

Analiza anchetei publice asupra proiectului legii cu privire la condominiu

Nr. crt.	Obiecții și propunerile la articol din proiect	Denumirea organizației avizante	Obiecțiile și propunerile	Rezumat
1	2	3	4	5
1.	Art.1 (actualul art. 3)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	<p>La Art. 1 Noțiuni principale. în noțiunea „condominiu” sintagma „cu terenul pe care aceasta este amplasată” se substituie prin cuvintele „terenul condominiului” .</p> <p>Cifra doi se substituie prin cifra trei (Preluat din Cehia).</p> <p>După prima propoziție se completează cu noțiunea, având următorul cuprins: "Poate fi condominiu și un grup de blocuri , care sunt racordate constructiv la același traseu de alimentare cu apă, gaze naturale, energie termică și electrică, de evacuare a apelor uzate, dispun de o curte (teren) comun și numărul de apartamente (încăperi) nu depășește 500" Propoziția a doua din aliniat rămâne neschimbată.</p> <p>Terenul comun al condominiului - reprezintă terenul pe care este situat imobilul și terenul aferent care constituie proprietate comună indiviză a tuturor proprietarilor de unități condominiale din bloc.</p> <p>Terenul aferent - reprezintă terenul aferent blocului de locuit/clădirii, constituind proprietate comună indiviză a tuturor proprietarilor de unități condominiale din bloc.</p>	<p>Nu se acceptă, noțiunea de condominiu va fi expusă conform propunerilor prezentate de Întreprinderea de Stat Cadastru.</p> <p>Nu se acceptă, noțiunea de condominiu va fi expusă conform propunerilor prezentate de Întreprinderea de Stat Cadastru.</p> <p>Nu se acceptă, deoarece în cadrul grupului de lucru s-a decis ca condominiul poate fi instituit doar într-o singură clădire.</p> <p>Se acceptă. Se exclude cuvântul ”comun”.</p> <p>Definițiile terenul aferent si terenul condominiului se comasează.</p>

	Art.1 (actual ul art. 3)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	<p>În noțiunea „administrator al condominiului” . sintagma „investit cu drepturi și împuterniciri pentru” se substituie cu sintagma „autorizat în modul stabilit cu funcțiile de” și mai departe după text.</p> <p>Argumentare: prin sintagma „investit cu drepturi și împuterniciri” este promovată ideea conform căreia actualele întreprinderi municipale vor administra și în continuare blocurile locative și nu se ține cont de faptul că acestea urmează a fi reorganizate (privatizate) . Ele, ca și ACC, precum și alte persoane, care vor dori să administreze condominiile, vor trebui să fie instruite și apoi autorizate cu aceste funcții. Instruirea poate fi organizată la centrul de instruire și producție existent, iar pentru autorizare va fi creată o comisie specială.</p>	Se acceptă parțial, sintagma „investit cu drepturi și împuterniciri pentru” se substituie cu sintagma „atestat în modul stabilit de guvern”.
			<p><u>Art. 1 se completează cu următoarele noțiuni:</u> Clădire (bloc multietajat de apartamente) Apartament (unitate) încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință (spații nelocative) Proprietate individuală Expunerea acestor noțiuni a fost propusă de către consultanții din Slovacia. Consider că sunt acceptabile.</p>	Nu se acceptă, deoarece aceste noțiuni au fost deja definite în proiectul legii cu privire la locuințe.
2	Art.1 (actual ul art. 3)	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	<p>Examinând prevederile proiectului nominalizat s-a constatat că nu este clar definită noțiunea condominiului, fapt care ar putea crea unele confuzii la determinarea premiselor pentru constituirea condominiului.</p> <p>În legea respectivă "condominium" poate fi înțeles ca "clădire" sau "complex de clădiri" cu apartamente în timp ce termenul de "<i>Condominium</i>" trebuie înțeles, ca fiind o formă de proprietate imobiliară cu regim mixt, constituită dintr-o parte de proprietate individuală, adică apartamente sau spații cu altă destinație decât cea de locuință, și o parte de proprietate comună indiviză, aceasta având, caracter perpetuu și forțat.</p>	Se acceptă
3	Art.1 (actual ul art. 3)	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	<p>La noțiunea de unitate condominială după sintagma încăperi izolate de inclus următoarele: <i>sau alte bunuri imobile, ce constituie un obiect al proprietății individuale, și mai departe după text.</i></p>	Se acceptă

Art.1 (actual ul art. 3)	Experții angajați de BERD	<p>La Noțiunea de „condominiu” cuvântul „indiviză” trebuie înlocuit cu noțiunea de „pe cote-părți”, așa cum este specificat în Codul Civil, ca să nu apară disensiuni în noțiunile folosite în diferite acte normative.</p>	<p>Noțiunea de condominiu va fi expusă conform propunerilor prezentate de Întreprinderea de Stat Cadastru.</p>
		<p>La Noțiunea de <i>bunuri proprietate comună în condominiu</i>, <i>Legea</i> nu specifică în mod clar, că proprietatea comună a condominiului este inseparabilă de dreptul de proprietate asupra unității condominiale</p>	<p>Acest lucru este specificat în art. 8 al proiectului „Dreptul de proprietate în condominiu”</p>
		<p>Noțiunea „terenul aferent”, trebuie la fel să fie coordonată cu cea din Codul Funciar (art. 11 s. a.), care specifică, pentru acest tip de teren, trecerea în proprietatea proprietarilor de apartamente privatizate, în diviziune proporțional suprafeței privatizate (așa cum era denumirea „proprietății pe cote-părți”, în vechiul Cod Civil - și pe tot parcursul legii trebuie să fie adaptat acest termen). Deci, aceasta va fi proprietatea condominiului. Prin urmare, nu este rațional să existe două noțiuni pentru același teren aferent (terenul condominiului și teren aferent). În general, această lege trebuie să stabilească noțiunile ce reflectă starea de proprietate în condominiu. Orice alte bunuri, pe care le poate închiria condominiul, inclusiv terenul – face parte din alte reglementări, în alte acte normative, și nu este recomandabil să fie tratate aici cu un alt sens.</p>	<p>Noțiunea de teren al condominiului se exclude conform avizului Ministerului Justiției.</p>
		<p>Noțiunea de "teren adiacent" ar fi bine de simplificat.</p>	<p>În proiectul legii nu este expusă noțiunea de „teren adiacent,”</p>
		<p>Definiția "Asociație a coproprietarilor" ar trebui să includă următoarele: ... "stabilită exclusiv pentru administrarea condominiului"</p>	<p>Se acceptă</p>
		<p>Definiția de "unitate condominială" în relație cu definiția "condominiului", ar trebui să se refere doar la "Clădire" (nu clădire privată, alte active), deoarece aceasta este excesivă</p>	<p>Noțiunea <i>unitate condominială</i> va fi adusă în concordanță cu noțiunea <i>condominiul</i> propusă de Întreprinderea de Stat Cadastru.</p>

Art.1 (actual ul art. 3)	Expertii angajați de BERD	Este recomandabil ca la noțiunea de „unitate condominială” să se facă relaționarea cu noțiunea de „încăpere izolată”, deoarece aceasta noțiune este prevăzută în Legea cadastrului, și anume aceste „încăperi izolate” sunt reglementate pentru înregistrare în Registru. Sau să fie propusă modificarea noțiunii în Legea cadastrului, cea ce ar fi mai complicat.	Se acceptă
		La noțiunea de administrator al condominiului nu este clar, de ce se specifica doar administrarea tehnică? Administrarea condominiului prevede mai multe aspecte, decât simpla administrare tehnică (contabilizarea casieria...). Se propune definiția să fie mai simplă, doar specificând că să fie persoana fizică sau juridică, care este împuternicită cu exercitarea obligațiilor de administrare a condominiului. Concretizarea să fie descrisă în articolele legii - în așa mod nu se vor omite unele responsabilități importante ale Administratorului.	Se acceptă, cuvântul „tehnică” se va exclude
		Art.1 - noțiunea de condominiu, bunuri proprietate comuna, terenul aferent (care trebuie de simplificat); administrator al condominiului; : condominiu - una sau mai multe clădiri, care include în componența sa cel puțin două unități de proprietate imobiliară și bunuri de proprietate comună pe cote-părți forțată și perpetuă a proprietarilor de unități imobiliare. Din condominiu face parte și terenul aferent clădirilor când este proprietatea proprietarilor de unități condominiale. Condominiul este supus înregistrării de stat obligatorii în conformitate cu legea.	Nu se acceptă, noțiunea de condominiu va fi expusă conform propunerilor prezentate de Întreprinderea de Stat Cadastru.
Art.1 (actual ul art. 3)	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La definiția noțiunii “ <i>administrator</i> ” de substituit cuvântul “ <i>condominiilor</i> ” cu cuvântul “ <i>condominiului</i> ”, deoarece administratorul condominiului poate avea în administrare și un singur condominiu.	Se acceptă
Art.1 (actual ul art. 3)	Ministerul Tehnologiei Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	La art. 1 de ajustat noțiunea de „asociația de coproprietari în condominiu” cu prevederile art.181 alin.(1) din Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107-XV din 06.06.2002. Totodată, urmează de ajustat și prevederile din pct. 5 al anexei nr. 2 cu prevederile art.181 alin.(1) din Codul Civil al Republicii Moldova.	Noțiunea de „coproprietari în condominiu” a fost coordonată cu prevederile CC

Art.1 (actual ul art. 3)	Agencia pentru protectia Consumatorilor nr. 27/01-3923 din 20.09.2013	Noțiunea de „condominiu” expusă în art.1 al proiectului nu este armonizată pe deplin cu norma art.355 alin.(1) Cod civil. Astfel în Codul civil este utilizată expresia „proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă”, care considerăm că exprimă cel mai bine esența și specificul proprietății date, pe când în textul proiectului pentru aceleași bunuri se propune expresia de „proprietate comună indiviză”, iar în textul art.6 alin.(3) al Legii nr.913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ actuale fiind utilizată expresia „proprietate comună în diviziune a proprietarilor de locuințe”. De aceea în vederea excluderii dubiilor în interpretare „proprietate indiviză” corelativ „proprietate în deviziune”, propunem aplicare în proiect a expresiei din Codul civil.	Noțiunea de condominiu va fi expusă conform propunerilor prezentate de Întreprinderea de Stat Cadastru.
		În vederea oglindirii adecvate a ansamblului de bunuri inclus în condominiu, care nu poate fi limitat doar la termenul clădire, propunem completarea noțiunii prin adăugarea înainte de cuvântul „o clădire” a expresiei „ <i>complex unic de bunuri imobiliare, care include</i> ”, iar după cuvântul „amplasată”, expresia „ <i>care sînt destinate</i> ”.	Noțiunea de condominiu va fi expusă conform propunerilor prezentate de Întreprinderea de Stat Cadastru.
		Noțiunea de „cotă-parte” propunem a fi expusă în felul următor „cota din proprietatea comună în condominiu, ce îi revine fiecărui proprietar de unitate condominală, care este echivalentul părții din bunurile proprietate comună în condominiu, egal cu raportul dintre suprafața unei unități condominale și suma suprafețelor tuturor unităților condominale”, deoarece în acest caz este vorba de niște cote-părți ideale, care nu pot fi fracționate în materialitatea sa.	Se acceptă
		Completarea noțiunii „asociație de coproprietari în condominiu” la fine cu concretizarea scopului asocierii, adică „pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a bunurilor proprietate comună în condominiu”.	Se acceptă parțial.
Art.1 (actual ul art. 3)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	În articolul 1, se propune de a desfășura sensul noțiunii „dezvoltator”, folosite în art. 18 din proiect, întru evitarea interpretării greșite.	Se adaugă prin bara si cuvântul „investitor”, atunci va fi clar.

	Art.1 (actual ul art. 3)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Noțiunea „bun imobil în condominiu” este inutilă și, de fapt, este sinonim cu noțiunea de „condominiu”. Referitor la noțiunea „terenul condominiului” considerăm discutabil de a exclude posibilitatea apariției condominiului pe terenuri care aparțin altor proprietari decât proprietarilor construcției, în măsura în care poate exista dreptul de suprafață, care prevede dreptul de a folosi terenul altuia în vederea edificării și exploatării unei construcții, sau a exploatării unei construcții existente.	Se acceptă Se accepta parțial. Definiția „ terenul condominiului ”, expusă la art. 1 se exclude. Proiectul de lege nu exclude posibilitatea folosirii terenurilor în baza dreptului de suprafață și contractului de suprafață în procesul edificării și exploatării unei construcții, sau a exploatării unei construcții existente.
4	Art.2	Ministerul Economiei nr. 11-5342 din 19.09.13	La art.2 al proiectului Legii, după cuvântul „ <i>legislative</i> ” urmează de introdus sintagma „ <i>și normative</i> ”.	Art. 2 va fi exclus conform avizului Ministerului Justiției
	Art. 2	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Art. 2 este inutil și va fi exclus.	Se acceptă
5	Art.3 (actual a cart. 2)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	În alineatul (2) sintagma „membrii căreia au achitat în întregime cota de asociat” se omite, deoarece această condiție este nerealizabilă și nici nu este clar cui va fi achitată și de ce?	Articolul 3 devine articolul 2 și este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
6	Art.3 (actual a cart. 2)	Primăria mun. Chișinău nr. 02- 118/6239 din 13.09.13	La art. 3 alin 2 cuvântul condominiu se substituie cu sintagma <i>asociație de coproprietari în condominiu</i>	Articolul 3 devine articolul 2 și este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).

Art.3 (actual a cart. 2)	Experții angajați de BERD	La alin (2) ar trebui să fie susținut de termenul limită pentru transformarea cooperativelor.	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
		La alin. 2 Va fi corect de scris „se reorganizează in asociații de coproprietari in condominiu, deoarece „condominiul” este clădire, care este compusa din etc, etc. si asociațiile nu se pot reorganiza în condominii.	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
Art.3 (actual a cart. 2)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Sintagma „se reorganizează în condominiu” de substituit cu sintagma „se reorganizează în asociații de coproprietari în condominiu”. Argumentare: Conform definiției de la art.1 condominiu este o clădire... , iar asociația de coproprietari în condominiu este o persoană juridică.... Astfel persoanele juridice nu se pot reorganiza în clădiri, ci într-o altă persoană juridică.	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
		Sintagma „cooperativa de locuințe” se exclude. Argumentare: Nu am găsit în legislația Republicii Moldova noțiunea „cooperativă de locuință”. Dacă, totuși, există undeva propunerea se retrage.	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
		Sintagma „membrii căreia au achitat în întregime cota de asociat” se exclude. Argumentare: a) asociația de proprietari de locuințe privatizate nu are în componența sa „membrii căreia au achitat în întregime cota de asociat”, toți membrii asociației fiind proprietari de încăperi izolate înregistrate la organul cadastral în modul stabilit. Aceștea nu au primit dreptul de proprietate nu de la asociație, ci fie de la stat în procesul de privatizare, fie prin moștenire, fie prin acte juridice etc. b) pentru înființarea ACC nu este obligatoriu ca 100% din membrii cooperativei de construcție a locuințelor să-și fie achitat cotele. CCL	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).

Art.3 (actual a cart. 2)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	și ACC au funcții absolut diferite – prima îndeplinează necesitățile de spațiu locativ a membrilor, iar a doua administrează condominiul. ACC poate fi creată fără a lichida CCL, ambele existând în paralel și acționând conform scopului. CCL va fi lichidată după ce ultimul membru î-și va achita cota sa, astfel CCL atingându-și scopul statutar. Întreaga procedură poate fi reglementată în prezentul proiect la art.33.	
	Ministerul Tehnologiei Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	Având în vedere că în art.3 alin. (2) se propune pentru reorganizare în condominiu și Asociația de proprietari de locuințe privatizate cu forma de organizare juridică cooperativă de consum, creată în baza Legii nr.1324-XII din 10 martie 1993 „Cu privire la privatizarea fondului de locuințe”, se propune ca legea respectivă să fie inclusă în lista actelor care se abrogă în partea care ține de asociații.	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr. 27/01-3923 din 20.09.2013	În art.3 alin.(2) de modificat prin înlocuire expresia „în condominiu” cu „ <i>asociație de coproprietari în condominiu</i> ”, cu înregistrarea condominiului conform prevederilor legislației în vigoare.	Articolul 3 devine articolul 2 si este redactat conform propunerilor Ministerului Justiției (vezi redctarea mai jos).
	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La articolul 3 alineatul (2), sintagma „cooperativa de locuințe” urmează a fi exclusă.	Nu se accepta excluderea, deoarece si in asemenea cazuri clădirile au caracteristicile unui condominiu .Si in aceste clădiri trebuie sa fie asigurata administrarea, conform legislației, cu atât mai mult, ca forma de proprietate specifica clădirilor cu multe etaje este reglementata deja si in CC.
		Prevederile alineatului (3) urmează a fi prevăzute în „Dispoziții finale”.	În art.3 nu există alineatul 3

	Art. 3 (actual a cart. 2)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Titlul art. 3 urmează să fie reformulat, acesta va stabili sfera de aplicare a legii, iar articolul va fi plasat după art. 1.	Se acceptă parțial. Art. 3 devine articolul 2 și se expune în următoarea redacție: „Art.3 Domeniul de aplicare (1) Prezenta lege se aplică: a) relațiilor în condominiu, relațiilor proprietarilor și Asociației, precum și relațiilor cu terți; b) în relațiile ce țin de administrarea, întreținerea și exploatarea proprietății comune în condominiu; c) în toate cazurile în care există premise pentru constituirea condominiului.”
7	Art.4	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: Condominiul se constituie: din unități condominiale amplasate într-o clădire sau mai multe clădiri , care sunt deținute de cel puțin trei proprietari din momentul...	Nu se acceptă. Condominiul nu poate fi amplasat în mai multe clădiri.
			Alineatul (2) după cuvintele „într-o clădire" se completează cu cuvintele „sau mai multe clădiri"	Nu se acceptă, deoarece condominiul poate fi creat doar într-o singura clădire.
8	Art.4	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Cu referire la prevederile art. 4 din proiect, considerăm că din normelor expuse nu este bine definită procedura de constituire și de înregistrare a condominiului. În opinia noastră, ar fi necesar de a specifica pentru cazul a, b și c din alin.(1) - cine și în temeiul cărui document va solicita înregistrarea condominiului. Nu este clar în ce situații se întocmește „declarația de separare a cotelor -părți".	Articolul 4 a fost completat și detaliat.

