.3, noțiunea “regulamentul condominiului”, art.29 alin.(3), art.34 alin.(5)

##### Articolul 3. Noțiuni principale

[...] regulamentul condominiului – act de ordine interioară care conține totalitatea regulilor de comportament al proprietarilor din condominiu și altor subiecți, menite să asigure ordinea și buna funcționare a condominiului, reguli privind modul de folosire a părților comune, precum și conține totalitatea sancțiunilor care pot fi aplicate de către asociație în caz de încălcare

##### Articolul 29. Regulamentul condominiului și alte regulamente

[...] (3) Regulamentul condominiului poate să prevadă penalități în sumă fixă și alte sancțiuni în sarcina proprietarului, de o mărime proporțională și rezonabilă, pentru încălcările grave sau sistematice ale dispozițiilor sale de către acesta.

##### Articolul 34. Adunarea generală și competența ei

[...] (5) Statutul poate prevedea și alte competențe ale adunării generale.

#### Obiecții:

Prevederile citate supra, transmit altor subiecți, dreptul și competența de a stabili, în mod autonom, reglementări cu caracter normativ, reguli de comportament, interdicții și norme de sancționare.

Atribuirea competenței de reglementare a unor măsuri de constrângere/corectare/ reeducare, în cadrul regulamentelor condominiale, poate contravine principiilor stabilității și predictibilității normelor juridice și contribuie la apariția altor elemente cu risc puternic de coruptibilitate: lărgirea atribuțiilor discreționare, stabilirea aleatorie a termenelor pentru prestarea serviciilor, cerințe exagerate pentru realizarea unor drepturi, etc.

Subsidiar, se remarcă faptul că utilizarea sintagmei “de o mărime proporțională și rezonabilă”, atribuie caracter ambiguu normei și denotă neîntrunirea exigențelor de tehnică legislativă stabilite de prevederile art.54 al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017. Deficiența prenotată, poate determina aprecierea arbitrară a mărimilor sancțiunilor reglementate și un dezechilibru dintre încălcare și sancțiune (stabilirea unor pedepse prea blânde, în raport gravitatea încălcării reglementate, fie prin stabilirea pedepselor prea aspre în cazul încălcărilor care au un pericol social redus).

<p><b>Recomandări:</b></p> <p>Completarea prevederilor art.108 alin.(1) lit.f) al proiectului cu norme ce vizează aprobarea unui regulament-model, care va stabili inclusiv spectrul de sancțiuni aplicabile și plafonarea sancțiunilor aplicabile.</p>	
<p><b>Factori de risc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive</li> <li>● Atribuții extensive de reglementare</li> <li>● Dezechilibru dintre încălcare și sancțiune</li> <li>● Nedeterminarea entității publice responsabile/subiectului la care se referă prevederea</li> <li>● Norme de blanchetă defectuoase</li> </ul>	<p><b>Riscuri de corupție:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Generale</li> </ul>

- 3 -

<p><b>Art.3, art.5 alin.(1) noțiunea “asociație de proprietari din condominiu”</b></p> <p>Articolul 3. Noțiuni principale</p> <p><i>asociație de proprietari din condominiu</i> (denumită în continuare și <i>asociație</i>) – persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație, în scopul administrării condominiului, având ca membri pe toți proprietarii din condominiu și doar pe ei;</p> <p>Articolul 5. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului</p> <p>(1) Condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar sau încheiat de toți coproprietarii terenului și, dacă există, ai clădirii amplasate pe acel teren. <u>În cazul în care asupra terenului există un drept de suprafață, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul sau toți suprafațarii.</u></p>	
<p><b>Obiecții:</b></p> <p>Normele citate supra sunt aparent contradictorii în reglementarea unor aspect comune, or autorul pe de o parte stabilește prerogativa exclusivă a proprietarilor de a exercita calitatea de membru al asociației (art.3), iar pe de altă parte stabilește și dreptul suprafațarii în contextul constituirii condominiului.</p> <p>Carența în speță poate determina incertitudine la etapa implementării normei, constituind un impediment în aplicarea corectă a prevederilor legislative și creează premise pentru alegerea subiectivă și abuzivă a normei aplicabile sub aspectul delimitării componenței asociației condominiale constituite conform art.5 alin.(1) al proiectului.</p>	
<p><b>Recomandări:</b></p> <p>Revizuirea noțiunii “<i>asociație de proprietari din condominiu</i>” la art.3 al proiectului, cu reflectarea aspectelor ce vizează componența asociației condominiale constituite conform art.5 alin.(1) al proiectului.</p>	
<p><b>Factori de risc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Concurența normelor de drept</li> </ul>	<p><b>Riscuri de corupție:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Generale</li> </ul>