8	Art.4	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Poate ar fi necesar de suplinim articolul cu un subalineat care ar reglementa că condominiu se poate constitui și prin Declarația de constituire a condominiului (spre exemplu în cazul bunurilor viitoare această declarație se întocmește de proprietarul construcției, atunci când se solicită înregistrarea viitoarelor apartamente). De văzut în acest sens art. 40 ³ din Legea cadastrului și pct. 136 ² - 136 ⁴ din Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată de Agenția Relații Funciare și Cadastru la 22.06.2005, cu modificările și completările ulterioare.	Se acceptă
			Alin. (2) menționează că la înregistrarea primară a unităii condominiale obligatoriu se înregistrează condominiu și cota-parte, dar proiectul nu dă soluții referitoare la actele care vor servi ca temei de înregistrare.	Legislația stipulează care sunt actele necesare înregistrării condominiului. Nu este nevoie să fie stabilite și alte acte decât cele prevăzute.
			Ar fi oportun ca prin lege, pînă la înstrăinare proprietarul clădirii care are intenția de a înstrăina anumite încăperi să fie obligat să constituie condominiu prin declarație, să înregistreze unitățile condominiale și cota-parte și doar după aceasta să înstrăineze unitatea condominială.	Potrivit prevederilor prezentului proiect de lege asociația de coproprietari în condominiu se constituie de cel puțin 3 proprietari, astfel, propunerea considerăm irațională.
	Art.4	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Potrivit prevederilor Legii art, și 40 ⁴ 40" al Legii cadastrului bunurilor imobile, obiecte ale înregistrării în registrul bunurilor imobile sunt construcțiile nefinalizate și bunurile viitoare, în acest sens, solicităm includerea în proiect a procedurii de constituire și înregistrare a condominiului asupra „construcțiilor nefinalizate”, și „bunurilor imobile viitoare”.	Nu se acceptă, procedura de înregistrare nu este obiectul prezentei lei, această procedură trebuie să fie expusă în Legea cadastrului bunurilor imobile

Art.4	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	Articolul 4 se va expune în următoarea redacție: (1) Condominiul se constituie în cazul existenței într-o clădire a încăperilor izolate, ce constituie proprietate individuală a cel puțin doi proprietari și a bunurilor, ce nu pot fi folosite decât în comun.	Se acceptă.
		(2) Condominiul poate fi constituit și în cazul existenței unui grup compact de alte bunuri imobiliare de același fel (case individuale, garaje) în cazul când acestea sunt amplasate pe un teren comun și au elemente de infrastructură comune.	Se acceptă
		(3) Condominiul este supus înregistrării de stat. Condominiul se constituie și se înregistrează obligatoriu odată cu: a) înregistrarea dreptului de proprietate asupra cel puțin a unei încăperi izolate, amplasate într-o construcție, aflate în proprietatea altei persoane decât proprietarul construcției;	Se acceptă
		b) înregistrarea dreptului de proprietate asupra unităților condominiale în baza acordului de asociere;	Se acceptă
		c) înregistrarea de către proprietarul construcției a declarației de formare a unităților condominiale și a delimitării bunurilor proprietate comună în condominiu.	Se acceptă
		(3) Înregistrarea dreptului de proprietate se efectuează pentru unitatea condominială împreună cu cota-parte din bunurile proprietate comună în condominiu.	Se acceptă
		(4) în cazul construcțiilor, aflate în exploatare la momentul intrării în vigoare a prezentei legi, în privința cărora se constată existența premiselor pentru înregistrarea condominiului, specificate în pct.(1) al prezentului articol, condominiul se înregistrează la cererea a cel puțin unuia dintre proprietari de	Nu se acceptă

Art.4	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	încăperi izolate, la care se anexează acordul fostului proprietar al clădirii (în cazul inexistenței acestuia al organului administrației publice locale) privind înregistrarea condominiului.	Nu se acceptă
		În asemenea cazuri oficiul cadastral calculează și înregistrează cotele-părți ce le revin proprietarilor în condominiu reieșind din înscrierile din Registrul bunurilor imobile. Proprietarul interesat este obligat până la depunerea cererii de înregistrare a condominiului să aducă la cunoștința fostului proprietar al clădirii (în cazul inexistenței acestuia a organului administrației publice locale) intenția de a înregistra condominiul în clădirea respectivă. Fostul proprietar al clădirii (în cazul inexistenței acestuia organul administrației publice locale) în decurs de o lună de la data aducerii la cunoștință are dreptul să ceară suspendarea procedurii de înregistrare a condominiului până la înregistrarea drepturilor asupra încăperilor izolate, amplasate în clădire, ce-i aparțin.	Nu se acceptă
		Acesta în termen de 6 luni de la data primirii înștiințării este obligat să înregistreze drepturile respective.	Nu se acceptă
		Dacă în acest termen fostul proprietar al clădirii (în cazul inexistenței acestuia organul administrației publice locale) nu va înregistra drepturile sale și/sau nu va elibera solicitantului interesat acordul la înregistrarea condominiului, proprietarul interesat are dreptul să ceară înregistrarea condominiului fără acordul fostului proprietar al construcției.	Nu se acceptă
		Termenul, în care fostul proprietar al clădirii (în cazul inexistenței acestuia organul administrației publice locale) este obligat să înregistreze drepturile sale asupra încăperilor izolate din clădire, ce-i aparțin, poate fi extins din motive rezonabile la decizia instanței de judecată.	Nu se acceptă
Art.4	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 4, alin. (1), după cuvântul „constituie” se exclude semnul de punctuație „:”	Se acceptă
		La art. 4, alin. (1), lit. b), sintagma „prin înregistrarea concomitentă” urmează a fi substituită cu sintagma „înregistrării concomitente”;	Art. 4 va fi expus în redacția prezentată de primăria mun. Chișinău

	Art.4	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	Ia art. 4, alin. (1), lit. c), sintagma „ din momentul ” trebuie exclusă pentru a respecta o structură logică și coerentă a prevederilor legale.	Art. 4 va fi expus în redacția prezentată de primăria mun. Chișinău
	Art.4	Expertii angajați de BERD	<p>Ar fi bine de specificat, ca condominiul constituie clădiri... etc..etc., ca sa fie clar, ca condominiul este o clădire întreaga, dar nu numai câteva unități imobiliare din aceasta clădire (așa rezultă din expunerea in proiectul de lege).</p> <p>La alin. (1) (b) - nu este clar la care proces de stabilire a condominiului se referă</p> <p>Se recomandă ca, înainte de art. 4 (constituirea si înregistrarea condominiului) sa fie prevăzut articolul „Componentele condominiului”, cu următorul conținut:</p> <p>(1) Constituie condominiul:</p> <p>a).Clădiri cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune.</p> <p>b).Clădiri multietajate, un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul, în care se poate delimita proprietatea comună.</p> <p>c).Un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.</p> <p>d).Orice alte imobile care au în componență terenuri, amenajări și/sau servicii comune, parcele de teren, construite/neconstruite, care fac obiect de drept al proprietății comune.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Alineatul a fost redactat</p> <p>Se acceptă, însă articolul „Componentele condominiului” va fi inclus la capitolul III.</p>
	Art.4	Expertii angajați de BERD	<p>Art.4 - Înregistrarea -</p> <p>(1) Condominiul este supus înregistrării de stat în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.</p> <p>(2) Dreptul de proprietate asupra unităților imobiliare (proprietatea individuală și cotele-părți în proprietatea comună) se dobândește în momentul înregistrării drepturilor legale în registrul bunurilor imobile.</p> <p>(3) La cererea de înregistrare dreptului de proprietate asupra unității imobiliare se anexează documentațiile, în care este indicată locația concretă și suprafața proprietății individuale, a părților și a tuturor elementelor comune în condominiul.</p> <p>Prima unitate imobiliară, care se constituie în drept de proprietate al unui alt proprietar dintr-o cladire ce aparținea anterior unui singur proprietar – va fi înregistrată în cadastrul bunurilor imobile concomitent cu înregistrarea</p>	Nu se acceptă, înregistrarea condominiul va fi expusă conform propunerilor prezentate de primăria mun. Chișinău.

			condominiului, conform reglementărilor prezentei legi. Obligația de prezentare a documentelor necesare și depunerea cererii de înregistrare se pune în sarcina vânzătorului. (4) în momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile a cinci unități imobiliare din cadrul unui condominiu vânzătorul (proprietarul inițial al blocului) este obligat să înregistreze asociația de proprietari, cu respectarea normelor prevăzute de prezenta lege privind înființarea asociației.	
Art.4	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13		Prevederile art.4 al proiectului Legii urmează a fi ajustate la cerințele art.46 al Legii nr.317 din 18.07.2003 privind actele normative ale Guvernului și ale altor autorități ale administrației publice centrale și locale (<i>conținutul proiectului se expune în limbă simplă, clară și concisă, pentru a se exclude orice echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de ortografie; textul punctelor trebuie să aibă un caracter dispozitiv, să prezinte norma instituită fără explicații sau justificări</i>). Astfel, la lit.b) alin.(1) al articolului, sintagma „ <i>prin înregistrarea</i> ” urmează a fi substituită cu cuvântul „ <i>înregistrării</i> ”, iar la lit.c) alin.(1) al aceluiași articol, urmează a fi exclusă sintagma „ <i>din momentul</i> ”.	Se acceptă.
Art.4	„GLORINAL” SRL		La alin 1 lit. a Proprietarul clădirii, în cazul noilor construcții este dezvoltatorul, care nu va fi în viitor membru al ACC, de aceea este relevant de a modifica în „cel puțin două unități...”	Nu se acceptă.
Art.4	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013		La art. 4, alineat (1) de exclus cuvintele “ <i>amplasate într-o clădire</i> ”, deoarece conform noțiunii de condominiu acesta poate fi constituit nu numai în cazul unei clădiri.	Art. 4 va fi expus conform propunerilor prezentate de primăria mun. Chișinău
Art.4	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13		În redacția actuală articolul este foarte vag și neclar, fiind imposibilă aplicarea lui în practică. Spre exemplu, în baza căror acte organul cadastral va înregistra condominiu în situația prevăzută la alin.(1), lit.a) și, în acest caz, cine va calcula cotele părți a fiecărui coproprietar pentru a fi înregistrate? Aceste întrebări, în principiu, pot fi formulate și la celelalte litere. Organul cadastral nu poate efectua de la sine putere, nici un calcul și, cu atât mai mult, nici o înregistrare a condominiului. El nu are așa atribuții legale și nu poate dispune de proprietatea privată.	Se acceptă, articolul va fi redactat.

Art.4	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(2) – cine calculează cota parte în condominiu la înregistrarea primară a unității condominiale, aceasta fiind prima înregistrare a bunului imobil? Propuneri: a) Este necesar de elaborat o altă redacție a art.4 cu participarea nemijlocită și activă a reprezentatului Î.S.”Cadastru” pentru a reglementa foarte concret fiecare modalitate posibilă de constituire a condominiului, în baza căror acte se efectuează această înregistrare, cine le prezintă etc. b) În acest sens va fi foarte util de utilizat art.40 ³ , 40 ⁴ , 40 ⁵ din Legea 1543/25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile. În aceste articole foarte clar este reglementată această procedură și cred că trebuie păstrată sau eventual îmbunătățită. c) este foarte important ca la elaborarea noii redacții de prevăzut posibilitatea înregistrării condominiului la construcțiile viitoare până la darea acestora în exploatare, adică până la apariția proprietarilor unităților condominiale. Și acest aspect este deja reglementat în Legea cadastrului bunurilor imobile și este foarte eficient la aplicarea în practică. d) Este absolut necesar de prevăzut cine este în drept să solicite înregistrarea condominiului, deoarece organul cadastral, fără cerere nu este în drept să inițieze nici o modificare în registrul bunurilor imobile. În acest sens urmează a fi abilitați cu acest drept doar ACC. În cazul în care ACC nu se constituie sau nu-și înregistrează condominiul într-un anumit termen de la întrunirea condițiilor legale pentru constituirea condominiului acest drept î-și poate exercita actualii deținători a blocurilor locative (administrația publică locală, dezvoltatorii, alte persoane care dețin în proprietate clădiri).	Se acceptă, articolul va fi redactat.
Art.4	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	La art.4 alin.(1) lit. c) de substituit cuvântul „declarației” cu cuvântul „cererii”, potrivit prevederilor art. 30 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.	Art. 4 va fi expus conform propunerilor prezentate de primăria mun. Chișinău
Art.4	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Excluderea lit.c) din art.4 alin.(1) al proiectului. Excluderea sau reformularea adecvată a lit.b) din art.5 , deoarece redacția actuală crează dubii în interpretarea corectă a esenței proprietății comune <u>indivize</u> conform art.1 al proiectului (sau <u>fortate și perpetuie</u> în redacția art.355 alin.(1) Codul civil), conform căreia este imposibilă divizarea în natură, ținând cont că bunurile proprietate comună în condominiu nu pot fi divizate în materialitatea sa și urmează a fi utilizate decît în comun.	Art. 4 va fi expus conform propunerilor prezentate de primăria mun. Chișinău

Art.4	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13	La art. 4 alin. (2), urmează a se face trimitere la cadrul legal care are ca obiect de reglementare raporturile juridice privind bunurile imobile definite de legislație ca susceptibile a face obiectul înregistrării. Prin urmare, urmează a se face trimitere la Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998 (art. 4, art. 5), prin care se statuează obligativitatea înregistrării de stat în Registrul bunurilor imobile a bunurilor imobile și drepturilor asupra lor indicate la art.4 alin.(2) și (3) din prezenta lege.	Art. 4 va fi expus conform propunerilor prezentate de primăria mun. Chișinău
Art.4	Primăria mun. Bălți	<i>Статья 4. Создание и регистрация кондоминиума</i> <i>Кондоминиум состоит: из кондоминиумных единиц, расположенных в одном здании, которые принадлежат по крайней мере двум владельцам одновременно: Считаю, что в данном варианте необходимо указать не ПО КРАЙНЕЙ МЕРЕ, а НЕ МЕНЕЕ</i>	Art. 4 va fi expus conform propunerilor prezentate de primăria mun. Chișinău
Art.4	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La articolul 4 alineatul (3), pentru concretizare și evitarea confuziilor, după cuvintele „înregistrării de stat” de completat cu cuvintele „la organul cadastral”.	Se acceptă
Art.5	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	La articolul 5: lit. b) și c) de expus ținând cont de art. art.. 337, 357, 361) Cod civil: b) la încetarea proprietății comune pe cote-părți prin împărțirea clădirii în natură în conformitate cu legislația;	Se acceptă
		c) pierii fortuite sau distrugerii clădirii”.	Se acceptă
Art.5	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	lit. b se va expune în următoarea redacție: dacă proprietarii decid desființarea condominiului, radierea unităților condominiale și împărțirea construcției pe cote părți.	Nu se acceptă, alineatul va fi expus în redacția Întreprinderii de stat Cadastru
		lit. c se va expune în următoarea redacție: la radierea din registrul bunurilor imobile a bunurilor imobile, ce constituiau un condominiu.	Nu se acceptă, alineatul va fi expus în redacția Întreprinderii de stat Cadastru
Art.5	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Lit.b) de exclus. Argumentare: Condominiul prin natura lui și prin lege este indivizibil (vezi definiția de la art.1). Împărțirea lui este interzisă expres și prin art.355, 358 Cod civil. Este altceva când unele părți din condominiu sunt scoase din acesta și împărțite la decizia tuturor proprietarilor de unități condominiale.	Nu se acceptă, alineatul va fi expus în redacția Întreprinderii de stat Cadastru

Art.5	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13	Reieșind din noțiunea dată „cotei-părți” la art. 1 din proiect, considerăm imposibil de a realiza prevederile art. 5 lit. b), mai ales că aceasta are la bază bunuri proprietate comună sau de uz comun, care nu de fiecare dată pot fi împărțite între proprietari pe cote-părți. Totodată, modalitatea de desființare a condominiului descrisă în lit. a) a art. 5, se numește „consolidare”. Astfel, în cazul în care se va păstra redacția propusă, este necesară utilizarea unei terminologii unitare caracteristice întregii legislații civile.	Nu se acceptă, alineatul va fi expus în redacția Întreprinderii de stat Cadastru
Art.5	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13	Cu referire la lit. c) al art. 5 din proiectul legii, atenționăm că litera respectivă comportă o formulare greșită, întrucât o clădire nu poate fi radiată din registrul bunurilor imobile. Radiate pot fi drepturile patrimoniale asupra acestei clădiri, potrivit legii.	Se acceptă, acest alineat va fi redactat și expus în redacția Întreprinderii de stat Cadastru.
Art.6	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Art. 6 Obiectele în conominiu. Se completează cu un alineat nou c) cu următorul cuprins: c) pot fi obiecte în condominiu mai multe blocuri de locuit... (expunerea este propusă în Art. 1., la noțiunea „condominiu”).	Nu se acceptă, deoarece în cadrul grupului de lucru s-a decis crearea condominiilor doar într-o singura clădire.
Art.6	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Cu referire la prevederile art. 6 și art.7. Vă comunicăm că nu sunt clar definite obiectele condominiului. Apare întrebarea bunurile proprietate comună nu sunt obiecte în condorniniu?	Bunurile proprietate comună fac parte dintr-o clădire, iar aceasta este specificată în art. 6.
Art.6	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	la lit. b după cuvîntul elemente de inclus sintagma: de infrastructură și...	Articolul va fi expus în varianta propusă de experții BERD
Art.6	„GLORINAL” SRL	La lit. a sintagma „plantații multianuale” de exclus.	Se acceptă
Art.6	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 6, lit. a) cuvintele “ <i>din complexul</i> ” de substituit cu cuvintele “ <i>ce aparțin întreprinderilor din sectorul</i> ”, deoarece obiectele respective aparțin unor întreprinderi concrete.	Articolul va fi redactat

Art.6	Experții angajați de BERD	<p>Legea sugerează că proprietatea comună a condominiului ar putea fi destul de mare, inclusiv terenul aferent, trotuare, drumuri, etc. Această abordare nu este în conformitate cu cele mai bune practici internaționale, deoarece proprietatea mare (inutilă) va crește costul de întreținere și, la rândul său, scade dorința și capacitatea proprietarilor de a acoperi astfel de costuri. Vă recomandăm ca proprietatea condominiului să se limiteze doar la proprietatea necesară pentru buna funcționare și siguranței condominiului</p>	Se acceptă
		<p>Art 6 - cum s-ar putea formula conform comentariilor noastre Articolul 6. Componentele condominiului (1) Constituie condominiu: a). Clădiri cu mai multe locuințe sau spații cu altă destinație în care există proprietăți individuale și proprietăți comune.</p>	Se acceptă, însă cuvântul „clădiri” se va substitui cu cuvântul „clădire”.
		<p>b). Clădiri multietajate; un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii multietajate în cazul, în care se poate delimita proprietatea comună.</p>	Nu se acceptă deoarece condominiul nu poate fi creat într-un tronson ci doar într-o clădire.
Art.6	Experții angajați de BERD	<p>c). Un ansamblu rezidențial format din locuințe și/sau construcții cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.</p>	Se acceptă
		<p>d). Orice alte imobile care au în componență terenuri, amenajări și/sau servicii comune, parcele de teren, construite/neconstruite, care fac obiect de drept al proprietății comune.</p>	Se acceptă
		<p>(2) Condominiul poate fi alcătuit și din tronsonul de bloc al unei clădiri cu mai multe apartamente cu intrare separată, rețele ingineresti separate, cu condiția că reconstrucția, reparația sau demolarea acestui tronson de bloc nu va afecta integritatea altor părți ale acestei clădiri.</p>	Nu se acceptă deoarece condominiul nu poate fi creat într-un tronson ci doar într-o clădire.
		<p>(3) Limite de separație sînt: la rețelele de alimentare cu apă rece și caldă - partea exterioară a zidului blocului de locuințe, la rețelele de încălzire centrală - ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după blocul de elevator, iar la rețelele de canalizare - primul cămin de canalizare de la zidul clădirii.</p>	Nu se acceptă, nu este necesar detalierea acestor prevederi deoarece există normative ce conțin prevederi în acest sens.

Art.6	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	La art.6 lit a) de substituit cuvîntul „telecomunicații” cu cuvintele „comunicații electronice”, deoarece noțiunea respectivă este prevăzută în Legea comunicațiilor electronice nr.241-XVI din 15 noiembrie 2007.	Se acceptă, articolul a fost redactat
Art.6	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Art.6 nu prevede limitele de separare a obiectelor din condominiu în special în cazul sistemelor ingineresti, care adeseori sînt invocate de părți în caz de apariție a litigiilor.	Acest articol va fi redactat și expus într-o formă mai clară.
Art.7	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	La Art. 7 Bunurile proprietate comună din condominiu După sintagma „terenul pe care este construit blocul” se completează cu cuvintele „terenul aferent” și mai departe după text.	Articolul a fost redactat conform propunerilor experților BERD
Art.7	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	La art 7. După sintagma, terenul pe care este construit blocul, de inclus cuvîntul: fundația...	Se acceptă
Art.7	Experții angajați de BERD	La art.7 se recomanda a folosi formularea din legea României, care specifica detaliat părțile comune din clădiri: “Constituie părți comune din condominiu următoarele: 1. terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia; 2. fundația, curțile, grădinile, căile de acces; 3. clădirea propriu-zisă, elementele de echipament comun, inclusiv părțile de canalizare aferente, care traversează proprietățile private; 4. corpurile de clădiri destinate serviciilor comune; 5. locurile de trecere, scările și casa scărilor și coridoarele; pereții perimetrali și despărțitori dintre proprietăți și/sau spațiile comune; subsolul; coșurile de fum; holurile; instalațiile de apă și canalizare, electrice, de telecomunicații, de încălzire și de gaze de la branșament/racord până la punctul de distribuție către părțile aflate în proprietate exclusivă; canalele pluviale; paratrăsnetele; antenele colective; podul; pivnițele, boxele, spălătoria, uscătoria; ascensorul;	Se acceptă

			interfonul - partea de instalație de pe proprietatea comună; rezervoarele de apă; centrala termică proprie a clădirii; crematoriul; tubulatura de evacuare a deșeurilor menajere; structura, structura de rezistență; fațadele; acoperișul; terasele; 6. alte bunuri care, potrivit legii sau voinței părților, sunt în folosință comună.”	
Art.7	„GLORINAL” SRL	De exclus cuvintele „balcoanele, terasele” sau de menționat: „balcoanele, terasele care nu sunt părți ale unităților condominiale”.	Se acceptă	
		De exclus cuvintele „încăperile pentru uscarea hainelor și păstrarea cărucioarelor”.	Se acceptă	
		Este necesar de modificat reglementarea privind comunicațiile electronice pentru a fi clar care anume rețele sunt proprietate comună, căci rețelele electronice ca regula sunt construite de către (și din contul) agenților economici care prestează așa servicii.	Articolul a fost redactat conform propunerilor experților BERD	
Art.7	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	Articolul 7 de completat în final cu următoarea propoziție: <i>“În cazul în care rețelele edilitare sunt transmise în proprietate operatorilor de rețea, rețelele respective nu mai constituie proprietate comună în condominiu.”</i> . Această completare este necesară pentru a exclude neînțelegerile dintre operatorul de rețea și administratorul condominiului sau asociația de coproprietari în condominiu în cazul în care este necesar de reparat sau înlocuit rețelele respective.	Se acceptă	
Art.7	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Sintagma <i>„aflate în folosință comună”</i> de substituit cu sintagma <i>„ care sunt destinate și pot fi folosite doar în comun”</i> .	Articolul a fost redactat conform propunerilor experților BERD	
		După cuvintele <i>„subsolurile”</i> și <i>„pivnițele”</i> de introdus sintagma <i>„destinate folosinței comune”</i> în ambele cazuri Argumentare: În condominiu se includ doar părțile care nu pot fi folosite decât în comun prin natura lor. Spre exemplu, nu toate subsolurile sunt folosite în comun și se includ în condominiu, unele părți din subsoluri pot avea statut de încăperi izolate și, respectiv, pot fi deținute cu titlu de proprietate privată.	Articolul a fost redactat conform propunerilor experților BERD	