**Art.5 alin.(2)**

Articolul 5. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului [...] (2) Actul de constituire a condominiului trebuie să prevadă:

- [...] c) descrierea completă și exactă a fiecărei unități din condominiu și a destinației acesteia, a cotei-părți ori, în cazul construcțiilor viitoare ori nefinalizate, cotele-părți planificate inițial, 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; [...]

**Obiecții:**

Sintagma “descrierea completă și exactă”, utilizată în context, atribuie caracter ambiguu normei și denotă neîntrunirea exigențelor de tehnică legislativă stabilite de prevederile art.54 al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017.

Deficiența în cauză, poate determina interpretarea extensivă a normei de către agenții publici responsabili de evaluarea conformității actului de constituire a condominiului/persoanele care au/susțin că au influență asupra acestora și multiple riscuri de corupție aferente înregistrării acestuia (aprecierea tendențioasă a neconformității datelor indicate/insuficienței acesteia).

În context, se remarcă faptul că aprobarea normei în redacția propusă, poate crea precondiții pentru admiterea incidentelor de integritate/manifestărilor de corupție, atât de către agenții publici responsabili de implementarea normei, cât și de către subiecții vizați, care vor fi tentați de a recurge la metode corupte pentru a determina agentul public de a aprecia exigențele normelor conform doleanțelor/necesităților sale și respectiv aprecierea actului de constituire ca fiind întocmit cu respectarea exigențelor legale prescise.

Totodată, redacția ambiguă propusă, poate obstructiona investigarea ulterioară a eventualelor abuzuri săvârșite de către agenții publici responsabili de implementarea normei.

**Recomandări:**

Substituirea sintagmei “descrierea completă și exactă”, cu date clare și concrete ce urmează a fi indicate în actul de constituire.

**Factori de risc:**

- Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive
- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive

**Riscuri de corupție:**

- Generale
- Încurajarea sau facilitarea actelor de:
  - conflict de interese și/sau favoritism
  - influențare necorespunzătoare
  - nerespectare a regimului cadourilor
  - corupere activă
  - corupere pasivă
  - trafic de influență
- Legalizarea actelor de:
  - depășire a atribuțiilor de serviciu
  - abuz de serviciu

**Art.5 alin.(6)**

Articolul 5. Constituirea condominiului prin actul proprietarului sau al coproprietarilor terenului [...] (6) Dacă actul de constituire a condominiului prevede ca formă de organizare a proprietarilor 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 împreună cu hotărârea de înființare a asociației. Suspendarea examinării sau respingerea, în temeiurile prevăzute de legislație, a cererii de către una din organele menționate atrage suspendarea examinării sau respingerea cererii depuse la celălalt organ. Organul care a suspendat examinarea sau a respins cererea informează celălalt organ 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.

**Obiecții:**

Prevederile citate supra sunt lacunare sub aspectul reglementării unor aspecte procedurale ce vizează conlucrarea între entitățile publice vizate. În acest context, se remarcă lipsa unor prevederi exhaustive ce reglementează termenul concret de înștiințare a entității, cât și procedurile administrative aplicabile în cazul în care, rezultatele cele 2 entități responsabile de examinarea documentelor constitutive sunt contradictorii.

Omissionarea legiuitorului de a reglementa aspecte ale relațiilor sociale, existența cărora rezultă din realitatea obiectivă sau din alte prevederi ale aceluiași act, pot determina un grad sporit de incertitudine în cadrul relațiilor sociale reglementate, îndeosebi cele referitoare la mecanismele de realizare a drepturilor, de îndeplinire a obligațiilor, ambiguitatea atribuțiilor agenților publici și a procedurilor administrative de care ei sunt responsabili etc.

Astfel, entitățile responsabile de executarea legii respective se pot prevala de aceste deficiențe pentru a comite abuzuri/dezvolta reguli procedurale/termene convenabile propriilor sale interese, contrare interesului public (în sensul prevăzut de prevederile Legii integrității nr.82 din 25 mai 2017).

**Recomandări:**

Reglementarea aspectelor procedurale ce vizează conlucrarea între entitățile vizate (termenul concret de înștiințare reciprocă de către entității, cât și procedurile administrative aplicabile în cazul în care, rezultatele cele 2 entități responsabile de examinarea documentelor constitutive sunt contradictorii).

**Factori de risc:**

- Lacună de drept
- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive
- Atribuții extensive de reglementare
- Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative
- Lipsa unor termene concrete/termene nejustificate/prelungirea nejustificată a termenilor

**Riscuri de corupție:**

- Generale
- Încurajarea sau facilitarea actelor de:
  - trafic de influență
  - abuz de serviciu
  - conflict de interese și/sau favoritism
  - influențare necorespunzătoare
  - nerespectare a regimului cadourilor

**Art.3, 10, noțiunea și componentele condominiului**

**Articolul 3. Noțiuni principale**

*condominiu* – ansamblu format dintr-un teren cu una sau, în condițiile art. 10, 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 sunt destinate folosinței sau utilității mai multor proprietari;

**Articolul 10. Componentele condominiului**

Pot fi organizate sub formă de condominiu:

- a) un teren cu una sau mai multe clădiri cu două sau mai multe unități și părți comune;
- b) un teren 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;
- c) orice alte clădiri care au în componență unități deținute cu drept de proprietate exclusivă, precum și un teren, amenajări și/sau servicii, care fac obiect de drept al proprietății comune pe cote-părți.

**Obiectii:**

Prevederile proiectului, definesc și stabilesc caracteristicile/componentele condominiului, în condițiile în care legislația națională deja stabilește prevederi exhaustive la acest capitol (art.555 Cod Civil al RM).

Circumstanța în cauză, poate constitui un impediment în aplicarea corectă a prevederilor legislative ce reglementează părțile componente ale condominiului și condițiuni repercusiuni asupra raporturilor juridice dintre toți proprietarii (coproprietarii) din cadrul acestuia și raporturile juridice ale acestora cu organele de administrare a asociației și tertii. Existența unei duble reglementări creează premise pentru alegerea subiectivă și abuzivă a normei aplicabile și riscuri de corupție aferente procesului în speță.

**Recomandări:**

Transpunderea ad litteram a prevederilor art.555 Cod Civil.

**Factori de risc:**

- Utilizarea neuniformă a termenilor
- Concurența normelor de drept

**Riscuri de corupție:**

- Generale

**Art.16 alin.(6)**

**Articolul 16. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări**

[...] (6) În clădirile afectate de seisme, proprietarii sunt 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.

**Obiectii:**

Prevederile proiectului sunt lacunare sub aspectul reglementării procedurilor administrative de examinare/termenul de examinare a solicitărilor de către entitățile publice, cât și nemijlocit spectrul de măsuri de ajutor care pot fi acordate de către entități în acest sens.

Omisinea în speță, poate determina incertitudine la etapa implementării normei în cadrul raporturilor juridice reglementate și discreția periculoasă a entităților publice/agenților publici responsabili de examinarea solicitărilor în speță de a dezvolta reguli procedurale convenabile propriilor sale interese, contrare interesului public. Carența în speță, poate determina multiple riscuri de corupție aferente desfășurării mecanismelor de realizare a drepturilor (de a beneficia de sprijin din partea entităților publice) și de realizare a obligațiilor în speță de către entitățile în speță/agenții publici.

<p><b>Recomandări:</b></p> <p>Reglementarea aspectelor ce vizează modul de examinare/termenul de examinare a solicitărilor de către în speță/agenții publici, cât și nemijlocit spectrul de măsuri de ajutor care pot fi acordate de către entități în acest sens/sau reflectarea unei norme de trimitere la cadrul normativ relevant aplicabil.</p>	
<p><b>Factori de risc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Lacună de drept</li> <li>● Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive</li> <li>● Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative</li> </ul>	<p><b>Riscuri de corupție:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Generale</li> <li>● Încurajarea sau facilitarea actelor de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- trafic de influență</li> <li>- abuz de serviciu</li> <li>- conflict de interese și/sau favoritism</li> <li>- influențare necorespunzătoare</li> <li>- nerespectare a regimului cadourilor</li> </ul> </li> </ul>