	Art.7	Agencia pentru protectia Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Art.7 de completat cu expresia „tubulaturile de gunoi” și excluderea „comunicațiilor electronice”.	Articolul a fost redactat conform propunerilor experților BERD
	Art.7	Agencia Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	<i>Prevederile proiectului de lege examinat și anume art. 7, care prevede că bunurile proprietate comună în condominiu includ toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul fundamental, subsolurile, pivnițele, acoperișul, etajele tehnice, construcțiile verticale și orizontale principale, casa scării, scara, holurile, balcoanele, terasele, spălătoriile, încăperile pentru uscarea hainelor și păstrarea cărucioarelor, cazangeriile, rețele edilitare - sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică, comunicații electronice, alte unități, tunelurile de ventilație, ascensoarele, paratrăsnetele și antenele comune, chiar dacă sunt amplasate înafara casei, de asemenea încăperile auxiliare (de exemplu mici construcții) și echipamentele comune ale clădirii (de exemplu utilajele spălătoriei comune), alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului. "vin în contradicție cu prevederile art. 8 alin. (1) Legii privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993 potrivit căruia proprietarii de locuință privatizată sunt coposesorii instalațiilor și comunicațiilor ingineresti, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lângă el". Astfel în proiect se specifică bunurile care fac parte din proprietatea comună în condominium, iar în Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993 oferă doar dreptul de posesie asupra acelorași bunuri, astfel pot apărea divergențe în cazul reorganizării în asociații de proprietari în condominium.</i>	Conform prevederilor CC locurile de uz comun sunt proprietate comună, însă nu sunt doar în posesie cum este specificat în legea privatizării ceea ce considerăm că contravine prevederilor CC.
	Art.8 (actual a cart. 9)	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Alineatul (1) e necesar de redactat deoarece prima frază nu este corectă: dreptul de proprietate asupra unități condominiale nu este indivizibil, este indivizibil dreptul de proprietate asupra cotei-părți. Se propune de a exclude prima fraza. Cuvântul „Dimensiunea" din fraza a doua de substituit prin „Mărimea".	Se acceptă

Art.8 (actual a cart. 9)	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Alienatul (2) de exclus, deoarece modurile de dobândire a dreptului de proprietate sunt expuse în art. 320 Cod civil. Unitățile condominiale se dobândesc prin aceleași modalități ca și alte bunuri, iar expunerea în proiect nu este corectă și este inutilă.	Se acceptă
		La fel, e necesar de exclus și alineatul (3) deoarece există articolul 321 Cod civil, în plus expunerea vine în contradicție cu art. 37 ^J din Legea cadastrului bunurilor imobile care prevede excepțiile de la regula generală. Astfel, spre exemplu dreptul de proprietate asupra unității condominiale dobândite prin moștenire apare nu din momentul înregistrării» ci din momentul moștenirii.	Se acceptă
Art.8 (actual a cart. 9)	Primăria mun. Chișinău nr. 02- 118/6239 din 13.09.13	Alin 1 de expus în următoarea redacție: (1) Dreptul de proprietate asupra unității condominiale este indivizibil, forțat și perpetuu, determinat de dreptul de proprietate asupra bunurilor proprietate comună. Mărimea cotei-parte în proprietatea comună a proprietarului în condominiu se înregistrează în Registrul Bunurilor Imobile, în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998.	Nu se acceptă, alin. 1 va fi expus în redacția Federației Patronale Condrumat.
Art.8 (actual a cart. 9)	Primăria mun. Chișinău nr. 02- 118/6239 din 13.09.13	la alin 2 lit b de expus în următoarea redacție: b) în baza acordului de asociere, ce prevede încetarea proprietății comune pe cote-părți asupra clădirii în schimbul formării și atribuirii unităților condominiale, delimitării bunurilor proprietate comună, stabilirii mărimilor cotelor-părți în condominiu;	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
		lit c de expus în următoarea redacție: c) în baza deciziei proprietarilor în condominiu privind extinderea condominiului prin construirea, reconstruirea sau crearea unei suprastructuri a unei clădiri și formarea unităților condominiale noi;	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
Art.8 (actual a cart. 9)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 8, alin. (1), considerăm că sintagma „dimensiunea cotei părți” urmează a fi înlocuită cu sintagma „cota parte”.	sintagma „dimensiunea cotei părți” va fi substituită cu sintagma „mărimea cotei părți”
		La art. 8, alin. (2), lit. b), sintagma „co-proprietății comune a” trebuie substituită cu sintagma „coproprietății”, deoarece coproprietatea deja presupune stăpânire în comun de către mai multe persoane a unui bun indivizibil, iar utilizarea cuvântului „comune” constituie pleonasm și este de prisos.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru

Art.8 (actual a cart. 9)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 8, alin. (2), lit. e), respectînd un limbaj juridic corect, considerăm că urmează a fi înlocuit cuvîntul „la” cu cuvîntul „prin”.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
Art.8 (actual a cart. 9)	Experții angajați de BERD	<p>La alin. 1 de substituit cuvîntul „indiviză” cu sintagma „forțat și perpetuu”. Dreptul de proprietate este forțat si perpetuu asupra părților comune din clădire. Aceasta este formularea din Cod Civil, pentru casele cu multe apartamente. Este bine sa fie păstrată aceiași formulare. Faptul că este indivizibil se refera la tipul de proprietate comună, care in Cod Civil este prevăzuta „pe cote-părți”.</p> <p>Este necesar, sa se înțeleagă f. clar, că proprietatea asupra bunurilor comune nu este una discreționară, dar una forțată pentru toți proprietarii unităților condominiale din clădirea ce constituie, conform caracteristicilor, condominiu. Aceasta este, însă, valabil doar pentru părțile comune, dreptul asupra locuinței/spațiului este unul exclusiv. Este bine sa fie specificat cum se formează acest drept de proprietate asupra unității condominiale, care este compus din: dreptul asupra proprietății individuale (încăpere izolată), care constituie bunul principal, si cota-parte din proprietatea comuna, care constituie un bun accesoriu.</p> <p>Totodată la alin. 1 ar fi oportun sa fie descris mai detaliat, care drepturi si elemente se înscriu in Registru, deoarece din formularea respectiva rezultă că doar dimensiunea cotei-părți se înscrie in Registru. Dar dreptul de proprietate asupra acestei cote-părți (al bunului principal), dar listarea tuturor părților comune?</p> <p>Foarte important, si chiar DETERMINANT in aceasta lege, sa nu fie vagă prevederea de înscriere in registru a drepturilor unităților condominiale. Deoarece anume lipsa înscrierii drepturilor asupra părților comune din clădire, calcularea acestor cote, si transmiterea proprietarilor de drept generează tot valul de probleme ce țin întreținerea si reparația blocurilor locative.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Alin. 1 va fi expus în redacția propusă de Federația Patronală Condrumat.</p> <p>Alin. 1 va fi expus în redacția propusă de Federația Patronală Condrumat.</p>

Art.8 (actual a cart. 9)	Expertii angajați de BERD	Recomandarea este, ca sa fie expres prevăzut cine va fi responsabil de acest proces, pentru clădirile existente, care acum sunt la bilanțul autorităților. Și poate este bine sa fie însăși autoritățile, chiar daca este nevoie de resurse financiare pentru calcularea cotelor,... Altfel tot mecanismul propus in aceasta lege va unul steril.	
		La alin 2: Codul Civil prevede următoarele căi de obținere a dreptului de proprietate: prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate. Trebie sa se verifice, daca toate aceste forme se regasesc in articolul dat, si sa fie cit de posibil folosita aceiasi terminologie.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
Art.8 (actual a cart. 9)	„GLORINAL” SRL	La alin 1 sintagma ”indivizibil și perpetuu” de expus în conformitate cu art. 315 alin. 2 Cod Civil.	Se acceptă
		Alineatul 2 de corelat cu noțiunea de unitate condominiala si prevederile art. 320 alin. (2) Cod Civil.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
Art.8 (actual a cart. 9)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Alin.(1) de expus în următoarea redacție: <i>„(1) Dreptul de proprietate asupra cotei părți în condominiu este indivizibil și perpetuu și este determinat de dreptul de proprietate asupra unității condominiale. Mărimea cotei părți a proprietarului unității condominiale în proprietatea comună în condominiu se supune înregistrării în registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația în vigoare”</i> Argumentare: Raportul este invers decât cel prezentat în proiect – proprietarul unității condominiale este obligatoriu și proprietar al unei cote părți din condominiu.	Se acceptă parțial.
		Nu este clar sensul alin.(2). Dacă acesta se referă la modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra unității condominiale (apartament sau încăpere nelocativă), atunci el este greșit și inutil, deoarece Codul civil reglementează clar modurile de dobândire a dreptului de proprietate. Nu prevede Codul civil așa modalități de dobândire a dreptului de proprietate ca acord privind transmiterea, decizia autorității publice etc. Daca acest aliniat se referă la altă situație atunci sunt necesare precizări. Propuneri: De modificat aliniatul conform intenției de reglementare, fără a intra în contradicție cu Codul civil.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru

		Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(3) după cuvântul „dreptul” de introdus sintagma „de proprietate”.	Alin 3 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
			Alin.(4) de expus în următoarea redacție: „(4) <i>La schimbarea titularului dreptului de proprietate asupra unității condominiale, dreptul de proprietate asupra cotei părți din condominiu trece la noul proprietar</i> ”.	Se acceptă
	Art.8 (actual a cart. 9)	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	În vederea asigurării principiului accesibilității și clarității în expunere, propunem expunerea art.8 alin.(1) în următoarea redacție „dreptul de proprietate asupra bunurilor proprietate comună în condominiu este determinat direct și nemijlocit de dreptul de proprietate asupra unității condominiale. Proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra unității condominiale.”	Nu se acceptă, alin. 1 va fi expus în redacția Federației Patronale Condrumat.
	Art.8 (actual a cart. 9)	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Modificarea lit.b) din art.8 alin.(2) prin completarea după cuvântul „comune” a expresiei „asupra imobilelor din clădire”. Totodată propunem completarea cu o nouă literă care ar prevedea obținerea dreptului de proprietate în baza contractului de vânzare cumpărare sau de investiții capitale în construcții și alte acte juridice în conformitate cu legislația civilă. Prin urmare enumerarea din art.8 alin.(2) nu poate fi exhaustivă.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
	Art.8 (actual a cart. 9)	Agencia Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	Respectiv art. 8 „ <i>Dreptul de proprietate asupra unității condominiale este indivizibil si perpetuu, determinat de dreptul de proprietate asupra bunurilor proprietate comună</i> ” vine în contradicție cu art. 22 alin (1) „.....organizare juridică cooperativă de consum, cu transmiterea către aceasta în gestiune a bunurilor mobile și imobile și cu vărsarea pe contul”, <i>concluzionând</i> , considerăm oportun ca odată cu adoptarea prezentei legi de a modifica și Legea privatizării fondului de locuințe nr. 1324 din 10.03.1993 pentru a elimina situații de conflict la aplicarea acestor acte normative.	Se acceptă
	Art.8 (actual a cart. 9)	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13	La art. 8 alin. (1), propoziția a doua urmează a fi inclusă la art. 4, deoarece prezintă același obiect de reglementare. In același timp, prevederile alin. (3), referitor la înregistrarea dreptului asupra unității condominiale trebuie să se regăsească la art. 4 al legii, cu scopul de a uniformiza prevederile legale cu același obiect de reglementare (de ex. art. 8 alin. (1), (3), art. 9 alin. (1)).	Nu se acceptă, alin. 1 va fi expus în redacția Federației Patronale Condrumat.

Art.8 (actual a art. 9)	Primăria mun. Bălți	Статья 8 Право собственности в кондоминиуме <i>Получить права на кондоминиумную единицу:</i> Следует немного уточнить, например, ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧИТЬ ПРАВО НА КОНДОМИНИУМНУЮ ЕДИНИЦУ.	Alin 2 va fi exclus conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
Art.8 (actual a cart. 9)	Congresul Autorităților Publice Locale nr. 162 din 18.11.13	Se propune următoarea completare a Art. 8 Dreptul de proprietate în condominiu alin.3 lit. f) hotărârile instanței de judecată. Astfel, având loc corelarea sub aspectul temeiurilor de bază al apariției dreptului de proprietate cu art.28 din Legea nr. 1543 privind cadastrul bunurilor imobile.	Alin 2 și 3 vor fi excluse conform propunerii întreprinderii de Stat Cadastru
Art.9 (actual ul art. 8)	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	<p>Articolul 9 se referă în special la modalitatea de calcul aritmetic a cotelor-părți, menționăm că din conținutul normei date, nu este expres stabilit cine va stabili din care suprafețe urmează a fi calculate cotele și în care acte justificative se vor reflecta cotele-părți.</p> <p>Concomitent este necesar de redactat alineatul (1) textul „sau agenții economici, care dețin licența în domeniu” de substituit prin textul „sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale” .</p>	<p>Suprafața din care va fi stabilită cota parte este prevăzută chiar la noțiunea de „cotă parte,, prevăzută la art.1</p> <p>Se acceptă</p>
Art.9 (actual ul art. 8)	Expertii angajați de BERD	<p>La art.9 reglementarea este clara, însă doar pentru clădirile noi, și în dezvoltare. Pentru clădirile existente prevederea este insuficientă.</p> <p>Pentru clădirile existente, unde a avut loc privatizarea (inclusiv si înscrierea dreptului de proprietate în Registru, fără a fi calculată cota-parte in bunurile comune), este nevoie sa fie prevăzut expres faptul, ca să fie în mod obligatoriu înregistrate părțile de proprietate comună, si calculate cotele-părți a fiecărui proprietar, cu înregistrarea in Registru. Acest proces trebuie sa fie descris in Lege, pentru asigurarea procesului de transmitere a proprietății de la bilanțul APL către proprietarii unităților condominiale. Fără stipularea in Lege, acest proces va fi imposibil de îndeplinit, si toate prevederile de reglementare vor fi inutile!</p> <p>In general, golurile in Lege constau nu atât in reglementările generale, care, in principiu, sunt acceptabile pentru funcționarea condominiului, dar anume constau in lipsa unor reglementari speciale pentru situațiile create in legătură cu privatizarea masivă a apartamentelor si înregistrarea drepturilor cu unele disfuncționalități pe latura „proprietate comună”. Anume acest aspect</p>	Articolul a fost desfășurat

			necesita acum sa fie lucrat foarte atent si detaliat, pentru asigurarea succesului reglementarilor propuse.	
Art.9 (actual ul art. 8)	„GLORINAL” SRL		La alin 5. Anterior, art. 26 alin. 3 din legea condominiului era mai explicit, echitabil si ușor de administrat. Propun de a reveni la prevederile 1 unitate condominiala = 1 vot.	Nu se acceptă
Art.9 (actual ul art. 8)	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013		La art. 9, alineat (1) cuvintele <i>“agenții economici”</i> de substituit cu cuvântul <i>“persoanele”</i> .	Sintagma „sau agenții economici, care dețin licența în domeniu" se va substitui cu textul „sau alte întreprinderi ce execută lucrări cadastrale", conform propunerilor Întreprinderii de Stat Cadastru.
Art.9 (actual ul art. 8)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13		La alin.(1) sintagma <i>„sau de către agenții economici, care dețin licență în domeniu”</i> de substituit cu sintagma <i>„sau de altă întreprindere care prestează servicii cadastrale”</i> . Argumentare: Efectuarea lucrărilor cadastrale ca gen de activitate nu se supune licențierii.	Se acceptă
Art.9 (actual ul art. 8)	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013		Pentru a nu crea confuzii în interpretare propunem în art.9 alin.(2) expunerea la singular a termenului „unitate condominială”, care va oferi claritate și în caz că aceiași proprietari dispun de câteva unități condominiale.	Alineatul 2 s-a redactat conform avizului Ministerului Justiției.
Art.9 (actual ul art. 8)	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13		La art. 9 alin. (1), prevederile ce se referă la modul de stabilire a unei cote-părți a fiecărui proprietar în condominiu se regăsesc la art. 1 al legii, la noțiunea „cotă-parte". Astfel, se propune excluderea din art. 1 la noțiunea „cotă-parte" a acestor prevederi.	Nu se acceptă, la art. 1 este doar definită noțiunea de cotă partă, însă la art 9 este expus detaliat modul de calcul al acesteia.

Art.9 (actual ul art. 8)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La art. 9 alin. (2) considerăm că nu este justificat de a obliga proprietarii unităților condominiale să fie proprietari devălmași asupra cote-părți în condițiile în care ei pot fi proprietari pe cota-părți asupra unității condominiale.	Se acceptă , în măsura în care legislația nu exclude nici una nici alta. Alin. (2) al art. 9, care a devenit alin. (2)al art. (8), se expune în următoarea redacție: ”(2) În cazul în care cota-parte aparține mai multor proprietari, relațiile de proprietate între aceștia se reglementează potrivit dreptului comun.”
Art.10	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: Hotarele terenului condominiului se stabilesc de către autoritatea administrației publice locale sau alt proprietar al terenului odată cu constituirea condominiului și a asociației de coproprietari.	Nu se acceptă
Art.10	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	La articolul 10 se indică că hotarele condominiului se stabilește de proprietarul terenului odată cu constituirea condominiului. Dar nu se indică în care acte se stabilesc hotarele. La fel nu este clară care ar fi procedura si actele justificative de stabilire a hotarului terenului în condominiu în cazul în care condominiu se constituie conform lit. a) al art. 4 din proiect?	Articolul va fi expus conform propunerilor experților BERD
Art.10	Experții angajați de BERD	La alin 2 această formulare lasă mult spațiu pentru tratări neunivoce, din motiv ca nici prescripțiile urbanistice nu sunt aprobate in formulări clare pentru folosirea terenurilor in acest scop. Este necesar sa fie specificat in lege mai precis cum se delimitează un teren pentru clădirile care deja există si sunt privatizate apartamentele, altfel problema cu terenurile va rămâne nesoluționată.	
Art.10	Experții angajați de BERD	Art 10 - cum s-ar putea formula conform comentariilor noastre Prin natura sa, proprietatea asupra unității imobiliare este indispensabilă de proprietatea comună asupra terenului, pe care este amplasat condominiul, sau alt drept de posesiune in comun asupra terenului. Terenurilor din condominiu li se aplică regimul juridic al terenurilor din intravilan destinate	Se acceptă parțial

		<p>construcțiilor, cu particularitățile stabilite de prezenta lege.</p> <p>(1) Terenurile din proprietatea statului sau a unităților administrative-teritoriale, pe care sînt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor unităților condominiale. Mărimea terenurilor care pot fi transmise cu titlu gratuit va fi egală cu proiecția pe sol a cladirilor condominiului, cu toate părțile comune, care aparțin condominiului.</p> <p>(3) Proprietarii (direct sau prin intermediul asociației) sînt în drept să procure sau să ia în locațiune, concesiune, arendă, sau în alt mod legal terenuri suplimentare adiacente teritoriului condominiului.</p> <p>(4) Autoritatea administrației publice locale, abilitată să stabilească hotarele și dimensiunile teritoriilor condominiilor, este obligată, în termen de 30 de zile de la data adresării asociației de coproprietari, să stabilească, în conformitate cu articolul 8 alineatul (1) din prezenta lege, hotarele și dimensiunile teritoriului condominiului.</p> <p>(5) terenurile proprietate privată, pe care sunt amplasate condominiuri, formate în rezultatul realizării unor proiecte de construcție, cu înregistrarea condominiului la organul cadastral, constituie parte comună a condominiului și urmează să fie transmise proprietarilor unităților imobiliare din condominiu, în calitate de proprietate comună, potrivit cotei-părți fiecărui proprietar în conformitate cu legea.</p> <p>(6) Transmiterea (atribuirea) terenurilor proprietate de stat sau a unităților administrativ-teritoriale proprietarilor de unități de proprietate imobiliară în proprietatea comună pe cote-părți efectuează în modul stabilit de Guvern.</p> <p>(7) Înregistrarea de stat a dreptului de administrare economică al asociației de coproprietari în condominiu și a dreptului de proprietate comună pe cote-părți indiviză, forțată și perpetuă al membrilor asociației de coproprietari în condominiu asupra terenurilor din condominiu se efectuează în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25 februarie 1998.</p> <p>(8) Încălcarea sau nerespectarea modului stabilit de exercitare a drepturilor de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra terenurilor din condominiu, inclusiv folosirea acestora în interesul personal al unui sau mai multor membri</p>	
--	--	--	--

			ai asociației sau transmiterea acestora în folosința unor terți, atrage după sine răspunderea civilă, contravențională sau penală, după caz.	
Art.10	„GLORINAL” SRL		La alin 1 apare întrebarea „Dar dacă proprietar este organul APL?”	Art. 10 va fi redactat și expus conform propunerilor experților BERD
Art.10	Federația Patronală CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13		La alin.(1) este necesar de stipulat expres prin ce act juridic proprietarul terenului atribuie terenul dat condominiului în anumite limite.	Art. 10 va fi redactat și expus conform propunerilor experților BERD
Art.10	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13		La art. 10 alin. (1) urmează a fi reformulat, întrucât nu este clar cum proprietarul terenului poate stabili hotarele condominiului. Prevederile acestui alineat urmează a fi revizuite prin prisma noțiunii de condominiu prevăzută la art. 1, potrivit căreia se consideră condominiu nu doar clădirea (constituită din unități condominiale și din alte încăperi care constituie proprietate comună), dar și terenul pe care aceasta este amplasată. Prin urmare, pot fi considerați proprietari ai terenului totalitatea proprietarilor unităților condominiale.	Art. 10 va fi redactat și expus conform propunerilor experților BERD
			Subsecvent, și alin. (2) art. 10 urmează a fi reformulat, întrucât nu este pe deplin clar sensul acestuia.	
Art.10	Primăria mun. Bălți		Статья 10. Установление границ территории кондоминиума <i>Границы кондоминиума устанавливаются собственником территории одновременно с созданием кондоминиума.</i> Считаю, что установление границы кондоминиума не является правом собственника.	Art. 10 va fi redactat și expus conform propunerilor experților BERD
Art.10	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14		La art. 10 dispozițiile referitor la transmiterea terenurilor (alin. (1), (5)) urmează a fi expuse în dispoziții finale și tranzitorii.	Se acceptă parțial. Considerăm că alin.(1), în calitate de normă fundamentală potrivit căreia terenul din condominiu urmează a fi transmis cu titlu gratuit în proprietatea comună pe cote-părți a proprietarilor de apartamente trebuie