- 8 -

<p><b>Art.34 alin.(2)</b>  Articolul 34. Adunarea generală și competența ei  [...] (2) Hotărârile adunării generale adoptate în condițiile legii sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotriva, și pentru toate organele asociației.</p>	
<p><b>Obiecții:</b></p> <p>Prevederile proiectului nu reglementează un mecanism de contestare a deciziilor și acțiunilor adunării generale. Pericolul acestui element constă în discreția absolută și incontestabilă a adunării generale de a trata o anumită problemă de interes comun, fără ca persoanele interesate/vizate să poată supune acțiunile acesteia unui control.</p>	
<p><b>Recomandări:</b></p> <p>Reglementarea unui mecanism de contestare a deciziilor și acțiunilor adunării generale.</p>	
<p><b>Factori de risc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Altceva</li> </ul>	<p><b>Riscuri de corupție:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Generale</li> </ul>

- 9 -

<p><b>Art.44 alin.(8)</b>  Articolul 44. Administratorul asociației  (3) Administratorul asociației exercită următoarele atribuții:  [...] c) gestionează pretențiile extrajudiciare și judiciare ale terților înaintate față de asociație ori în privința părților comune. Administratorul nu are dreptul de a recunoaște acțiunile în justiție înaintate de un terț în privința părților comune din condominiu, fără aprobarea prin hotărârea adunării generale; [...]</p> <p>(8) Administratorul nu este obligat să reprezinte personal asociația în pretențiile extrajudiciare complexe ori în procesele judiciare. În acest caz, administratorul are dreptul să angajeze serviciile avocaților cu condiția că ele nu depășesc tarifele recomandate de către Uniunea Avocaților și că acordul de asistență juridică prevede că avocatul este obligat să ceară recuperarea integrală a cheltuielilor de judecată suportate de asociație.</p>	
<p><b>Obiecții:</b></p> <p>Recomandările privind cuantumul onorariilor avocaților și compensarea de către instanțele de judecată a cheltuielilor de asistență juridică (aprobată prin Decizia nr. 2 din 30.03.2012 a Consiliului Uniunii Avocaților</p>	

din Republica Moldova), stabilesc:

*"Un diapazon rezonabil și recomandabil pentru mărimea tarifelor orare ale avocaților din Republica Moldova este între 50 și 150 euro/oră, deși avocații sunt absolut liberi să-și stabilească tarifele orare și în afara diapazonului menționat. Stabilirea unor tarife orare mai mari de 150 euro/oră sau mai mici de 50 euro/oră va depinde exclusiv de înțelegerea părților."*

Astfel, delimitarea onorariilor avocaților depinde exclusiv de înțelegerea părților. În context, ținând cont de caracterul permisiv și orientativ al Recomandărilor Uniunii Avocaților din Republica Moldova și lipsa unor exigențe de coordonare a deciziilor în speță de către administrator cu organele colegiale ale asociației, se accentuează riscul exercitării arbitrare a atribuției date de către administrator și cauzarea prejudiciilor, inclusiv în proporții considerabile intereselor Asociației.

**Recomandări:**

Stabilirea obligației de coordonare a cheltuielilor de reprezentare cu adunarea generală.

**Factori de risc:**

- Altceva
- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive

**Riscuri de corupție:**

- Generale
- Încurajarea sau facilitarea actelor de:
  - dare de mită
  - luare de mită
  - abuz de serviciu
  - conflict de interese și/sau favoritism

- 10 -

**art.55 alin.(3)**

Articolul 55. Mijloacele fondului

[...] (3) Asociația trebuie să informeze periodic proprietarii despre soldul contului bancar al fondului.

**Obiecții:**

Prevederile propuse reglementează ambiguu atribuția asociației de informare a proprietarilor, fapt care poate determina interpretarea tendențioasă a periodicității de realizarea a acesteia. Redacția propusă, creează precondiții, pentru aprecierea subiectivă și stabilirea unilaterală a termenelor care îi sunt convenabile.

**Recomandări:**

Concretizarea periodicității de informare (lunar/trimestrial/semestrial/anual).