				<p>menținut la acest articol, deoarece aplicarea acestei norme nu poate fi limitată în timp; asemenea situații pot să apară și pot persiste în mod perpetuu în viitor. Alin. (5), care a devenit alin. (4), se expune în următoarea redacție: „(4) În termen de 30 de zile de la data adresării organelor de conducere în condominiu sau a reprezentantului autorizat al proprietarilor, autoritatea publică locală este obligată, să asigure stabilirea hotarelor terenului condominiului.”</p>
			<p>La alin. (6) semnalăm faptul că, dacă proprietarul terenului la înstrăinarea părților din construcție și-a revendicat dreptul de proprietate și a instituit un drept de suprafață, obligarea acestuia de a transmite terenul în proprietate proprietarilor în condominiu constituie o limitare nejustificată a dreptului de proprietate.</p>	<p>Pentru a exclude eventualele limitări a dreptului de proprietate, alin.(6) al art. 10, care a devenit alin. (5) se expune în următoarea redacție: „(5) Terenul proprietate privată, pe care este amplasat condominiul format în rezultatul realizării unui proiect de construcție și înregistrat în registrul bunurilor imobile, constituie proprietate comună în condominiu și se transmite proprietarilor în modul stabilit de prezenta lege și alte acte normative”.</p>

Art.11	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) după cuvintele „acordul tuturor proprietarilor unităților condominiale „ se completează cu sintagma „autentificate notarial". După aceasta se pune punct și se începe altă propoziție cu cuvântul „lucrările".	Se acceptă
		După cuvântul „inclusiv" se completează cu următoarele lucrări: reparațiile elementelor de folosință comună , izolarea termică, iar mai departe după text. în final cifra 2/3 se substituie prin sintagma „a cel mult 50%". Consider că nu trebuie să condiționăm atât de dur lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, ci, invers, trebuie să încurajăm aceste lucrări.	Se acceptă
		Alineatul (2) Sintagma „Și modificări comunicațiilor ingineresti pornind de la posibilitățile tehnice" se exclude. Propoziția a doua va avea următoarea redacție: „Proprietarul nu are dreptul să schimbe aspectul elementelor bunurilor proprietate comună sau să modifice comunicațiile ingineresti din bloc și unitatea condominială".	Se acceptă
Art.11	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	la alin 1 de la începutul alineatului până la cuvintele „iar lucrările...", se modifică și se expune după cum urmează: Reconstrucția, extinderea bunului imobil din condominiu, ce are ca efect modificarea unităților condominiale sau apariția unor unități condominiale noi se va efectua cu acordul tuturor proprietarilor în condominiu... și mai departe după text.	Se acceptă, parțial sintagma „tuturor proprietarilor” va fi substituită cu sintagma a 2/3 din proprietari.
		la alin 2 cuvântul „consimțământul,, se sustituie cu cuvântul „acordul,,	Se acceptă
		la sfârșitul alineatului 3, sintagma „asociației de coproprietari,, se va substitui prin sintagma „proprietarilor din condominiu”.	Se acceptă
Art.11	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 11, alin. (5), cuvântul „termica" se substituie cu cuvântul „termică", cuvântul „energetica" se substituie cu cuvântul „energetică".	Se acceptă
Art.11	Experții angajați de BERD	La alin 1 cum vor fi stabilite care sunt lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii? Aduc aceste lucrări atingere proprietății comune, intervențiile asupra căror CC prevede acceptul tuturor proprietarilor? Aceste prevederi sunt evazive in formulare si in relative cu prevederile din CC, ceea ce va bloca	Articolul redactat a fost coordonat cu experții care au căzut de acord cu conținutul acestuia.

		<p>procesul de luare a deciziilor.</p> <p>Ar fi cazul ca intervențiile de urgență, legate de starea de avariere a clădirii sa fie decise prin obligație, de către administrator, in cazul neluării deciziei de către proprietar. Aceasta obligație, ce ii revine administratorului/ Consiliului/Președintelui trebuie sa fie clar stipulată in lege, sub responsabilitatea penală pentru neexecutare.</p>	
		La alin 2 numai aspectul nu poate fi modificat? Dar parametrii tehnici?	Se acceptă, vor fi incluși și parametrii tehnici
		La alin 3) Trebuie să includă constatarea pentru situația în care pereții relocați va afecta cota de proprietate comună a altor proprietari. Cotele noi trebuie să fie înregistrate în cadastru	Se acceptă
		La alin 3 cine va decide daca zidurile nu fac parte din structura de rezistență a clădirii? Este oportun sa fie stipulate in lege efectuarea expertizei in cazurile specifice de intervenție, pentru a fi excluse cazurile de diminuare a rezistentei clădirii.	Procedura de efectuare a a expertizei în construcții este prevăzută în legislația în construcții și nu este necesar de inclus aceste prevederi în proiectul de lege dat.
	Art.11	Expertii angajați de BERD	Se acceptă
		<p>Se recomandă formularea din legea Ro: “Zidurile dintre proprietățile individuale, care nu fac parte din structura de rezistență a condominiului și din proprietatea comună, pot fi reamplasate cu acordul proprietarilor apartamentelor sau spațiilor respective, prin modificarea acordului de asociere, în baza unei expertize tehnice, și a autorizației de construire, eliberată de autoritatea publică locală”.</p> <p>Este necesar sa fie prevăzută obligativitatea de a depune la Asociație/Administrator copiile de pe actele permissive pentru efectuarea lucrărilor de construcție (autorizație de construire, procesele-verbale de recepție, planuri din proiectul tehnic, alte acte de autorizare).</p>	

	Art.11	Experții angajați de BERD	<p>Aceste acte sunt necesare pentru recalcularea cotelor-părți, care vor suporta modificări după punerea în funcție (sau excluderea) a spațiilor noi, precum și sunt necesare pentru completarea cărții tehnice a construcției, pe care proprietarul (Condominiul) este obligat să o completeze. De asemenea este bine să fie stipulat expres această obligație a proprietarului privind cartea tehnica.</p>	
			<p>La alin 6 Ce se întâmplă, dacă nu se respecta aceasta prevedere? Este foarte important să se prevadă mecanismul de intervenție forțat, cu recuperarea cheltuielilor de la proprietarii care nu-si îndeplinesc obligațiunile de proprietar.</p>	Se acceptă
			<p>Art 11 (alin.9) - Alineatele 1-4 rămân neschimbate. De la alineatul (5), :</p> <p>(5) Proprietarii din condominii au obligația de a depune la sediul asociației de proprietari fotocopii după autorizațiile de construire pentru executarea lucrărilor, eliberate în condițiile legii, în scopul recalculării suprafețelor utile sau construite.</p> <p>(6) Orice modificare a proprietății individuale care necesită emiterea unei autorizații de construire/desființare, în conformitate cu legislația în vigoare, se aduce la cunoștința asociației pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcției, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepție a lucrărilor și a planurilor din proiectul tehnic.</p>	Articolul redactat a fost coordonat cu experții BERD care au cazit de acord cu conținutul acestuia.
	Art.11	Experții angajați de BERD	<p>(7) În cazul în care un proprietar dorește modificarea instalațiilor de distribuție a utilităților în interiorul părților comune ale unui condominiu, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul utilității, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, adunarea generală a asociației va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.</p>	

			<p>(8) În cazul în care un proprietar din condominiu dorește modificarea instalațiilor de distribuție a gazelor și a modificării caracteristicilor puterii termice a elementelor de încălzire în interiorul proprietății sale individuale, aceste lucrări se pot efectua numai în condițiile legii, pe baza referatului tehnic de specialitate emis de furnizorul serviciului de utilități publice, în care se arată efectele modificării instalației respective. Pe baza referatului tehnic, consiliul de administrație al asociației de proprietari va hotărî asupra efectuării modificării. În cazul producerii locale, la nivel de condominiu, a energiei termice și a apei calde de consum, nu este necesar referatul tehnic menționat.</p>	<p>Articolul redactat a fost coordonat cu experții BERD care au cazit de acord cu conținutul acestuia.</p>
			<p>(9) Modificările constructive și utilizarea în alte scopuri a unor părți sau elemente de construcție ale condominiului, respectiv amplasarea de mijloace publicitare pe fațada și/sau pe pereții imobilului, suspendarea de stâlpi, pereți, scări interioare și altele asemenea, se fac numai cu acordul majorității de două treimi a proprietarilor membri ai asociației de proprietari, al tuturor proprietarilor direct afectați, și pe baza autorizației de construire, cu respectarea legislației în vigoare.</p>	
			<p>(10) Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării. Proprietarii își pot declara sedii sociale în locuințele sau spațiile cu altă destinație decât cea de locuințe, fără acordul scris al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării, numai în cazul în care nu desfășoară activități lucrative sau nelucrative în acel spațiu.</p>	

	Art.11	Experții angajați de BERD	<p>(12) Odată cu acordul menționat la alin. (1), proprietarii direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării, și proprietarul care solicită acordul pentru schimbarea destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință semnează și o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane care se iau în calcul la stabilirea cheltuielilor pe număr de persoane.</p> <p>(13) O copie a convenției menționate la alin. (2) se înmânează președintelui asociației de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere.</p> <p>(14) Anterior modificărilor constructive în cadrul proprietăților individuale, proprietarii vor obține avizele și autorizațiile legale care să demonstreze folosirea spațiului și a instalațiilor în stare de siguranță, astfel încât să nu se pună în pericol integritatea structurală a condominiului sau a altor proprietăți individuale, precum și sănătatea populației, conform legislației în vigoare.</p> <p>(15) Condițiile efectuării lucrărilor de construcție Dispozițiile prezentului articol se referă atât la construcția clădirilor cu multe apartamente (condominiuri) noi, cât și la orice tip de intervenție în clădirea existentă, care necesită obținerea autorizației de construire/desființare.</p> <p>(16) Dreptul de proprietate asupra unităților imobiliare poate fi dobândit și în baza contractului de construcție, reconstrucție cu anexă, supraetajare sau mansardare (în continuare – lucrări de construcție).</p> <p>(17) Drepturile și obligațiile în procesul de realizare a lucrărilor de construcție se stabilesc de către beneficiar (proprietarii unităților imobiliare) prin contract în formă scrisă și conform legislației în domeniul construcției, cu înregistrarea obligatorie în cadastrul bunurilor imobile.</p> <p>(18) Contractul va conține elemente obligatorii, cu referire la: a) Determinarea proprietarilor unităților imobiliare în condominiu, cu descrierea localizării fiecărei unități, și indicarea mărimii suprafeței totale a unităților individuale. b) delimitarea și descrierea părților comune, din care se constituie proprietatea comună. Indicarea părților comune, a instalațiilor și utilajelor comune, care vor fi folosite doar de către o parte din proprietari, dacă este cazul.</p>	<p>Articolul redactat a fost coordonat cu experții BERD care au căzut de acord cu conținutul acestuia.</p>
--	---------------	----------------------------------	---	--

	Art.11	Experții angajați de BERD	<p>c) Calculul cotelor-părți în proprietatea comună (inclusiv a terenului aferent) a proprietarilor de unități imobiliare, în modul prevăzut la art. ?</p> <p>d) Reglementarea relațiilor funciare cu proprietarul terenului, atribuit, identificarea terenului prin număr cadastral și a suprafeței exacte a terenului.</p> <p>e) Desemnarea persoanei, împuternicite să reprezinte proprietarii.</p> <p>f) Modalitatea de finanțare a lucrărilor de construcții, contribuțiile pentru fondul de realizare a lucrărilor și termenul de colectare a contribuțiilor stabilite, sau calculul de evaluare a volumelor de lucrări executate cu forțele proprii a beneficiarului.</p>	
			<p>(19) Contractul de executare a lucrărilor de construcție a încăperilor locative și nelocative sau contractul de construcție a anexelor, și a supraetajărilor, a mansardelor, și altor lucrări de construcție cu crearea de noi spații , obligatoriu va conține descrierea și delimitarea clară a părților comune a condominiului, care vor fi atinse în oricare mod prin realizarea lucrărilor de construcție.</p>	<p>Articolul redactat a fost coordonat cu experții BERD care au cazit de acord cu conținutul acestuia.</p>
			<p>(20) Pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, contractul va conține în anexe documentații, care conțin informații despre suprafața și locația proprietăților individuale și a părților comune în proprietatea comună a proprietarilor de unități imobiliare.</p>	
	Art.11	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	<p>Întru evitarea interpretărilor eronate a cadrului legal, la alin.(2) art.11 al proiectului Legii urmează a fi explicată/detalizată sintagma „<i>aspectul elementelor bunurilor proprietate comună</i>”.</p>	<p>Se acceptă</p>
			<p>La alin.(6) art.11 al proiectului Legii, de asemenea necesită de concretizat care va fi autoritatea publică centrală (sau autoritățile publice centrale), ce va acorda proprietarilor sprijinul necesar corespunzător în vederea consolidării clădirilor afectate de seisme. Or sintagma „<i>autoritățile publice centrale</i>” urmează a fi substituită cu sintagma „<i>autoritățile publice centrale de specialitate</i>” / sau „<i>Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor</i>”, cu respectarea regulilor ortografice corespunzătoare. Concomitent, la același capitol urmează de concretizat/desfășurat <i>volumul și formatul</i> „sprijinului” care va fi acordat proprietarilor din partea autorităților publice vizate.</p>	

Art.11	„GLORINAL” SRL	La alin 1 de corelat cifra data (2/3) cu prevederile art. 18 alin. (4). Pentru a crea asociația, cea mai importanta decizie a unei asociații, trebuie 51%, in cazul adunării repetate 25%. De ce deciziile mai puțin importante trebuie sa întrunească 2/3 din voturi????	Nu se acceptă
		La alin 2 sintagma „consimțământul tuturor proprietarilor” de substituit cu sintagma „acordul a 2/3 din numărul proprietarilor”	Nu se acceptă
		La alin 3 sintagma „acordul asociației de coproprietari” de substituit cu sintagma „acordul a 2/3 din numărul proprietarilor”.	Nu se acceptă
Art.11	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Art.11 al proiectului urmează a fi adus în concordanță cu prevederile pct.93 din statutul-model (anexa nr.2 la proiect), referitor la lichidare.	Nu este clar expusă obiecția, deoarece art 11 se referă la reconstrucția bunului imobil din condominiu dar pct. 93 din Anexa nr.2 la lichidarea asociației
Art.11	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13	alin. (1) al art.11, atunci când se stabilește un număr minim de locatari care trebuie să-și dea acordul la efectuarea anumitor lucrări de îmbunătățire a confortului clădirii, ar fi necesară luarea în considerație a relei credințe a locatarilor, care din motive personale ar putea să nu îngăduie efectuarea lucrărilor. In acest caz, este necesară o evaluare obiectivă din partea unui organ independent care ar da aprecieri asupra necesității efectuării lucrărilor.	Nu se acceptă, orice decizie trebuie să fie luată de proprietari, deoarece luarea deciziei de către un organ independent ar duce la încălcarea dreptului de proprietate al coproprietarilor din condominiu.
		La art. 11 alin. (2), propoziția a doua comportă o formulare generală, prin utilizarea sintagmei „aspectul elementelor bunurilor proprietate comună”, de aceea se recomandă definirea sau exemplificarea unor astfel de elemente.	Aceeași formulare este expusă și în art. 10 alin. 2 al legii 913/2000.
		La art. 11 alin. (4), după sintagma „în modul stabilit și” urmează a se completa cu prepoziția „cu”.	Se acceptă
Art.11	Primăria mun. Bălți	Статья 11. Реконструкция недвижимого имущества в кондоминиуме (4)Реконструкции и модернизации зданий, с изменением кондоминиумных единиц осуществляется в соответствии с проектной документацией, утвержденной и проверенной в установленном порядке	Reconstrucția se face în conformitate cu documentația de proiect și nu este necesar de detaliat acest prevederi în

			<i>и другими правовыми положениям. Здесь необходимо детализировать кем должна быть утверждена проектная документация, согласно какому правовому документу. Подобное обтекаемое понимание вопроса вызовет ряд возможных обходных путей при реконструкции.</i>	prezentul proiect de lege.
Art.11	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14		La art. 11 alin. (1) textul “ce dețin 2/3” se va substitui prin textul “ce dețin cel puțin 2/3”, căci poate fi și un număr mai mare decât 2/3, iar la alin. (2) și altele din proiect textul “50%+1” constituie de fapt 51%, prin urmare, se propune să fie stipulat „mai mult de 50%”.	Se acceptă
Art.12	Ministerul Afacerilor Interne Nr. A/12-838 din 10.09.13		Conform art. 12 alin.(2) din proiectul vizat „În cazul existenței datoriilor înstrăinarea unității condominiale se poate face numai dacă se introduce în actul de înstrăinare o clauză privitoare la preluarea datoriilor de noul proprietar”, considerăm că această prevedere, practic, impune consumatorul sau beneficiarul de servicii să recunoască prin act, creanța datorată față de asociație sau față de prestatorul de servicii. Astfel, în cazul apariției vreunui litigiu în instanțele de judecată având ca obiect achitarea forțată a serviciilor comunale, partea consumatorului sau a beneficiarului de servicii se va afla în imposibilitatea de a se apăra. În acest sens, reamintim că datele prezentate de prestatorii de servicii nu sunt recunoscute ca documente executorii și numai instanța de judecată se poate pronunța cu privire la valabilitatea unei creanțe datorate.	Prevederea respectivă nu poate fi exclusă deoarece cumpărătorul are dreptul să cunoască despre existența sau inexistența datoriilor vechiului proprietar, care poate ascunde cu rea-credință existența acestora.
Art.12	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13		La art. 12 alin. (3), lit. c), urmează a se revedea corectitudinea utilizării cuvântului „bloc” în contextul prevederii legale.	Se acceptă, cuvântul „bloc” se va substitui cu cuvântul „condominiu”
			De asemenea, la alin. (5) se va revedea utilizarea sintagmei „intrării în posesia unității condominiale” prin prisma art. 315 alin. (1) din Codul civil al Republicii Moldova. Or, dreptul de posesie asupra bunului reprezintă un atribut al dreptului de proprietate, care îi asigură proprietarului doar dreptul de folosință și stăpânire a bunului, dar nu și dreptul de dispoziție. În acest sens, corect ar fi utilizarea sintagmei „intrării în proprietatea”.	Se acceptă

Art.12	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Din alin. (2) de exclus cuvintele din paranteză „(testament, moștenire)” în articol la lit. e) se prevede obligativitatea indicării în contract a datelor referitoare la identificarea bunurilor proprietate comună în bloc. Dar legea nu prevede de la cine proprietarul unității condomeniale va obține informația dată.	Se acceptă Identificarea bunurilor imobile se face în temeiul datelor din registrul bunurilor imobile.
Art.12	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Alin, (4) se indică că la contract se va anexa planul etajului unde este amplasată unitatea condominială și bunurile proprietate comună. în acest sens, considerăm că ar fi necesar a stabili expres de la care instituție și ce documente urmează a fi prezentate. Nu este clar ce alte documente privind inventarierea tehnică sunt necesare? Ar reieși în cazul dat că la contract e necesar de anexat toate planurile pe nivele a blocului locativ? Pentru a exclude eventuale interpretări, optăm pentru enumerarea liste documentelor. La fel în alin. (4) de exclus textul „precum și acordul scris privind transmiterea dreptului de proprietate”, deoarece acest acord este exprimat prin însăși contractul de înstrăinare.	Sintagma „planul etajului unde este amplasată unitatea condominială și bunurile proprietate comună” se exclude Aceste acte sunt prevăzute în Regulamentul privind inventarierea și pașaportizarea blocurilor aprobat prin HG nr. 111/2014 Se acceptă
Art.12	Expertii angajați de BERD	La alin 3 lit. d Contractul trebuie sa conțină clauza cu privire la “mărimea cotei-parti” si nu „determinarea cotei-parti”. La alin 3 lit. d - se specifică două tipuri de proprietate comună - proprietatea deținută de către toți proprietarii și proprietatea deținută numai de către unii proprietari. Această rezultă în deținerea a două cote la o unitate condominială. Vă recomandăm ca numai (un tip de) / o cotă de proprietate comună să fie atribuită la toate unitățile condominiale. Acest articol ar trebui să includă, de asemenea, acceptarea Acordului de Asociere sau Contractului de Administrare	Se acceptă Se acceptă

			La alin 4 anexarea planului etajului la contract va crea dificultăți, si se pare ca este o procedura in plus, deoarece toate elementele de identificare pentru unitatea condominială se regăsesc in sumarul cadastral, dar planurile pe etaje sunt deținute in cartea tehnica de către Condominiu si oricând se poate verifica, precum si la Cadastru. Notarii au, de asemenea, posibilitatea de verificare in baza de date Cadastru, la care sunt conectați.	Alin 4 se va exclude, conform propunerii federației patronale Condrumat.
			La alin. 4) - documentele prevăzute de acest articol ar trebui să fie cerute doar în momentul înregistrării condominiului	Se acceptă
			La alin 5 De folosit corect terminologia corecta pentru noțiunea de “proprietate”	Se acceptă, cuvântul „posesia” se va substitui cu cuvântul „proprietatea”
	Art.12	„GLORINAL” SRL	La alin 3 lit a nu este explicit în ce consta identificarea clădirii. De asemenea nu este clară sintagma „denumirea acesteia”.	Identificarea are loc prin indicarea adresei acesteia.
			La lit b nu este explicit în ce ar consta descrierea tehnica.	prevederea a fost desfașurată
			Prevederile expuse la lit c nu sunt explicate.	Lit. c se va exclude, conform propunerii federației patronale Condrumat.
			La lit. d de făcut o remarca – conform registrului bunurilor imobile, caci in viitorul apropiat 95% din proprietari nu vor avea înregistrat vreo cota parte din condominiu, inclusiv în casele noi.	Se acceptă
			Alineatul 4 nu este explus clar.	Acest alineat va fi exclus conform propunerii federației patronale Condrumat.

Art.12	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(2) sintagma „conform legii (testament, moștenire)” de substituit cu sintagma „în temeiul legii”.	Se acceptă
		La alin.(2), propoziția a treia de expus în următoarea redacție: „Proprietarii care își înstrăinează unitățile condominiale sunt obligați ca la autentificarea actelor de înstrăinare să facă dovada în fața notarului privind lipsa datoriilor la achitarea cotei sale părți de cheltuieli în condominiu, a serviciilor comunale și altor servicii prin-un certificat eliberat în acest sens de administratorul condominiului, care va conține și informația privind suma vechiului proprietar în fondul de reparații și întreținere a condominiului disponibilă la zi”. Argumentare: a) conform art.212 Cod civil în redacția Legii 116/25.05.13, forma autentică este obligatorie pentru actul juridic care are ca obiect înstrăinarea bunurilor imobile, deci dovada lipsei datoriilor se prezintă notarului, iar eliberarea acestei dovezi poate fi făcută doar de administratorul condominiului. Având în vedere faptul că proprietarii de unități condominiale sunt titularii contului în care se păstrează fondul de reparație și întreținere a condominiului, noul proprietar trebuie să dețină această informație.	Se acceptă
Art.12	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(2) propoziția a patra sintagma „se introduce în actul de înstrăinare o clauză privitoare la preluarea datoriei de noul proprietar” de substituit cu sintagma „se prezintă un acord de preluare a datoriilor de către noul proprietar acceptat de administratorul condominiului”.	Se acceptă
		La alin.(3) lit.c) de exclus. Argumentare: Această prevedere impune enumerarea tuturor părților componente a proprietății comune (pereți, acoperiș, casa scării etc.), fiind imposibilă o enumerare exhaustivă. În plus, din care sursă notarul va lua această listă exactă?	Se acceptă

			<p>Alin.(3) de completat cu o literă nouă cu următorul conținut: „<i>suma mijloacelor financiare din fondul de reparație și întreținere care se transferă de la vechiul la noul proprietar</i>”</p> <p>Argumentare: Având în vedere faptul că proprietarii unităților condominiale sunt titularii contului în care se păstrează fondul, această informație este obligatorie pentru contract.</p>	Se acceptă
			<p>Alin.(4) de expus în următoarea redacție: „(4) <i>La contract se anexează planul geometric al unității condominiale.</i>”</p> <p>Argumentare: Anexarea planului etajului este un non sens, deoarece pe etaj sunt mai multe unități condominiale care nu fac obiectul tranzacției, iar bunurile proprietate comună sunt amplasate în toată clădirea și nu doar la etajul respectiv. Nu este clar al cui acord în scris privind înstrăinarea se mai solicită. Cu referire la <i>alte documente privind inventarierea tehnică a clădirii</i> este o prevedere foarte generală și larg interpretabilă care poate genera abuzuri.</p>	Se acceptă
			<p>La alin.(5) de prevăzut un termen pentru înștiințare și o consecință pentru nerespectarea termenului, în caz contrar norma nu va avea efect.</p>	Se acceptă
	Art.12	Agencia pentru protectia Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	<p>Art.12 alin.(2) urmează să prevadă efectele în caz de nerespectare a normei, fie sancțiuni, fie cui îi va revine obligația de achitare în caz că plățile nu au fost efectuate și în contract nu s-a stipulat clauza referitor la faptul cui îi revine plata datoriilor. După modelul existent în art.11 alin.(3) al legii actuale nr.913 din 30.03.2003.</p>	Alin 2 va fi redactat, conform propunerii federației patronale Condrumat.
	Art.12	Agencia Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	<p>În art. 12 alin (3), (4) considerăm că prevederile în cauza trebuie excluse din prezenta lege deoarece unitatea condominială este identificată prin număr cadastral și prevederile în cauză sunt reglementate de norme ce se referă la înstrăinarea și înregistrarea bunurilor imobile.</p>	Alineatul 3 va fi redactat iar alin 4 va fi exclus.
	Art.12	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	<p>La alin. (2) menționăm că este excesiv de a prevedea existența unui acord suplimentar de preluare a datoriilor și inadmisibil ca un asemenea accord să fie acceptat de Președintele Asociației sau Administrator. Propunem ca alternativă să fie prevăzută doar obligația solidară a fostului și a noului proprietar, fapt, care face inutilă procedura de solicitare a certificatelor respective.</p>	Nu se acceptă. Certificatele fac dovada lipsei datoriilor, neavând alt mod de a verifica această stare de fapt. Doar dacă exista datorii, ceea ce se poate fi confirmat prin certificatul prezentat, atunci se apelează la varianta cu acordul de preluare a datoriilor de către noul

				<p>proprietar. Astfel alin. (2) se divizează în două alineate, alineatele (2) și (3), iar propoziția a doua a alin. (3), la care se referă observația, se expune în următoarea redacție:</p> <p>„În cazul existenței datoriilor, înstrăinarea unității de proprietate în condominiu se poate efectua numai dacă se prezintă un acord de preluare a datoriilor de către noul proprietar acceptat de către organele de conducere a condominiului și cu introducerea în contract a clauzei obligatorii privind preluarea datoriilor respective de către noul proprietar”.</p>
			La alin. (3) va fi exclusă lit. b), deoarece nu se justifică condiționarea valabilității contractului de includerea acestei informații.	Se acceptă. Lit. b) a alin.(3), care a devenit alin. (4), se exclude.
			Cuprinsul alin. (4) nu este rezonabil și urmează a fi exclus.	Se acceptă parțial. Alin. (4) se exclude, dar, considerăm că planul proprietății individuale (apartamentului, altei încăperi izolate, ce constituie obiectul contractului) trebuie prezentat, deoarece permite identificarea obiectului contractului, ceea ce este conform Codului civil.
	Art.13	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	La Art. 13. Titlul articolului va avea următoarea denumire „Drepturile și obligațiunile proprietarului de unitate condominală.	Se acceptă
			Cuprinsul Art. 13 să fie expus în redacția propusă de către experții din Slovacia (vezi art. 12 din varianta experților).	Nu se accept

Art.13	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	La art. 13 alin 2 sintagma „reprezentanților asociației de coproprietari” de substituit cu cuvântul ”administratorului”	Se acceptă
Art.13	Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/583 din 13.09.13	La articolul 13 considerăm că este necesar să fie revizuită ordinea de numerotare a alineatelor, fie numerotarea alineatelor în mod succesiv cu cifra „5 ” respectiv „5 ¹ ”, deoarece două alienate sunt numerotate cu cifra „5”. Din aceleași considerente, revizuirea numerotării alineatelor de la articolul 15.	Se acceptă
Art.13	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 13, alin. (8), întru respectarea unui limbaj juridic uniform, considerăm că sintagma „să utilizeze” trebuie substituită cu sintagma „să folosească”; sintagma „să nu influențeze drepturile de utilizare și drepturile de proprietate ale altor utilizatori / proprietari” urmează a fi înlocuită cu sintagma „să nu aducă atingere drepturilor celorlalți proprietari”; sintagma „pe parcursul utilizării” se substituie cu sintagma „pe parcursul folosinței”.	Se acceptă
Art.13	Experții angajați de BERD	La alin 1 menținerea “în stare buna” ar trebui completată cu “în condițiile si cu respectarea legislației privind calitatea in construcții”, ca sa fie clar ca nu este la discreția proprietarului cum sa efectueze lucrări de întreținere si reparații, decât cu respectarea exigentelor in construcții si cu asigurarea nivelului minim de calitate stabilit conform normativelor tehnice.	Se acceptă
		La alin 4 aceeași frază, se repeta din alin. 1. Se pare ca tot aliniatul are același sens ca si alin 1.	Se acceptă, acest alin va fi exclus
Art.13	„GLORINAL” SRL	Art. 13 de completat cu un alineat nou: (9) Proprietarul unității condominiale este obligat să înștiințeze asociația de proprietari în condominiu, despre transmiterea în locațiune a unităților condominiale.	Se acceptă, însă redactat conform avizului Ministerului Justiției.

Art.13	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 13, - în denumire și la alineatele (1), (5) și (6) de introdus cuvintele “în condominiu” după cuvintele “ <i>proprietate comună</i> ”;	Se acceptă
		- la alineatul (2) cuvântul “gaz” de substituit cu cuvintele “ <i>gaze naturale</i> ”, iar în final de completat cu cuvintele “ <i>echipamentelor de măsurare respective</i> ”;	Se acceptă
		- la alineatul (4) de exclus prima propoziție, deoarece prevederea respectivă există deja în alineatul (1).	Se acceptă
		- la alineatul (5) urmează a fi excluse cuvintele „, <i>prestate de Asociație sau Administrator</i> ”, deoarece nici Asociația și nici Administratorul nu prestează servicii aferente utilizării condominiului, ci contractează prestatorii de servicii respectivi, ulterior distribuind cheltuielile între proprietarii unităților condominiale. Dreptul Administratorului de a fi retribuit pentru activitatea de administrator nu poate fi interpretat ca în sensul că Administratorul ar presta careva servicii aferente utilizării condominiului. Totodată, nu e clar ce tipuri de servicii aferente utilizării condominiului prestează Asociația. -	Se acceptă
Art.13	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	Art.13 alin.(2) propunem de expus în următoarea redacție: „ (2) Cu un preaviz de 2 zile calendaristice, proprietarul este obligat: a) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanților asociațiilor de coproprietari, furnizorilor de rețele și/sau servicii de comunicații electronice, furnizorilor de servicii comunale, atunci când este necesar să inspecteze, să repare sau să înlocuiască elemente din bunurile proprietate comună sau elemente de infrastructură asociată rețelelor de comunicații electronice, la care se poate avea acces numai din respectiva unitate condominială (încăpere sau locuință). În cazurile de urgență, pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei calamități naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;	Se acceptă

Art.13	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	b) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanților furnizorilor de servicii comunale pentru verificarea corectitudinii montării și funcționării contoarelor de apă, gaz, energie electrică și termică, precum și pentru citirea indicilor;	Se acceptă
		c) să accepte accesul în unitatea condominială a reprezentanților furnizorilor de rețele și/sau servicii de comunicații electronice pentru prevenirea sau înlăturarea consecințelor calamităților naturale ori înlăturarea unor deranjamente aparute în rețea, în scopul asigurării continuității furnizării rețelelor sau serviciilor de comunicații electronice.	Se acceptă
Art.13	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Înlocuirea în art.13 alin.(5) al proiectului a expresiei „servicii aferente de utilizare a unității condominiale” cu „plata serviciilor comunale și necomunale”, <u>cu condiția ca acestea să nu se dubleze</u> . Totodată înlocuirea în tot art.13 a cuvântului „utilizare” cu cel de „folosință”, tipic legislației civile și drepturilor reale reglementate.	Nu se acceptă, deoarece plata pentru serviciile aferente nu semnifică plata serviciilor comunale și necomunale, dar plata pentru serviciile prestate de administrator.
		Din art.13 alin.(8) de exclus expresia „normele de conduită agreate de către proprietarii unităților condominiale”, deoarece excede spectrul de reglementare a legii date.	Se acceptă
Art.13	Agenția Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 13 alin (2) ultima frază din norma în cauză vine în contradicție cu prevederile art.26 din Constituție „Inviolabilitatea domiciliului" fapt ce ar admite pătrunderea abuziva în domiciliu.	Inviolabilitatea domiciliului presupune pătrunderea sau rămânerea în domiciliul sau în reședința unei persoane fără consimțământul acesteia, însă în articolul dat este stipulat că accesul în locuință se va face cu acordul proprietarului.

	Art.13	Ministerul Afacerilor Interne nr. 22/2329 din 24.09.13	<p>La art. 13 alin. (4), prima propoziție nu exprimă clar modul practic de aplicare a obligației respective. De asemenea, se recomandă a se revedea numerotarea alineatelor la prezentul articol.</p> <p>La art. 13 alin. (5), sunt prevăzute cazuri în care proprietarul nu poate fi eliberat integral sau parțial de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu. In acest sens, recomandăm ca să fie specificate și cazurile care constituie temei pentru eliberarea, integral sau parțial, de astfel de cheltuieli.</p>	<p>Acest alin se va exclude conform propunerilor prezentate mai sus.</p> <p>Obiecția nu este expusă corect, deoarece alin 5 nu prevede cazuri în care proprietarul nu poate fi eliberat integral sau parțial de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu., dar din contra este stipulat că „Nefolosirea de către proprietar al unității condominiale sau refuzul de a folosi bunurile proprietate comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu”</p>
	Art.13	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Se va revizui alin. (4), întrucât nu este clar ce presupune sintagma “plata pentru serviciile aferente de utilizare a unității condominiale.	Se acceptă. Alin. (4) al art. 13 se expune în următoarea redacție: „(4) Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond, precum și plata pentru serviciile comunale și necomunale ce țin de folosirea unității de proprietate în condominiu.”

			La alin. (9) cuvintele “într-o manieră” vor fi substituite prin cuvintele “în modul în care”. Totodată, semnalăm că este greșit din punct de vedere conceptual limitarea doar la transmiterea în locațiune a bunului imobil, or, acesta poate fi transmis în comodat, uz, uzufruct etc.	Se acceptă. Alin. (9) al art. 13, care a devenit alin. (7), se expune în următoarea redacție: „(7) Proprietarul are dreptul să transmită unitatea de proprietate în condominiu în locațiune sau în alt mod de folosință astfel ca să nu aducă atingere drepturilor celorlalți proprietari, cu înștiințarea obligatorie a organelor de conducere în condominiu”.
Art.14	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (3) se expune în următoarea redacție: Mijloacele Fondului trebuie să asigure acoperirea cheltuielilor necesare ce țin de întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună în condominiu. Mijloacele Fondului se folosesc numai pentru achitarea costurilor operaționale, reparații, întreținere, renovare, modernizare și reconstrucție a părților comune ale clădirii și terenului aferent.	Se acceptă parțial, acest art va fi coordonat și cu propunerile primăriei mun. Chișinău	
		Alineatul (4) se exclude deoarece mijloacele Fondului nu pot fi cheltuite pentru administrarea condominiului.	Se acceptă	
Art.14	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (5) în final se completează cu sintagma . „, provenite din vânzarea bunurilor proprietate comună a clădirii, din activitatea asociației de coproprietari, din granturi și donații”.	Se acceptă parțial, deoarece bunurile proprietate comună nu pot fi vândute.	
		Alineatul (6) se exclude (este expus în al. (3)).	Se acceptă	
		Alineatul (7) se expune în următoarea redacție: Banii Fondului sunt păstrați separat de finanțele alocate pentru serviciile legate de utilizarea unităților condominiale și de administrare a condominiului (propunerea experților BERD).	Se acceptă	

	<p>Art.14 Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13</p>	<p>Articolul 14 de expus în următoarea redacție:</p> <p>(1) Proprietarii în condominiu au obligația să contribuie cu cotizații la Fondul de reparații și întreținere a condominiului (în continuare - Fond).</p> <p>(2) Mărimea Fondului se stabilește pentru un an sau mai mult luând în considerație normele de defalcare a mijloacelor pentru exploatarea tehnică și reparația curentă și capitală a fondului locativ.</p> <p>(3) La necesitate, proprietarii în condominiu pot decide plata contribuțiilor unice extraordinare în Fond.</p> <p>(4) Decizia de stabilire a mărimii fondului și a contribuțiilor extraordinare se ia de către proprietarii ce dețin cel puțin 50% plus unu din cotele-părți în condominiu la adunarea generală a Asociației sau prin acord scris,</p> <p>(5) Mărimea contribuției fiecărui proprietar în Fond este proporțională cotei-părți din condominiu, calculată lunar reieșind din perioada pentru care s-a calculat Fondul. La stabilirea contribuției în fond, proprietarii în condominiu, prin decizie unanimă, pot lua în considerare inclusiv și măsura în care bunurile proprietate comună ale clădirii sunt utilizate de către proprietarii de unități condominiale.</p> <p>(6) Fondul trebuie să asigure acoperirea cheltuielilor necesare ce țin de administrarea, întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună din condominiu.</p> <p>(7) În cazul în care cheltuielile comune rezultate din administrarea condominiului nu sunt acoperite din fond, proprietarii în condominiu răspund pentru aceste datorii.</p> <p>(8) Surse ale Fondului, de asemenea, pot fi și veniturile din chiria bunurilor proprietate comună, veniturile din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor financiare ale Fondului și alte venituri.</p> <p>(9) Mijloacele financiare ale Fondului pot fi utilizate numai pentru achitarea costurilor pentru reparație, întreținere, renovare, și modernizare a bunurilor proprietate comună din bloc.</p> <p>(10) Sursele financiare ale Fondului sunt păstrate pe un cont separat. Proprietarii de unități condominiale sunt titularii contului deschis pentru Fond.</p> <p>(11) Contul deschis pentru Fond se administrează de către administrator sau</p>	<p>Se acceptă, însă cu excluderea prevederii conform căreia sursele financiare achitate în fond vor fi utilizate administrarea condominiului (Conform propunerilor prezentate de APSP)</p> <p>La alin 5 se acceptă cu excluderea ultimei propoziții. Conform propunerii prezentate de BERD.</p> <p>alin 7. u se acceptă, deoarece poate crea loc de abuzuri după cum a fost specificat și în avizele prezentate de alte instituții</p>
--	--	--	--

			<p>asociație prin transmiterea de împuterniciri de către proprietari acestora. Fiecare operațiune din cont se autorizează de către proprietari sau împuternicitul acestora. În toate aceste cazuri decizia se ia cu votul proprietarilor ce dețin cel puțin 50% plus unu din cotele-părți din condominiu.</p> <p>(12) Mijloacele financiare neutilizate în cursul anului calendaristic respectiv nu sunt returnate proprietarilor în condominiu, dar rămân în fond pentru anul calendaristic următor. În cazul înstrăinării unității condominiale, proprietarul anterior nu are dreptul la returnare a cotei sale din soldul mijloacelor financiare a fondului respectiv.</p>	
Art.14	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13		La art. 14, alin. (7), considerăm necesar a înlocui cuvântul „sursele” cu cuvântul „mijloacele”, iar cuvântul „păstrați” cu cuvântul „păstrate”.	Se acceptă
Art.14	Experții angajați de BERD	<p>La alin (1) Se constată că nivelul contribuției la Fond este determinat de "norme de defalcare". Această declarație este în contradicție cu articolul 1 afirmând că contribuția la Fond este determinată de către proprietarii unităților condominiale</p> <p>La alin 2 aceasta formulare lasă un câmp mare pentru discuții asupra faptului, ca locatarii de la et. 1 să nu participe la cheltuielile de întreținere a ascensorului, iar locatarii etajului de sus - la cheltuielile ce țin de subsol - acoperișul fiind lăsat la voia celor de la ultimul nivel.</p>	<p>Nivelul contribuției la Fond este determinat conform "normelor de defalcare" dar nu de "norme de defalcare"</p> <p>Se acceptă excluderea acestei prevederi.</p>	
Art.14	Experții angajați de BERD	<p>Se pot crea condiții, când nu se va putea ajunge la numitor comun pe marginea discuțiilor de acest gen.</p> <p>La alin 3 este bine ca Fondul să asigure doar cheltuielile ce țin de întreținere și reparații, nu și administrare. Cheltuielile de administrare urmează a fi acoperite din contul plăților curente. La alin. (6) este specificată concret destinația Fondului.</p> <p>Recomandare pentru articolele de cheltuieli din Fond: Consolidarea clădirii, reabilitarea termică, creșterea calității ambiental-arhitecturale a construcțiilor, repararea și îmbunătățirea proprietății comune.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Se acceptă</p>	