**Factori de risc:**

- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive
- Lipsa unor termene concrete/termene nejustificate/prelungirea nejustificată a termenilor

**Riscuri de corupție:**

- Generale

**Art.59 alin.(6)-(7); art.109 alin.(1)**

Articolul 59. Simplificarea colectării datoriilor proprietarilor față de asociație

(6) Procesul-verbal întocmit corespunzător și care poartă girul persoanei autorizate constituie document executoriu în sensul art. 11 din Codul de executare în privința obligațiilor pecuniare care cad în sarcina proprietarilor față de asociație, calculate în conformitate cu hotărârea adunării generale cuprinsă în procesul-verbal respectiv.

(7) Procesul-verbal prevăzut la alin. (6) constituie document executoriu doar în privința plăților datorate și devenite scadente între data adoptării hotărârii adunării generale consemnate în procesul-verbal și data expirării termenului de 2 ani de la data desfășurării adunării generale la care se referă.

Articolul 109. Modificarea unor acte normative conexe

(1) La data intrării în vigoare a prezentei legi, următoarele acte legislative se modifică după cum urmează:

I. La articolul 11 din Codul de executare al Republicii Moldova nr. 443/2004 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 214–220, art. 704), cu modificările ulterioare, se completează cu litera r), cu următorul cuprins:

„r) procesele-verbale ale adunării generale a asociației proprietarilor în condominiu în condițiile și în măsura prevăzută de art. 59 din Legea cu privire la condominiu.”

**Obiecții:**

Prim-plan, se remarcă faptul că utilizarea sintagmei *“și care poartă girul persoanei autorizate”*, atribuie caracter ambiguu normei și denotă neînțelegerea exigențelor de tehnică legislativă stabilite de prevederile art.54 al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017. Carența în speță, poate determina incertitudine la etapa implementării normei, sub aspectul identificării persoanei în speță și riscuri de corupție aferente procesului de apreciere a procesului-verbal drept document executoriu (întreținerea condițiilor de formă).

Totodată, se accentuează faptul că prevederile proiectului nu stabilesc obligația asociației de înștiința persoana vizată de decizia adunării generale (și procesul-verbal) care, la expirarea termenului de 2 ani – constituie document executoriu. Carența în speță, limitează în drepturi persoana vizată de procesul-verbal (decizia) și poate obstrucționa posibilitatea nemijlocită a acesteia de a-și apăra drepturile eventual lezate prin intermediul unei acțiuni în justiție de contestare a deciziei adunării generale.

**Recomandări:**

Revizuirea sintagmei *“și care poartă girul persoanei autorizate”* și concretizarea subiectului în speță.

Stabilirea obligației asociației de a aduce la cunoștință persoanei vizate decizia (procesul-verbal) al adunării generale.

**Factori de risc:**

- Formulare ambiguă care admite interpretări abuzive
- Lacună de drept

**Riscuri de corupție:**

- Generale

**art.96 alin.(1)**

Articolul 96. 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. 92 alin. (2) sau art. 93 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.

**Obiecții:**

Prevederile proiectului nu stabilesc circumstanțele și procedurile potrivit cărora entitățile publice vizate pot reține în proprietate publică terenurile destinate uzului comun al proprietarilor unui sau mai multor condominii adiacente (zone de odihnă, scuaruri, parcuri, terenuri de joacă, terenuri de sport etc.).

Omisunile legiuitorului de a reglementa aspecte ale relațiilor sociale, existența cărora rezultă din realitatea obiectivă sau din alte prevederi ale aceluiași act, pot determina incertitudine la etapa implementării normei și multiple riscuri de corupție aferente proceselor reglementate. Totodată, reglementarea lacunară sau confuză a procedurilor administrative pe care le gestionează autoritățile publice determină discreția periculoasă a agentului public responsabil de a dezvolta reguli procedurale convenabile propriilor sale interese, contrare interesului public.

În contextul dat, se remarcă faptul că deficiența prenotată poate încuraja entitățile/agenții publici responsabili de a interpreta cadrul normativ tendențios și de a admite incidente de integritate/manifestări de corupție în contextul implementării normei. În aceeași ordine de idei, deficiența în speță, poate determina subiecții vizați de acțiunile agentului public, de a recurge la metode corupte pentru a determina agentul public de a interpreta norma într-o anumită formă – favorabilă acestuia.

În cele din urmă, se accentuează faptul că lipsa unor prevederi exhaustive în acest sens/referințe la cadrul legal de reglementare a proceselor administrative în speță poate obstrucționa investigarea eventualelor abuzuri săvârșite de către entități publice/agenții publici și atragerea acestora la răspundere.