Art.14	Expertii angajați de BERD	La alin 4 nu este clar articolul. Remarcă – proprietarii unitatilor condominiale răspund pentru toate cheltuielile cu proprietatea sa, inclusiv pentru administrare.	Acest alin va fi exclus
		La alin 7 ar trebui sa fie stipulat si faptul, ca o asociație are un singur cont de acumulare pentru Fond, si pentru o singura clădire, pe lângă faptul, ca se păstrează pe un cont separat, cum este prevăzut in articol. Este important!	Se acceptă
		La alin 8 este confuza fraza cu transferarea titlului de unitate condominială. S-a avut in vedere înstrăinarea/schimbarea proprietarului? In acest caz este bine sa fie folosite formulări cu terminologie folosita in legislația RM.	Se acceptă, va fi redactat
Art.14	„GLORINAL” SRL	La alin. 3 administrarea de exclus, deoarece fondul este pentru întreținere si reparații. În noțiunea de Administrare intră si salarii angajaților si cheltuielile pentru salubritate, etc. De corelat cu prevederile alin. (6)	Se acceptă
Art.14	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(2) ultima propoziție de exclus. <i>Argumentare:</i> Având în vedere faptul că proprietatea comună este indiviză, nu poate fi divizată nici folosirea și nici contribuția fiecărui coproprietar. Eventual, în cazul în care unul dintre coproprietari folosește o parte din proprietatea comună în interes personal cu acordul ACC, acesta poate achita o plată (chirie) care va fi vărsată în fond, dar aceasta nu poate influența mărimea plăților obligatorii nici pentru el și nici pentru ceilalți coproprietari, fiind o sursă suplimentară de completare a fondului.	Se acceptă
		La alin.(3) cuvântul „administrarea” de exclus. <i>Argumentare:</i> Contravine destinației fondului, administrarea reprezentând cheltuieli curente. În acest sens a se vedea alin.(6) din același articol.	Se acceptă
		La alin.(8) de prevăzut faptul că mijloacele financiare din fond a vechiului proprietar trec la noul proprietar.	Se acceptă
Art.14	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Înlocuirea în art.14 alin.(2) a expresiei „acordul majorității simple a proprietarilor”, prin „2/3 din proprietari”.	Se acceptă
		Excluderea alin.(4) din art.14, deoarece crează marjă de abuz, și exonerează de răspundere administratorul.	Se acceptă

Art.14	Agencia Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 14 alin (1) nu este specificat concret despre ce fel de norme este vorba și cine le aprobă, în sensul dat lăsând un spațiu larg de interpretare.	?????
		Normele art. 14 alin (4) creează posibilitatea abuzului din partea administrației să impună cheltuieli neîntemeiate, cu punerea lor ulterioara pe seama locatarilor, acest articol ar trebui completat cu următoarele „Proprietarii de unități condominiale răspund în limita cote-părți care o dețin în proprietate comună. Proprietarul unității condomiale nu poartă răspundere pentru datoriile celorlalți proprietari de unități condomiale.”	Se acceptă, acest alin va fi exclus
		În art. 14 alin (7) este necesar de concretizat dacă asociația deschide un cont pe numele locatarilor sau asociația deschide un cont al sau în care se varsă resursele financiare fapt enunțat în art. 19 alin (5), are personalitate juridică asociația sau nu ea acționează din numele/contul său sau din numele asociațiilor si pe seama lor.	Se acceptă, va fi redactat
Art.14	Primăria mun. Bălți (neoficial)	<p>Статья 14. Фонд ремонта и содержания</p> <p>Данная статья, насколько я понимаю, указывает на необходимость создания Фонда в ассоциациях, однако трактовка такого фонда опять выглядит двояко, поскольку на протяжении всего Закона указывается на оплату коммунальных и некоммунальных услуг согласно заключенным договорам между поставщиками услуг и владельцами кондоминиумных единиц, в число поставщиков также входит и Управляющий. Таким образом, согласно Постановлению Правительства № 191 от 19.02.2002 года Управляющий выполняет текущую работу согласно принятому общим собранием тарифу, но понятие создания Фонда согласно данному проекту автоматически переводит средства направляемые на текущую работу во вновь созданный Фонд, что не позволит Управляющему выполнять мелкие работы по содержанию жилого дома. Предлагаю включить в статью 1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ определение КОММУНАЛЬНЫЕ И НЕКОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ, а также включить в проект Закона пункт, определяющий возможность Управляющего использовать уже имеющиеся, либо создать банковские накопления на текущие работы.</p>	Nu se acceptă, deoarece plata pentru serviciile comunale este prevăzută în HG 191/2002

	Art.14	Centrul Național Anticorupție nr. 06/507 din 14.02.14	<p>La alin. (8) art. 14 din proiectul de lege – Se stabilește următoarea listă de lucrări care pot fi finanțate din Fondul de reparație:</p> <p>a) inventarierea, pașaportizarea și efectuarea expertizelor tehnice a clădirii;</p> <p>b) efectuarea auditului energetic a clădirii;</p> <p>Considerăm că formularea „pot fi finanțate” este inoportună în contextul normei, întrucât aceasta se prezintă ca fiind lipsită de precizie, ceea ce acordă un caracter confuz prevederii.</p> <p>Din contextul normei conchidem că Fondurile de reparație „pot fi” utilizate pentru lucrările enumerate însă nu este și obligatoriu. Totodată, tot ce nu e interzis sau limitat prin lege este permis. Astfel, într-o altă interpretare, putem deduce că sursele din fondul dat pot fi utilizate în orice alte scopuri, de cât cele enunțate în normă.</p> <p>Prin sintagma „pot fi finanțate” autorul lasă la discreția autorității competente să determine la latitudine proprie lucrările care urmează să fie finanțate ele putând fi, inclusiv, de orice altă natură, decât cele legate de reparație și renovarea coproprietății în condominiu. Atragem atenția că în cazul unei expuneri confuze, există riscul unei interpretări subiective, respectiv și procedura fiind stabilită diferit, în raport cu interesele persoanelor responsabile.</p> <p>Recomandarea: Recomandăm autorului proiectului de a substitui sintagma „pot fi finanțate” cu sintagma „sunt finanțate” în scopul excluderii factorului coruptibil descris mai sus.</p>	Se acceptă
	Art.14	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	<p>Propoziția a doua din alin. (2) se va exclude, deoarece prevederile respective nu țin de obiectul de reflementare al prezentei legi, or, toate normele privind acordarea facilităților și scutirilor fiscale sînt stabilite în legislația fiscală în vigoare.</p>	Nu se accepta. Este o practica care nu vine in contradicție cu legislația fiscală, deoarece acestea nu sunt scutiri. In Fond se colectează resurse care constituie venituri proprii ale cetățenilor, libere de orice obligații, fiind deja impozitate. Aceste prevederi

			trebuie menținute pentru a exclude tentația impozitării duble a acestor mijloace financiare.
		La alin. (4) este expusă nereușit noțiunea “reconvocată”, prin urmare, se propune utilizarea textului “convocată repetat”.	Se acceptă
		La alin. (6) cuvintele “de asemenea” vor fi excluse.	Se acceptă parțial. Alin. (6), care a devenit alin. (5), se expune în următoarea redacție: „(5) Constituie mijloace ale Fondului veniturile din chiria proprietății comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației de proprietari, din granturi și donații, și alte venituri”. Acestea sunt surse suplimentare la contribuția de bază achitată de proprietari.
		La alin. (7) și (8) cuvintele “Fondului de reparații” se vor substitui prin cuvântul “Fondului” (a se vedea: alin. (1) din prezentul articol). De asemenea, va fi precizat textul “creșterea calității ambiental-arhitecturale ale construcțiilor”.	Se acceptă în ceea ce privește „Fondului de reparații”. În ceea ce privește “creșterea calității ambiental-arhitecturală a construcțiilor” se are în vedere tot ce ține de mediu, de ambianță, de curățarea și amenajarea terenului condominiului etc. Este o terminologie specială unanim acceptată, inclusiv în legislație.

			Din alin. (9) se va exclude norma referitor la transferul pentru anul următor a mijloacelor financiare neutilizate în cursul anului calendaristic, deoarece Fondul respectiv este un fond permanent și nu unul anual.	Se acceptă
Art.15	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		Alineatul (2) , în final se completează cu cuvintele „sau asociația de coproprietari” , iar cuvântul „administrator” se ia în paranteză.	Nu se acceptă, prevederea respectivă a fost coordonată cu prevederile proiectului de lege cu privire la locuințe.
			Alineatul (3) în final se completează cu următoarea propoziție:" Neachitarea în termenii stabiliți a plăților menționate se penalizează cu 2% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere"	Nu se acceptă. Clauza penală este o condiție contractuală, acceptată între părți, care nu este cazul să fie prevăzută expres în prezentul proiect de lege.
Art.15	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		Alineatul (4) (în text din greșeală este indicat (3))	Se acceptă, va fi redactat
			În final se completează cu următoarea propoziție: „în cazul în care proprietarul (locatarul) în decurs de 90 de zile , consecutiv, nu a achitat datoriile acumulate și penalizările calculate furnizorul are dreptul să debranșeze , cu un preaviz de 3 zile, apartamentul (încăperea) de la rețelele de prestare a serviciilor comunale și necomunale sau să pună sechestru pe bunurile acestuia, inclusiv pe apartament (încăpere)".	Nu se acceptă. Nu se poate pune sechestru în baza legii, aceasta sunt acțiuni procesuale care nu au loc în prezentul proiect de lege. Modalitățile de acțiune în cazul neachitării datoriilor pentru servicii, inclusiv – debranșarea – este obiectul altor reglementări, care vizează procesul de prestare a serviciilor de gospodărie comunală.
Art.15	„GLORINAL” SRL		Alineatul 2 de completat la final cu următoarele: „În cazul în care proprietarul unității condominiale refuză de a încheia contractul de furnizare a serviciilor comunale și necomunale, el nu este scutit de achitarea acestor servicii, valoarea cărora se va calcula de către administrator în baza tarifelor aprobate.”	Articolul va fi expus conform propunerilor ANRE

Art.15	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 15, - alineatul (2) de expus în următoarea redacție: “(2) Prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale pentru proprietari sau locatari se efectuează în baza contractelor încheiate direct între proprietari, locatari și furnizorii de servicii, cu excepția situațiilor prevăzute de actele normative în domeniu.”;	Se acceptă
		- la alineatul (3) cuvintele “precum și locatarii unităților condominiale aflate în proprietate de stat sau municipală” se substituie cu cuvintele „arendașii, chiriașii”, deoarece atât proprietarii, cât și locatarii care închiriază sunt obligați în termen să achite plățile respective, indiferent dacă unitatea condominială este în proprietate publică sau privată;	Nu se acceptă
		ultimul alineat de exclus, deoarece plata pentru serviciile comunale trebuie să se efectueze în conformitate cu contractul încheiat. Această prevedere contravine art. 18, alineat (4) din Legea cu privire la energia electrică și respectiv din Legea cu privire la gazele naturale.	Nu se acceptă
Art.15	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Completarea alin.(2) al art.15 după cuvântul „furnizorii” cu „/prestatorii”, iar alin.(4) la fine cu „deconectarea ascensoarelor”.	Nu se acceptă, alin 2 va fi expus conform propunerii ANRE
Art.15	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La art. 15 alin. (1) textul “cu legislația și actele normative” va fi substituit prin textul “cu legislația în vigoare”, iar din alin. (5) propoziția a doua va fi exclusă, deoarece este inutilă și nu se referă la obiectul de reglementare al prezentei legi.	Se acceptă. Alin. (1) se exclude, deoarece obligația proprietarilor de a achita serviciile comunale și necomunale în conformitate cu legislația se conține în alt articol. Propoziția a doua din alin. (5) se exclude.
Art.16	Ministerul Afacerilor Interne Nr. A/12-838 din 10.09.13	Conform art. 16 intitulat „Dreptul ipotecar” în conținutul alin. (1) „Pentru a garanta acoperirea creanțelor apărute ca urmare a utilizării unității condominiale, a bunurilor proprietate comună și a serviciilor comunale și necomunale prestate sau ca urmare a neparticipării cu cota de contribuție la fondul de reparație și întreținere - se instituie dreptul de ipotecă asupra	Mecanismul de instituire a ipotecii va fi prevăzut printr-o lege specială (legea cu privire la ipotecă)

			<p>unității condominiale în beneficiul celorlalți proprietari de unități condominiale.", consideram că este inadmisibil stabilirea prin intermediul Legii a unui drept ipotecar, mai mult ca atât beneficiarii dreptului de ipotecă nu pot fi ceilalți proprietari de unități condominiale, fiindcă între așa numitul debitor și ceilalți proprietari de unități condominiale nu există nici un fel de raport contractual. În situația respectivă, ar putea eventual cere stabilirea unei ipoteci fie gestionarul Fondului de reparație și întreținere, fie prestatorul de servicii (în cazul în care ar avea contract de furnizare a serviciilor direct cu locatarul-consumator), fie de Asociație (în situația în care contractul de prestare de servicii este încheiat cu Asociația de coproprietari în condominiu, iar aceasta din urmă este într-un raport contractual de subconsumație cu subconsumatorul-locatar.).</p>	
Art.16	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13		<p>Modificări se impun a fi operate și în conținutul prevederilor art. 16 din proiect din următoarele considerente. Nu este expus care sunt actele justificative în temeiul cărora se constituie dreptul de ipoteca și care acte servesc pentru înregistrarea dreptului de ipotecă astfel apărut în registrul bunurilor imobile. Menționăm că, Legea cu privire la ipotecă prevede ipoteca contractuală și ipoteca legală, unul din cazurile de constituite a ipoteci legale este și pentru plata datoriilor, constatate prin hotărâre judecătorească (creanțele rezultate dintr-o hotărâre judecătorească, de văzut art. 6 din Legea cu privire la ipoteca. Pentru înregistrarea în registrul se prezintă avizul creditorului în care se indica bunul asupra căruia se instituie ipoteca, dovada ca avizul a fost adus la cunoștința debitorului și hotărârea judecătorească care confirmă creanța). Dacă se are în vedere această situație atunci e necesar de folosit terminologia din Legea cu privire la ipotecă, dacă s-a avut în vedere altceva, atunci e necesar de descris cum se constituie ipoteca data.</p>	Mecanismul de instituire a ipoteci va fi prevăzut printr-o lege specială (legea cu privire la ipotecă)
Art.16	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13		<p>Titlul articolului 16 se va expune după cum urmează: <i>Ipoteca condominială</i></p>	Nu se acceptă, articolul se va expune conform avizului Ministerului Justiției.

Art.16	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	La alineatul 1 sintagma „dreptul de ipotecă” se substituie cu sintagma „ipoteka condominială”.	Nu se acceptă, articolul se va expune conform avizului Ministerului Justiției.
		Alineatul 2 se modifică și se expune după cum urmează: „Ipoteka condominială se înscrie în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial concomitent cu înregistrarea condominiului.”	Nu se acceptă, deoarece condominiul se înregistrează la transmiterea primei unități condominiale, însă ipoteca va fi înregistrată doar în cazul apariției unor creanțe ca urmare a utilizării unității condominiale.
		Art. 16 la final se completează cu un alineat nou cu următorul cuprins: (3) Modul de executare a ipotecii condominiale se reglementează prin lege.	Nu se acceptă, articolul se va expune conform avizului Ministerului Justiției.
Art.16	Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/583 din 13.09.13	Articolul 16 urmează a fi revizuit, respectându-se prevederile cu privire la semnele de punctuație.	Se acceptă
Art.16	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 16, alin. (1), cuvântul „utilizării” se substituie cu cuvântul „folosinței”.	Se acceptă
Art.16	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova suplimentar la nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: (1) Pentru a garanta acoperirea creanțelor apărute ca urmare a utilizării unității condominiale, a exploatării, întreținerii, reparației, renovării, modernizării și construcției bunurilor proprietate comună și întreținere a terenului comun, a serviciilor comunale și necomunale prestate sau ca urmare a neparticipării cu cota de contribuție la Fondul de reparație și întreținere - se instituie dreptul de ipotecă asupra unității condominiale în beneficiul asociației de coproprietari în condominiu, sau în cazul prevăzut în Art. 17, alineatul (1), litera c), a celorlalți proprietari de unități condominiale.	Nu se acceptă, articolul se va expune conform avizului Ministerului Justiției.

			<p>Argumentare: Asociația de coproprietari reprezintă interesele tuturor proprietarilor de unități condominiale în toate activitățile sale inclusiv la încheierea acordurilor de administrare cu alte persoane fizice și juridice , cu antreprenorii, cu furnizorii serviciilor comunale și necomunale , precum și cu proprietarii de unități condominiale. De aceea dreptul de ipotecă asupra unității condominiale trebuie să fie în beneficiul asociației, cu excepția cazurilor când administrarea condominiului se efectuează de către proprietari nemijlocit, iar constituirea asociației de coproprietari nu este prevăzută (vezi Art. 18, alineatul (3) , din avizul APSP).</p>	
Art.16	Experții angajați de BERD	<p>La alin 16 nu este clar scopul urmărit.</p> <p>Conform legislației existente (Cod Civil, Legea ipotecii), Ipoteca se instituie 1) Legal, 2) sau in baza contractului. Acest articol nu face lumină, cum se vor întâmpla lucrurile, in caz de neachitare a contribuțiilor la Fond. Daca se are in vedere instituirea ipotecii in baza contractului – acest lucru va fi foarte complicat de realizat si prevederea in cauza nu va facilita procesul de colectare a resurselor Fondului.</p> <p>Daca se are in vedere ipoteca legala – cea ce înseamnă ca ipoteca se instituie fără dorința proprietarului încăperii – formularea atunci trebuie sa fie mai precisă si va fi nevoie de modificat si cele doua legi.</p> <p>Mai mult, se pune la un loc instituirea ipotecii si pentru creanțele aferente serviciilor comunale si necomunale, cea ce este INADMISIBIL. Această problemă este în responsabilitățile și interesele furnizorilor de servicii relevante, deoarece ei au contracte directe cu asociația proprietarilor sau cu proprietarii în mod direct (pentru încălzire și alimentare cu apă caldă).</p>	<p>Mecanismul de instituire a ipotecii va fi prevăzut printr-o lege specială (legea cu privire la ipotecă)</p>	
Art.16	Experții angajați de BERD	<p>Referitor la soluționarea problemei de asigurare a platilor in Fondul pentru reparative si întreținere prin intermediul instrumentului financiar de ipotecare in baza legii a apartamentului in folosul celorlalți proprietari, in RMoldova, la momentul actual, nu poate fi propus un asemenea mecanism drastic. Cu toate, ca acest mecanism lucrează cu succes in Slovacia, pentru implementarea acestuia in RMoldova este nevoie, pe langa aprobarea unor acte legislative din domeniul specific, este nevoie sa fie aprobat si un mecanism de susținere sociala a grupurilor vulnerabile prin acordarea de spatii in locuințele sociale, subvenții pentru chirie, servicii comunale, s.a.</p>	<p>Mecanismul de instituire a ipotecii va fi prevăzut printr-o lege specială (legea cu privire la ipotecă)</p>	

			<p>Pentru varianta de a prevedea posibilitatea ipotecarii in baza de contract,procedurile exista si sunt suficient de bine descrise in legislatia respectiva, deci nu exista motiv sa fie inclus suplimentar si in legea condominiului.</p> <p>La aceasta etapa, determinant este sa se impună obligativitatea de întreținere si reparație a părților comune a condominiului de către toți proprietarii de apartamente/spatii, primul pas fiind înregistrarea cotelor-părți ca proprietate a proprietarilor de apartamente/spatii.</p> <p>Acțiunile de inventariere, a calculării mărimii cotelor-părți urmează a fi efectuate intr-un termen cit mai restrâns, si a fie pus in sarcina autoritarilor locale, ele fiind la moment gestionarii blocurilor, prin întreprinderile municipale. Fără acest pas nu va fi posibila nici crearea condominiilor, nici instituirea unei administrari efective, nici finanțarea lucrărilor de întreținere.</p>	
	Art.16	Recomandările Slovacilor	<p>Mecanismul privind executarea de gaj asupra bunurilor trebuie să fie prevăzută de legislația Republicii Moldova în altă normă legală (în Slovacia este Codul civil, și o lege specială la licitații), iar o astfel de legislație ar trebui să acopere nu numai executarea acestui gaj, dar, de asemenea, la executarea altor gajuri care rezultă din orice alte motive, de exemplu, de la contracte. Acesta este probabil modul în Moldova unde băncile pot folosi privilegiul de a asigura împrumuturile lor??? În Slovacia, (și am explicat acest lucru de mai multe ori), nu au avut până în 2002 mecanism eficient pentru exercitarea de gaj. Prin urmare, Slovacia a adoptat o modificare completă a Codului Civil - Legea nr 526/2002. (Andrew are versiunea slovacă a documentului pe suport de hârtie) și a adoptat o nouă lege privind Licitațiile - 527/2002. (Andrew are versiunea slovacă pe hârtie).</p> <p>Un motiv pentru gaj - în condițiile prevăzute de dispozițiile generale ale Codului civil - este acela care stabilește și asigură dreptul creditorului de a satisface datoria (impune plata), în cazul în care debitorul nu respectă condițiile datoriei – se face vânzarea imobilului ipotecat. (proprietate pe care a fost executat gajul). Această prevedere este, probabil, stabilită, de asemenea, de legislația Republicii Moldova, pentru că acesta este un instrument tipic pentru punerea în aplicare plata datoriei.</p> <p>Legea slovacă nu prevede nici o limită la suma datoriei care ar permite</p>	Mecanismul de instituire a ipotecii va fi prevăzut printr-o lege specială (legea cu privire la ipotecă)