**Recomandări:**

Reglementarea circumstanțelor și procedurilor potrivit cărora entitățile publice vizate pot reține în proprietate publică terenurile destinate uzului comun al proprietarilor unui sau mai multor condominii adiacente (zone de odihnă, scuaruri, parcuri, terenuri de joacă, terenuri de sport etc.).

**Factori de risc:**

- Lacună de drept
- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive
- Lipsa/ambiguitatea procedurilor administrative

**Riscuri de corupție:**

- Generale
- Încurajarea sau facilitarea actelor de:
  - abuz de serviciu
  - conflict de interese și/sau favoritism
  - influențare necorespunzătoare
  - nerespectare a regimului cadourilor
  - trafic de influență
  - corupere pasivă
  - corupere activă
- Legalizarea actelor de:
  - abuz de serviciu
  - depășire a atribuțiilor de serviciu

**Art.101 alin.(4), art.104 alin.(6)**

Articolul 101.Particularitățile terenurilor aflate în proprietate privată

(4) Persoana indicată la alin. (1) 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, dacă s-au instituit. 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 deciziei în modul stabilit, potrivit declarației pe proprie răspundere a persoanei indicate la alin. (1).

Articolul 104. Efectuarea înregistrărilor și notărilor

(6) În toate cazurile, subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice poate refuza cererea de efectuare sau radiere depusă conform alin. (1) atâta timp cât:

**Obiecții:**

Redacția propusă reglementează competența subdiviziunii teritoriale a Agenției Servicii Publice/organului cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil supus înregistrării, cu utilizarea cuvântului „poate”, care este o modalitate coruptibilă de determinare a competențelor.

Coruptibilitatea acestui element rezidă în discreția agentului public, care apare în cazul utilizării unor asemenea determinări permissive ale competențelor lor (care urmau a fi stabilite de o manieră imperativă).

Discreția în speță, poate fi folosită în mod abuziv de agentul public responsabil de implementarea normei, pentru a nu-și executa obligațiile sale legale tocmai în virtutea caracterului permisiv al formulării competențelor sale.

În aceeași ordine de idei, termenul de înregistrare a deciziei de formare a bunului imobil este reglementat ambiguu, or aceasta nu stabilește un termen maxim de înregistrare a deciziei de formare a bunului imobil. Carența dată, crează precondiții pentru aprecierea subiectivă a aspectelor date, stabilirea aleatorie a termenelor de realizarea a acțiunilor de către agenții publici responsabili și riscuri de corupție aferente proceselor desfășurare.

În contextul dat, se remarcă riscul admiterii incidentelor de integritate/manifestărilor de corupție, atât de către agenții publici responsabili de implementarea normei/persoanele care au/susțin că au influență asupra acestora și înregistrarea deciziei de formare a bunului imobil, cât și subiecții nemijlocit vizați de serviciul dat, care vor fi tentați să motiveze pe căi corupte urgentarea luării măsurilor respective de către agenții publici responsabili.

Totodată, carența de reglementare a termenului de înregistrare a deciziei de formare a bunului imobil (analizată supra), poate obstructiona investigarea eventualelor abuzuri săvârșite de către agenții publici responsabili de implementarea normei.

**Recomandări:**

Excluderea cuvântului „poate” din context.

Reglementarea clară a termenului de înregistrare a deciziei de formare a bunului imobil.

**Factori de risc:**

- Atribuții care admit derogări și interpretări abuzive
- Stabilirea unui drept al entității publice în loc de o obligație
- Lipsa unor termene concrete/termene nejustificate/prelungirea nejustificată a termenilor

**Riscuri de corupție:**

- Generale
- Încurajarea sau facilitarea actelor de:
  - corupere activă
  - dare de mită
  - corupere pasivă
  - luare de mită

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- trafic de influență</li> <li>- conflict de interese și/sau favoritism</li> <li>- influențare necorespunzătoare</li> <li>- nerespectare a regimului cadourilor</li> <li>● Legalizarea actelor de:</li> <li>- abuz de serviciu</li> </ul>
--	--

- 14 -

**Art.54 alin.(5); art.58 alin.(1)-(2)**  
**Articolul 54. Contribuția la fond**  
 (5) Adunarea generală poate adopta scutiri ale unor proprietari de la obligația de plată a contribuției la fond sau poate stabili grafice diferențiate de plată a contribuțiilor în fond pentru proprietarii vulnerabili financiar (inclusiv pensionari, persoane cu dizabilități etc.).  
**Articolul 58. Colectarea datoriilor față de asociație**  
 (1) Dacă adunarea generală nu a hotărât altfel, administratorul asociației decide privind momentul și modul de colectare a datoriilor proprietarilor și altor persoane față de asociație.  
 (2) În cazul proprietarului vulnerabil financiar, administratorul asociației are dreptul, dar nu este obligat, de a negocia și conveni un grafic de plată a datoriilor neplătite (graficul de plată a restanțelor), care însă nu poate depăși 12 luni din data semnării noului grafic.

**Obiecții:**  
 Prevederile proiectului citate supra, sunt contradictorii sub aspectul reglementării subiectului competent de stabilire a unor grafice diferențiate de plată a datoriilor la asociație de către proprietarii vulnerabili financiar, fapt care poate constitui un impediment în aplicarea corectă a prevederilor normative și creează premise pentru aplicarea normei „convenabile” într-o situație concretă, pentru alegerea subiectivă și abuzivă a normei aplicabile.  
 În contextul dat, există riscul exercitării unor atribuții paralele de către adunarea generală și administratorul asociației (conflictul de competență între subiecții vizați sau declinarea competențelor de către ambii).

**Recomandări:**  
 Reglementarea unui subiect unic responsabil de stabilire a unor grafice diferențiate de plată a tuturor datoriilor la asociație de către proprietarii vulnerabili financiar.

<p><b>Factori de risc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Concurența normelor de drept</li> <li>● Atribuții paralele</li> </ul>	<p><b>Riscuri de corupție:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Generale</li> </ul>
---	---

#### IV. Concluzia expertizei

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

Proiectul a fost inițiat cu respectarea parțială a rigorilor de asigurare a transparenței decizionale statuate de cadrul normativ pertinent.

Nota informativă a proiectului a fost întocmită cu întrunirea parțială a exigențelor de tehnică

legislativă stabilite de prevederile art.30 al Legii cu privire la actele normative nr.100 din 22 decembrie 2017 și necesită completări sub spectul estimării costului implementării prevederilor art.3; art.31 alin.(2), art.65; art.88; art.107 alin.(5); art.108 alin.(1) lit.e) al proiectului și identificării/reflectării surselor de acoperire a cheltuielilor în speță.

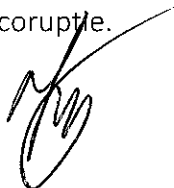
Analiza redacției propuse denotă anumite deficiențe, care pot determina neclarități la etapa implementării normei și admite interpretări abuzive, or acestea acordă posibilități de aplicare a normei în interpretarea preferată, în dependență de interesul agentului public de implementare a normei/persoanei care are/susține că are influență asupra acestuia. Carențele date, vizează preponderent:

- aprecierea procesului-verbal drept document executoriu (întrunirea condițiilor de formă);
- mărirea sancțiunilor aplicate proprietarului pentru încălcarea dispozițiilor regulamentului condominiului;
- conținutului actului de constituire a condominiului;
- acordarea sprijinului financiar și/sau material de către autoritățile publice în contextul reconstrucției clădirilor din condominiu în clădirile afectate de seisme;
- înregistrarea actului de constituire a condominiului la organul cadastral/organul înregistrării de stat;
- atribuirea la domeniul public a spațiilor de uz comun aferente condominiilor;
- înregistrarea deciziei de formare a bunului imobil de către organul cadastral; etc.

Totodată, în conținutul proiectului au fost identificate unele norme contradictorii de reglementare a unor aspecte comune (i)art.3, art.5 alin.(1); ii)Art.54 alin.(5); art.58 alin.(1)-(2) și norme care, raportat la prevederile cadrului normativ în vigoare, stabilesc o redacție distinctă de reglementare a caracteristicilor/componentelor condominiului (art.3, 10).

În contextul dat, considerăm oportună revizuirea inițiativei prin prisma recomandărilor înaintate în prezentul raport de expertiză anticorupție.

29.12.2021



Expert al Direcției legislație și expertiză anticorupție:  
*Cristina CHISTOL, Inspector superior*