			<p>executarea gajului, și este la latitudinea creditorului și debitorului, ultimul desigur, are posibilitatea de a soluționa cererea (pentru plata datoriei) până chiar înainte de inițierea licitației. Este necesar ca măsura de gaj să fie înregistrată în registrul de proprietate (registru de fapte, sau de Cadastru, după caz), astfel, se asigură viitoarele cereri de despăgubire (în legislația slovacă, este posibil să se asigure, de asemenea, cererile viitoare), fiindcă gajul este executat din momentul intrării sale în registru.</p> <p>De exemplu, în cazul în care banca oferă un împrumut pentru achiziționarea apartamentului, banca, în primul rând, își asigură plata creditului prin înregistrarea gajului pe apartament, și aceasta se face înainte ca gajul să fie înregistrat în beneficiul altor proprietari de unități de condominiu, banca poate vinde apartamentul și va acoperi numai cerințele băncii. Articolul 16: GAJUL - stabilește numai gajul (gajul legal). Dacă am înțeles corect solicitarea colegilor noștri din Moldova, trebuie să fie prevăzută de alte acte legislative MD. Dacă lipsește, (dacă nu este prevăzut de legislația în vigoare), acest lucru ar trebui să fie ajustat în standardul juridic general care se aplică nu numai la exercitarea acestui drept de gaj, dar se aplică la orice drept de gaj (de asemenea, pentru a gajul stabilit prin contract.</p>	
Art.16	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	Alin.(2) art.16 al proiectului Legii, în final urmează a fi completat cu sintagma „și este reglementat de legislația în domeniu”.	Nu se acceptă, articolul se va expune conform avizului Ministerului Justiției.	
Art.16	„GLORINAL” SRL	Consider prematur de introduce aceste modificări. In cazul in care se insista asupra acestor prevederi consider oportun de a face o masa rotunda cu reprezentanții Agenției Relații funciare și Cadastru pentru instituirea unui mecanism clar de implementare a acestor prevederi.	Se acceptă	
Art.16	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	De exclus articolul 16, deoarece contravine articolelor 315, 316 din Codul Civil. Problemele expuse în acest articol urmează a fi soluționate prin alte metode, inclusiv prin adresare în instanța de judecată, conform articolului 31 din Proiectul de Lege.	Nu se acceptă, articolul se va expune conform avizului Ministerului Justiției.	
Art.16	Federația Patronală a Constructorilor,	Este necesară o modificare conceptuală a articolului cu indicarea condițiilor și mecanismului de instituire a unei asemenea ipoteci. Această ipotecă nu poate fi	Mecanismul de instituire a ipoteci va fi prevăzut printr-o	

	Drumarii și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	permanentă, deoarece nu va permite o ipotecă ulterioară (de exemplu pentru garantarea unui împrumut), ceea ce va limita exercitarea dreptului de proprietate. Această ipotecă poate fi instituită doar la apariția unei datorii mai îndelungate, conform unui mecanism foarte clar reglementat, de dorit cu implicarea instanței de judecată (posibil prin procedura de ordonanță).	lege specială (legea cu privire la ipotecă)
Art.16	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	De exclus prevederile art.16 din proiect, deoarece considerăm că contravin prevederilor art.3, 4, 6, 7, 9 și 11 din Legea nr.142-XVI din 26 iunie 2008 „Cu privire la ipotecă”.	Nu se acceptă
Art.16	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Ne expunem împotriva introducerii art.16 , și anume a dreptului ipotekar, deoarece considerăm că legislația în vigoare conține pîrghii suficiente pentru revendicarea datoriilor, iar cauza nu este atît de gravă, pentru a impune un astfel de efect (garanții). Apoi aplicarea acestui drept poate crea și o marjă de abuz din partea administratorului pentru revendicarea datoriilor contestate de consumatori în calitate de proprietari ai unităților condominiale. Reglementarea dată va fi privită negativ și de consumatorii de rînd.	Nu se acceptă
Art.16	Agencia Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 16 alin (1) consideram că norma propusa nu se înscrie în sistemul de drept al RM astfel, pentru urmărirea cărorva datorii orice persoana urmează să respecte procedura legala si anume să se adreseze în instanța de judecata și să demonstreze pretențiile și doar ulterior sa purceadă la executarea obligațiilor corespunzătoare. Respectiv art. 16 urmează a fi exclus.	Nu se acceptă
Art.16	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	În cuprinsul alin. (1) se va preciza mărimea creanțelor apărute pentru care se va institui ipoteca.	Se acceptă în măsura în care art. 16 se reformulează și se expune după cum urmează: „Articolul 16. Garantarea executării obligației de plată a proprietarilor în condominiu (1) Asociația de proprietari sau totalitatea proprietarilor în condominiu, în cazul în care nu există Asociație, dețin o garanție legală asupra unităților

				<p>de proprietate în condominiu ale tuturor proprietarilor în condominiu. Această garanție poate fi aplicată în vederea executării corespunzătoare a obligației de plată a contribuțiilor, precum și a oricăror altor obligații pecuniare a proprietarului față de ceilalți proprietari în condominiu.</p> <p>(2) În cazul în care proprietarul nu execută obligația de a achita contribuția și/sau oricare altă plată datorată proprietarilor în condominiu, Asociația de proprietari sau alt reprezentant împuternicit al proprietarilor, în cazul în care nu există Asociație, are dreptul să instituie dreptul de ipotecă legală asupra unității de proprietate în condominiu a proprietarului debitor.</p> <p>(3) Dreptul de ipotecă legală se instituie în conformitate cu Legea cu privire la ipotecă.</p> <p>(4) Valoarea creanței garantate prin instituirea ipotecii legale va fi egală cu valoarea datoriei proprietarului în întârziere și va include suma contribuțiilor, penalităților de întârziere, amenzi, alte sume datorate Asociației de proprietari sau proprietarilor în condominiu.</p> <p>(5) După 30 de zile în care plata oricărei sume datorate la</p>
--	--	--	--	---

				<p>Asociației de proprietari (sau proprietarilor în cazul în care nu există Asociație) a ajuns la scadență, Asociația de proprietari sau reprezentantul proprietarilor trimite o notificare proprietarului debitor cu indicarea suma datoriei și consecințele neachitării. În cazul în care încălcarea continuă pe parcursul a 60 de zile de la data notificării, Asociația de proprietari sau reprezentantul proprietarilor, în cazul în care nu există Asociația, are dreptul de a stabili ipotecă legală asupra unității de proprietate în condominiu a proprietarului debitor.</p> <p>(6) Proprietarul în condominiu are dreptul să conteste în instanța de judecată instituirea dreptului de ipotecă asupra unității sale de proprietate în condominiu, precum și mărimea creanței.</p> <p>(7) Executarea forțată a dreptului de ipotecă va avea loc cu respectarea procedurii stabilite de Legea cu privire la ipotecă”.</p>
			La alin. (3) propoziția a doua este formulată greșit din punct de vedere juridic.	

Art.17	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1), litera b) se expune în următoarea redacție: b) de către persoana fizică sau juridică autorizată să îndeplinească aceste funcții, selectată prin concurs organizat de către asociația de coproprietari și contractată pentru deservirea și reparația proprietății comune în condominiu și, după caz, și pentru utilizarea unităților condominiale , având contracte cu proprietarii.	Se acceptă parțial
Art.17	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (2) se expune în următoarea redacție: (2) Administrarea condominiului de către asociația de coproprietari presupune achiziții de servicii, bunuri și alte materiale necesare în scopul de a asigura următoarele:	Se acceptă
		în litera a) cuvintele „și întreținerea terenului aferent" se exclud, deoarece acesta face parte din proprietatea comună.	Se acceptă
		Alineatul (2) în final se completează cu litera g) cu următorul cuprins: g) în cazul în care administrarea condominiului se efectuează de altă persoană fizică sau juridică decât asociația de coproprietari, competențele administratorului sunt prevăzute în contractul de administrare.	Se acceptă
Art.17	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	lit a de la alin 1 de completat la sfârșit cu următoarele: „atestată ca administrator în modul stabilit”	Se acceptă
		la alin. 1 lit. b de expus în următoarea redacție: b) de către administratorul desemnat de către proprietari sau autoritățile administrației publice locale;	Se acceptă
		la lit. c alin 1 după cuvântul „patru” de redactat și de expus după cum urmează: „unități condominiale, care aparțin la cel mult patru proprietari”.	Se acceptă
		la alin 2 după cuvântul „include” de inclus sintagma include „prestarea și /sau” iar cuvântul „asociației” de substituit cu cuvântul „condominiului”.	Se acceptă
Art.17	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	la sfârșit de completat cu câteva alineate noi cu următorul cuprins: 3) Dreptul de administrare a condominiului este supus înregistrării în Registrul bunurilor imobile. La înregistrarea condominiului concomitent și obligatoriu se înregistrează dreptul de administrare.	Se acceptă
		4) Decizia de desemnare a administratorului se ia la adunarea generală a asociației sau prin acordul scris al proprietarilor, ce dețin cel puțin 50 % plus unu din cotele-părți din condominiu.	Se acceptă

			5) Administratorul desemnat încheie contractul de administrare cu proprietarii în condominiu. Contractul respectiv este obligatoriu pentru toți proprietarii în condominiu.	Se acceptă
Art.17	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13		6) Schimbarea administratorului poate avea loc prin modalitatea de desemnare a administratorului, dar nu mai devreme de un an de la desemnarea administratorului precedent.	Se acceptă
			7) În cazul construcțiilor, aflate în exploatare la momentul intrării în vigoare a prezentei legi, în care se înregistrează condominiul, dreptul de administrare al condominiului se înscrie după gestionarul existent al imobilului. În lipsa acestuia, administratorul se desemnează de către proprietari în modul stabilit de prezenta lege.	Se acceptă
Art.17	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13		La art. 17, alin. (2), lit. e), sintagma „ale clădirii” se substituie cu sintagma „în condominiu”, deoarece formularea inițială nu este logică.	Se acceptă
Art.17	Expertii angajați de BERD		Se recomandă ca definiția de "administrarea condominiului" în Articolul 17 să fie mutat în Articolul 1 , conform acestui text.	În art 17 sunt prevăzute modalitățile de administrare dar nu definiția.
Art.17	Expertii angajați de BERD		La acest articol, în afara modalităților de administrare și atribuțiile de administrare, este necesar să fie specificată și procedura punitivă de realizare a administrării imobilului, în cazurile, când proprietarii nu decid asupra formei de administrare a condominiului desinestatator. ESTE IMPORTANT, ca să fie numite autoritățile responsabile de procesul de organizare a selectării administratorului, în cazul lipsei deciziei proprietarilor, într-un termen stabilit (ex. 3 luni) de la aprobarea Legii, altfel procesul va bate pasul pe loc, aceasta fiind tot una din problemele mari ale domeniului locativ.	Se acceptă, va fi inclusă o prevedere în acest sens.
			La alin 1 lit. c în varianta când 4 proprietari dețin mai mult de 4 unități condominiale, condominiul de asemenea ar putea să fie administrat de către proprietari nemijlocit, deoarece 4 proprietari pot lua decizii și se pot organiza foarte ușor, indiferent de câte apartamente/spații au în proprietate.	Se acceptă
			Alineatul 2 ar trebui puțin reformulat, ca să nu se înțeleagă, că administrarea include doar achiziții de servicii, administrarea fiind un proces mult mai complex decât achiziția serviciilor în numele proprietarilor.	Se acceptă

Art.17	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 17, alineat (2) cuvintele “și alte mărfuri sau cerințe” de substituit cu cuvântul “lucrări”. Noțiunea bunuri include și mărfurile, iar cerințele se satisfac prin achiziționarea de bunuri, servicii sau lucrări.	Se acceptă
		De asemenea, art. 17, alin. (2), lit. b) urmează a fi exclus, deoarece poate genera echivoc la interpretare. Condominiul se înființează pentru administrarea proprietății comune și nu a unităților condominiale. Situațiile în care unele contracte de prestare a serviciilor se încheie între administrator și prestatorii de servicii cad sub incidența art. 15, alineat (2) și a art. 17, alineat (2), lit. e) din Proiect.	În conformitate cu principiul libertății contractuale, oricine poate încheia contracte în limitele normelor de drept și pot prevedea conținutul lor. Astfel dacă proprietarul unității condominiale și administratorul decid să încheie un contract privind administrarea unității condominiale aceasta nu va duce la încălcarea drepturilor și libertăților celorlalți proprietari de unități condominiale.
Art.17	Federația Patronală a CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(1) lit.a) sintagma „instituită în modul prevăzut de prezenta lege” de substituit cu sintagma „autorizată în modul stabilit”.	Nu se acceptă, deoarece sintagma „autorizată în modul stabilit” este expusă într-un mod ambiguu, și nu este clar care va fi „modul stabilit”.
		Alin.(1) lit.b) de expus în următoarea redacție „b) de către o persoană fizică sau juridică autorizată în modul stabilit cu dreptul de administrare a condominiului selectată de proprietarii unităților condominiale, administrația publică locală, dezvoltatori alți deținători de clădiri în modul stabilit de prezenta lege.” Argumentare: Orice persoană fizică sau juridică care exercită administrarea condominiului urmează să dețină un minim de cunoștințe și abilități în acest sens. Această condiție se realizează prin procedura de autorizare. Dreptul de a selecta administratorul trebuie să aparțină și administrației publice locale, dezvoltatorilor, altor deținători de clădiri în cazul în care proprietarii nu decid asupra modului de administrare a condominiului.	Se acceptă în ceea ce privește autorizarea administratorilor și selectarea administratorului de către administrația publică locală.

Art.17	Federația Patronală a CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Se includ următoarele aliniate noi: <i>(3) Administrarea condominiului se notifică în registrul bunurilor imobile.</i>	Se acceptă
		<i>(4) Decizia de desemnare a administratorului se adoptă: De adunarea generală a asociației; Prin acordul în scris a proprietarilor ce dețin mai mult de 50% din cotele părți în proprietatea comună în condominiu; De administrația publică locală, dezvoltatori, alte persoane ce dețin clădiri în cazul în care asociația sau proprietarii unităților condominiale nu decid asupra desemnării administratorului în termen de ____ zile din momentul înregistrării condominiului.</i>	Se acceptă
		<i>(5) Administratorul desemnat încheie contract cu asociația sau informează contra semnătură proprietarii de unități condominiale asupra modului de administrare a condominiului în cazul în care asociația nu este creată.</i>	Se acceptă
Art.17	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr.. 01/1414 din 23.09.13	Ultima propoziția din art. 17 alin. (2) lit. f) se propune de completat cu sintagma „care nu contravin legislației în vigoare” pentru a exclude orice abuzuri.	Se acceptă
Art.18	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La alin. (4) se va preciza dacă subalineatele ulterioare sînt obligații sau atribuții ale Consiliului proprietarilor. De asemenea, lit. g) se va expune ca un alineat separat.	Se acceptă. Fraza inițială a alin.(4) se expune în următoarea redacție: „(4) Consiliul proprietarilor exercită următoarele atribuții: ”
		Alin. (6) se va completa cu următorul text “exercită următoarele atribuții”.	Se acceptă.
		La alin. (9) cuvintele “exercită neadecvat” se vor substitui prin cuvintele “exercită necorespunzător”	Se acceptă.

	Art.18	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	<p>La alin. (10) urmează a fi concretizat care sînt cazurile deosebite, în care adunarea generală a proprietarilor din condominiu sau Consiliul proprietarilor pot alege comisiile proprietarilor din condominiu.</p>	<p>Se acceptă. Alin.(10), care a devenit alin. (13), seexpune în următoarea redacție: „(13)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 proprietății comune și mărimea acestora; 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”.</p>
--	---------------	--	---	---

	Art.18	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La alin. (11) se va elucida despre care “respectiva decizie”, precum și faptul, cum urmează să se autosesizeze autoritatea publică locală.	Se acceptă. Alin. (11), care a devenit alin. (14), se expune în felul următor: „(14) În cazul în care pe parcursul a trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii nu au reușit să organizeze administrarea condominiului în conformitate cu alin. (1), Administratorul este desemnat de către autoritatea administrației publice locale în teritoriul căreia este situat condominiul în modul stabilit de prezenta lege”.
	Art.19 (exclus)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La art. 19 în toate cazurile va fi exclusă sintagma “Republica Moldova”.	Se acceptă, în măsura în care s-a decis excluderea în totalitate a acestuia articol.
	Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	<p>Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: Asociația de coproprietari în condominiu este persoană juridică , non-profit, instituită în conformitate cu prevederile prezentei legi, în scopul administrării bunurilor proprietate comună din condominiu, inclusiv întreținerea și reparația acestora. De asemenea asociația prestează servicii de utilizare a unităților condominale.</p> <p>Alineatul (3) se expune în următoarea redacție: Pentru blocul locativ cu cinci sau mai multe unități condominale și trei sau mai mulți proprietari constituirea asociației de coproprietari este obligatorie. Acțiunile de constituire a asociației de coproprietari în blocul de locuit (blocurile de locuit) se efectuează de către un grup de inițiativă în componența a cel puțin doi proprietari și un reprezentant al primăriei.</p>	<p>Se acceptă, coordonat cu avizul Ministerul Justiției</p> <p>Se acceptă parțial fiind coordonată și cu propunerile prim mun. Chișinău</p>

Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (4) prima propoziție se expune în următoarea redacție: Adunarea generală de constituire a asociației de coproprietari este convocată de grupul de inițiativă format în conformitate cu prevederile din alineatul (3) al prezentului articol.	Nu se acceptă, deoarece varianta expusă în proiectul legii este mai clară și detaliată.
		Alineatul (5) se completează cu propoziția: înregistrarea asociației de coproprietari se face fără plată.	Nu se acceptă
		Alineatul (6) Sintagma „dacă acordul privind crearea asociației l-au dat mai mult de 50% din proprietari de unități condominiale" se exclude , deoarece această condiție poate stopa procesul de formare a asociațiilor și a condominilor.	Se acceptă
		Alineatul (8) Prima propoziție se expune în următoarea redacție: (8) La înființarea asociației de coproprietari în condominiu grupul de inițiativă va respecta următoarea procedură:	Se acceptă
		Litera b) din alineatul (8) va avea următoarea redacție: b) în cazul în care în timp de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi adunarea constitutivă nu va fi convocată sau nu va decide formarea asociației cu 50%+1 din numărul proprietarilor prezenți la adunare, asociația va fi formată prin acordul de asociere semnat de cel puțin 50% +1 din numărul proprietarilor de unități condominiale , conform anexei 1 , care este parte integră a prezentei legi.	Se acceptă
		Colectarea semnăturilor la acordul de asociere ține de competența grupului de inițiativă.	
		În alineatul doi, din litera b) cuvântul „gestionare" se substituie prin sintagma: „în proprietatea comună indiviză" și mai departe după text.	Se acceptă
		La alineatul (10) cifra 2/3 se substituie prin cifra „50%+1" .	Se acceptă
Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	La articolul 18: Alineatul (8) nu este descris nimic despre faptul că primăria sau altcineva urmează să identifice, să descrie în actul de predare-primire și bunurile comune din condominiu (părțile din clădire folosite în comun), nu este	Articolul va fi redactat și completat

	19)		descrie nimic despre terenul condominiului. La fel nu este indicat cine în cazul dat și în ce documente va stabili cotele-părți în condominiul.	
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)		Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	art. 18 se modifică și se expune după cum urmează: 1) Asociația este o persoană juridică instituită în conformitate cu prevederile prezentei legi, în scopul administrării bunurilor proprietate comună din condominiu, unităților condominiale și a terenului aferent condominiului, inclusiv întreținerea și reparația acestora, de asemenea asociația asigură prestarea serviciilor legate de utilizarea unităților condominiale.	Alin 1 va fi redactat conform obiecțiilor APSP
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)		Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	2) Într-un condominiu poate fi instituită doar o singură asociație. O asociație poate fi constituită doar pentru un condominiu. Numărul membrilor asociației trebuie să fie egal cu numărul de proprietari în condominiu.	Se acceptă
			3) Asociația se instituie la adunarea generală a proprietarilor în condominiu sau prin acordul de asociere. Inițiatorii instituirii asociației într-un condominiu pot fi proprietarii în condominiu sau autoritățile administrației publice locale.	Se acceptă
			4) Adunarea de constituire a Asociației se convoacă la decizia inițiatorilor instituirii Asociației. Inițiatorii trebuie să asigure preavizarea tuturor proprietarilor în condominiu despre locul și timpul petrecerii adunării de constituire. Adunarea de constituire este deliberativă, dacă la ea sînt prezenți proprietarii, care dețin cel puțin 50% plus 1 din cotele părți din condominiu. În cazul în care adunarea constituantă nu întrunește cvorumul, ea se convoacă repetat în termen de 15 zile. Decizia de constituire a asociației de coproprietari se adoptă cu majoritatea simplă a voturilor celor prezenți la adunare. Odată cu instituirea asociației, adunarea alege organele de conducere ale Asociației și aprobă statutul Asociației. Deciziile adunării de constituire se consemnează într-un proces-verbal, care se semnează de către președinte și secretar, aleși din numărul proprietarilor în condominiu.	Se acceptă

Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	<p>5) Acordul de asociere, se elaborează de către inițiatorii instituirii Asociației și se aprobă de către proprietarii în condominiu, ce dețin cel puțin 50% plus unu din cotele-părți din condominiu. Acesta trebuie să conțină nominalizarea comitetului executiv, a președintelui, a cenzorului și Statutul Asociației. Acordul de asociere se aprobă de către proprietarii în condominiu prin declarație autentificată notarial.</p>	<p>Nu se acceptă, deoarece Acordul de asociere va formulat conform anexei nr.1, parte componentă a legii</p>
		<p>6) Asociația poate fi lichidată doar după desființarea condominiului.</p>	<p>Se acceptă</p>
		<p>La art. 18, alin. (1), sintagma „din condominiu” se substituie cu sintagma „în condominiu”, astfel încât să corespundă terminologie juridice definite chiar de prezenta lege; la alin. (3), cuvântul „luată” se substituie cu cuvântul „adoptată”; la alin. (8), înainte de sintagma „în termen de 30 de zile”, se pune litera c), iar sintagma „conform actului de predare-preluare, primire-predare” se substituie cu sintagma „conform procesului-verbal de predare-primire”.</p>	<p>Se acceptă</p>
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Experții angajați de BERD	<p>În acest articol este necesar sa fie stipulată si modalitatea de răspundere juridică pentru consecințele neluării masurilor de organizare si funcționare cu privire la administrarea si gestionarea proprietăților comune.</p>	<p>Nu se acceptă, în cazul în care proprietarii nu vor decide asupra modului de administrare a condominiului, administrația publică locală va desemna un administrator, conform prezentului proiectului de lege</p>
		<p>La alin 1 este important sa se menționeze, ca Asociația are si scopul asigurării drepturilor si asumarea obligațiilor de către toți proprietarii.</p>	<p>Nu este clar care drepturi vor fi asigurate de asociație și care obligații vor fi asumate.</p>
		<p>La alin 4 cazurile când autoritățile convoacă adunările de constituire trebuie sa fie specificate expres (in cazurile, când proprietarii intr-un anumit termen nu inițiază convocarea adunării constitutive, când nu s-a reușit sa fie convocat cvorumul adunării...). Acest lucru este necesar pentru a asigura formarea asociațiilor in clădirile existente, in care, la sigur, nu vor fi create asociații fără intervenția autorităților.</p>	<p>Se acceptă, va fi inclusă o prevedere în acest sens.</p>
		<p>Remarcă: La acest articol este nevoie de consecvență: Odată ce se stabilește in Lege, ca intr-o clădire unde sunt mai mult de 4 proprietari, administrarea se admite doar prin Asociație sau prin Administrator, atunci si articolul ce vizează modalitatea de fondare a asociației trebuie să specifice clar procedura de fondare, inclusiv cea forțată.</p>	

Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Experții angajați de BERD	<p>La alin. 6. Pe baza celor mai bune practici internaționale, se recomandă ca pentru clădirile noi, administrarea să se facă preferențial de către administratorul selectat. De obicei este foarte dificil de a organiza AC și organismele sale atunci când există inițial numai unul sau câțiva proprietari. Din acest motiv, legea trebuie să fie deschisă pentru toate cele trei forme de administrare</p>	<p>Se acceptă, se va lua în considerație la redactarea proiectului.</p>
		<p>La alin 6 In blocurile noi construite, asociațiile trebuie sa fie create necondiționat, fără a conta pe acordul a cel puțin 50% din proprietari. Asemenea prevedere va exclude trăgănarea proceselor care trebuie sa fie organizate in mod obligatoriu. Este nevoie de verificat, însă, si cu prevederea din art.17, c), care prevede ca 4 proprietari pot sa-si organizeze desinestatator administrarea blocului.</p> <p><u>Remarcă:</u> Acest lucru este necesar pentru a asigura formarea de asociații din clădirile existente în cazul în care, la sigur, nu vor fi create fără intervenția guvernamentală</p>	
		<p>La alin 7 pentru blocurile din fondul existent trebuie (IMPORTANT!) de prevăzut si modalitatea de formare a asociației de către autoritățile locale, sau, cel puțin obligativitatea de a desemna in mod obligatoriu un administrator pentru fiecare bloc. Pârțile comune din clădiri, care acum se afla la bilanțul APL (sau altor autorități) urmează sa fie transmise necondiționat către proprietarii de drept – proprietarilor de spatii locative si nelocative din bloc. Rezultatul final al prevederilor articolului din Lege trebuie sa fie faptul împlinit de organizare a administrării blocului. Din motiv, ca avem situația, când nu au fost duse pina la capăt procesul de înregistrare a proprietății, acum este nevoie ca in Lege sa fie prevăzute expres modalitățile de intervenție a autorităților, in cazul când proprietarii nu se organizează desinestatator. (de obicei proprietarii nu se organizează singuri!!!)</p>	<p>Se acceptă, se va lua în considerație la redactarea proiectului.</p>

Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Experții angajați de BERD	La alin 8 lit b Procedura de exprimare a voinței in baza declarațiilor scrise, fără participare la adunare, a acordului de asociere este una binevenita, dar ar trebui completată si cu descrierea procesului respectiv – cine este responsabil pentru organizarea semnării?, cine va finaliza procedura de înregistrare? cine va impune semnarea in caz de refuz?...	Se acceptă
		La lin 8) lit. (c) Poate ar fi cazul sa se specifice si faptul, ca primăria/autoritatea va inventaria bunurile pe care le deține pentru fiecare bloc, si, anterior transmiterii, va delimita bunurile proprietate comuna pe cote-parti, si va calcula cotele-parti ale fiecărui proprietar in proprietatea comună. Daca aceste obligații nu vor fi puse in sarcina primăriei / autorității – cotele-parti nu vor fi calculate si înregistrate, proprietarii fiind lipsiți de capacitatea de a efectua acest lucru (si de dorință – de asemenea).	
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	„GLORINAL” SRL	La alin 1 de exclus sintagma Unităților condominiale deoarece acestea sunt administrate de către proprietari si nu Asociație.	Nu se acceptă, deoarece proprietarii de comun acord cu administratorul ar putea încheia și un contract de administrare a unității condominiale separat de cel de administrare a condominiului.
		La alin 7 lit. b Propun sa fie aceeași procedura de înființare: adunarea constitutiva + acord de asociere.	Adunarea constitutivă este prevăzută la lit. a
		La alin. 10 nr 2/3 de modificat conform obiecțiilor prezentate mai sus.	Se acceptă, 2/3 se va substitui cu cifra 50+1
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 18, alineatul (1) de expus în următoarea redacție: “(1) Asociația de coproprietari în condominiu este o persoană juridică instituită în conformitate cu prevederile prezentei legi, în scopul administrării bunurilor proprietate comună din condominiu și a terenului aferent condominiului, inclusiv pentru întreținerea și reparația acestora. Asociația, de asemenea, asigură prestarea serviciilor legate de utilizarea unităților condominiale.”. Asociația nu poate administra unitățile condominiale care aparțin proprietarilor. Proprietarul unității condominiale este persoana care își administrează unitatea condominială și răspunde pentru întreținerea ei.	Nu se acceptă, deoarece proprietarii de comun acord cu administratorul ar putea încheia și un contract de administrare a unității condominiale separat de cel de administrare a condominiului.

Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	1. La alin.(1) cuvântul „ <i>acestora</i> ” se substituie cu sintagma „ <i>bunurilor proprietate comună din condominiu</i> ”. <i>Argumentare:</i> Reparația și întreținerea unităților condominiale este obligația proprietarilor acestor unități și nu a asociației.	Nu se acceptă, deoarece proprietarii de comun acord cu administratorul ar putea încheia și un contract de administrare a unității condominiale separat de cel de administrare a condominiului.
Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	2. Alin.(7) de expus în următoarea redacție: „(7) ”	Nu este clar ce s-a avut în vedere
		3. La alin.(8) în prima propoziție după cuvântul „ <i>primăria</i> ” se va introduce sintagma „ <i>grupul de inițiativă/dezvoltatorul sau proprietarul clădirii</i> ”, iar în ultima propoziție sintagma „ <i>primăria va transmite în gestiunea</i> ” se substituie cu sintagma „ <i>primăria/dezvoltatorul sau proprietarul clădirii va transmite în administrarea</i> ”. <i>Argumentare:</i> La moment nu toate clădirile sunt administrate de primării, unele fiind administrate fie de dezvoltatori, fie de proprietari persoane fizice sau juridice, fie de persoane fizice sau juridice în baza contractului încheiat cu aceștea. În acest caz este absolut necesar de oferit posibilitatea inițierii procedurii de creare a asociației de către toți deținătorii de clădiri și nu doar de primării.	Se acceptă, însă cuvântul „ <i>gestiune</i> ” se va substitui cu cuvântul „ <i>proprietate</i> ”
		4. La alin.(3) și alin.(9) este necesar de specificat faptul că acordul de asociere (anexa nr.1) și statutul asociației (anexa nr.29 au caracter de recomandare (model), iar proprietarii pot include și alte prevederi sau modifica/exclude unele prevederi existente cu condiția respectării prevederilor imperative a legislației în vigoare, inclusiv a prezentei legi.	Se acceptă
		5. În general, considerăm că respectivele modele nu-și au locul în cadrul prezentei legi, eventual putând fi aprobate prin hotărâre de Guvern, dar cel mai bine să fie lăsate la discreția proprietarilor cu condiția menționată mai sus.	Nu se acceptă

Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicărilor nr. 01/1414 din 23.09.13	La art. 18 alin.(4), art 22 alin.(4), alin.(5) și alin. (7) după cuvîntul „zile” de completat cu cuvîntul „lucrătoare” pentru evitarea ambiguităților.	Se acceptă
		Ar fi oportun de reformulat textele din art. 18 alin.(6) și (7), deoarece redacțiile actuale nu exprimă corect, concis și fără echivoc ideile, care se reglementează în aceste articole (art.19 din Legea nr.780-XV din 27 decembrie 2001 „Privind actele legislative”).	Se acceptă, articolul va fi redactat
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Expunerea din art.18 alin.(1) vine în parte în dezacord cu art.13 alin.(1) al proiectului, deoarece proprietarul pe cheltuiala sa întreține și repară unitatea condominială. De aceea propunem reformularea prin înlocuirea expresiei „bunurilor proprietate comună în condominiu, unităților condominiale și a terenului aferent” prin cuvîntul „condominiului”, iar în loc de cuvîntul „acestora” cu expresia „proprietății comune în condominiu”, în loc de expresia „prestarea serviciilor legate de utilizarea unităților condominiale” prin „serviciile comunale și necomunale”. Propunem completarea art.18 alin.(1) la fine cu „în bază de contracte încheiate cu proprietarii (asociați)”, pentru a asigura informarea adecvată a proprietarilor unităților condominiale (ca regulă consumatori casnici) despre drepturile și obligațiile acestora vis-a-vis de serviciile prestate.	Nu se acceptă, deoarece proprietarii de comun acord cu administratorul ar putea încheia și un contract de administrare a unității condominiale separat de cel de administrare a condominiului.
		Ținînd cont de prevederile art.22 alin.(3) al Legii nr.1324 din 10.03.1993 privatizării fondului de locuințe, precum și de respectarea drepturilor tuturor proprietarilor (crearea asociației pe baza unui acord comun) și plîngerile consumatorilor referitor la neparticiparea la constituire și impunerea de a fi membru al asociației constituite, propunem modificarea art.18 alin.(4) corespunzător: în loc de „50% plus 1” cu „3/4 din”, iar „25%” cu „51%”, în loc de „cu majoritatea simplă” cu „51% din numărul celor prezenți la adunare”, în vederea asigurării unei echități în exercitarea dreptului proprietarilor de unități condominiale în administrarea bunurilor proprietate comună. Cu atît mai mult că la schimbarea modului de administrare art.18 alin.(10) al proiectul a prevăzut acordul a nu mai puțin de 2/3 de voturi ale tuturor proprietarilor de unități condominiale.	Nu se acceptă, deoarece convocarea adunării cu 3/4 din numărul proprietarilor va fi dificilă și va duce la tergiversarea procesului de convocare a acesteia.

Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Respectiv propunem înlocuirea expresiei „mai mult de 50% din” din art.18 alin.(6) al proiectului cu mențiunea fie a „2/3 din” sau „3/4 din”, pentru a releva o majoritate calificată (în corelație cu art.22 alin.(3) al Legii nr.1324 din 10.03.1993 și art.347 alin.(2) Cod Civil), ținând cont că conform art.18 alin.(10) al proiectului se prevede ca acordul de asociere încheiat să fie obligatoriu pentru toți proprietarii de unități condominiale, iar pct.28 al anexei nr.1 la proiectul de lege prevede anularea cu o majoritate calificată.	Nu se acceptă deoarece asemenea prevedere va târăgăna procesele care trebuie să fie organizate în mod obligatoriu.
		În art.18 alin.(10) se combate ultima propoziție cu prima. Propunem excluderea ultimei, deoarece acordul de asociere poate fi reziliat în situația când proprietarii schimbă cardinal modul de administrare, renunțând la asociație în favoarea altei forme de administrare.	Se acceptă
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Agenția Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 18 alin (8) sintagma „primăria” urmează a fi substituită cu sintagma „administrația publică locală”. La lit. b), abilitat cu atribuții de transmitere este doar organul deliberativ al administrației publice locale (consiliul local), aici mai apare o omisiune în cazul când proprietar este statul sau o persoană privată, în baza căror acte se transmite blocul și de cine sunt aprobate actele în cauză	Se acceptă
		În art. 18 alin (10) consideram că 2/3 din voturile tuturor proprietarilor la schimbarea modului de administrare nu este proporțional cu norma indicată în art. 18 alin. (4), astfel, la crearea asociației și aprobarea mecanismului de administrare poate fi necesar doar de 25% din proprietari, iar pentru a schimba modul de administrare este necesar deja 2/3 (circa 66%) în acest sens ar fi necesar de indicat simplu ca deciziile în cadrul adunărilor generale a locatarilor se iau cu simpla majoritate a proprietarilor prezenți la adunare. De asemenea în cadrul acestui articol este necesar de prevăzut mecanismul de convocare a adunării generale de constituire, cum sunt înștiințați locatarii ce perioada urmează a fi între anunț și adunare, etc., în caz contrar vor fi înștiințați doar 25% locatari și aceștia vor decide soarta celorlalți fără ca ultimii să cunoască de acțiunile celor 25%.	Numărul 2/3 se va substitui cu nr. 50+1, conform propunerilor prezentate mai sus.

Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	Potrivit prevederilor art. 18 alin. (2), numărul membrilor asociației trebuie să fie egal cu numărul de proprietari de unități condominiale din condominiu. Totodată, din prevederile legii nu rezultă obligativitatea unui proprietar al unității condominiale de asociere în Asociația de coproprietari. În acest context, în textul art. 18 urmează a se include prevederi referitor la modul de constituire a asociației în situația în care unul sau mai mulți proprietari refuză să se asocieze.	Se acceptă, art. va fi redactat
		La art. 18 alin. (10) se face referire la condițiile în care se dispune schimbarea modului de administrare a condominiului, însă în conținutul legii nu se regăsesc prevederi referitoare la modurile de administrare, fapt pentru care se propune includerea unor prevederi care să enumere și să descrie modurile de administrare a condominiului.	Modurile de administrare sunt prevăzute la art.17 al prezentului proiect de lege.
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Primăria mun. Bălți (neoficial)	Статья 18. Ассоциация совладельцев в кондоминиуме (2) В кондоминиуме может быть создана только одна ассоциация. Количество членов ассоциации должно быть равно количеству собственников кондоминиумных единиц в кондоминиуме. Предлагаю дополнить данный пункт фразой «согласно имеющейся доле».	nu este clar în ce expusă formularea conform căreia „numărul membrilor asociației trebuie să fie egal cu numărul de proprietari de unități condominiale din condominiu conform cotelor deținute” . Considerăm că această prevedere nu reflectă corect sensul normei expuse inițial în proiect.
Art.18 / art.21 (actualul art. 19)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	În scopul corelării cu prevederile art. 180-181 ale Codului civil, la alineatul (1) după cuvintele „Asociația este o” de completat cu cuvintele „organizație necomercială cu statut de”.	Se acceptă
		Întru asigurarea corectitudinii și respectării legislației la luarea deciziilor de către adunarea generală de constituire a Asociației de coproprietari în condominiu, precum și evitarea falsificărilor proceselor verbale ale adunării, se propune de a include în proiect reglementări care ar prevedea că la adunarea generală a Asociației să participe în mod obligatoriu un reprezentant al administrației publice locale cu drept consultativ și drept de semnare a procesului verbal, de rînd cu președintele și secretarul (art. 18 și altele).	Se acceptă

Art.18 / art.21 (actual ul art. 19)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	Alineatul (9): La litera b), urmează a fi revizuit termenul de convocare a adunării generale de constituire a Asociației. Or nu este clar care va fi termenul de convocare a adunării de constituire a cărui condominiu a fost înregistrat la organul cadastral după 3 luni de la data intrării în vigoare a Legii în cauză;	Propunerea nu este clar expusă.
		La litera c), de asemenea urmează a fi concretizat termenul în care Asociația urmează a fi creată și de când începe a curge acest termen, dat fiind faptul că din textul proiectului de lege nu este clar după expirarea cărui termen autoritățile publice locale vor întreprinde acțiunile necesare pentru organizarea asociației. Totodată, în propoziția a treia, pentru omiterea contradicției cu alineatul (6), cuvintele „se consideră constituită” de substituit cu cuvintele „ se constituie”.	Se acceptă
		Alineatul (6) urmează a fi plasat în ultimul alineat al art. 18 cu următorul cuprins: „(10) Asociația este supusă înregistrării de stat la Camera înregistrării de Stat în conformitate cu Legea nr.220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali. Pentru înregistrare se prezintă documentele de constituire a asociației (hotărârea adunării generale sau acordul de asociere), statutul și documentele ce confirmă înregistrarea condominiului și proprietarilor acestuia la organul cadastral. Asociația se consideră constituită din momentul înregistrării de stat.”	Se acceptă
		Reieșind din acest fapt, urmează a fi renumerotate alineatele articolului 18.	Se acceptă
Art.21 (actual ul art. 19)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Alin. (1) va fi revizuit prin prisma pct. 1 din aviz. Concomitent, este expusă confuz propoziția a doua referitor la prestarea serviciilor de utilizare a unităților condominiale.	Se acceptă. Alin. (1) al art. 21, care a devenit art. 19, se expune în felul următor: „ (1) Asociația de proprietari în condominiu este organizație necomercială, nonprofit, cu drept de persoană juridică, înființată în

				<p>conformitate cu prevederile prezentei legi și altor acte normative, în scopul de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, inclusiv întreținerea și reparația proprietății comune”.</p> <p>În afară de aceasta, avînd în vedere și pct. 1 din aviz, art. 19 se completează cu un alineat nou, alin. (2), avînd următorul cuprins:</p> <p>”(2) Asociația este în drept să desfășoare orice gen de activitate ce ține de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege și statutul său. Pentru practicarea unor activități economice care nu rezultă nemijlocit din scopurile prevăzute de prezenta lege și statutul său, Asociația poate înființa societăți comerciale și cooperative”.</p>
Art.21 (actualul art. 19)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La alin. (2) menționăm, că numărul membrilor Asociației nu în toate cazurile poate să fie egal cu numărul de proprietari din condominiu (de exemplu, în cazul în care o persoana deține în proprietate mai multe unități condominiale (apartamente). Totodată, atenționăm și asupra faptului că o unitate condominială poate avea mai mulți proprietari. În acest sens, conceptual, urmează să fie prevăzut un mecanism de desemnare a unui reprezentant.	Se acceptă. Alin. (2), care devine alin. (3), se expune în felul următor: „(3) Într-un condominiu poate fi înființată doar o singură Asociație. O Asociație poate fi constituită doar pentru un condominiu”. Fraza a doua, din varianta inițială, se exclude.	

	Art.21 (actual ul art. 19)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	<p>La alin. (4) se vor prevedea și cazurile în care nu vor fi prezenți nici 50% din proprietari.</p>	<p>Se acceptă. După propoziția a patra a alin. (4), care a devenit alin. (5), se include următoarea propoziție: „În cazul în care Adunarea convocată repetat nu întrunește cvorumul, în termen de cel mult trei luni se convoacă o nouă Adunare, sau, la decizia grupului de inițiatori, imediat se inițiază procedura de înființare a Asociației în temeiul acordului de asociere (anexa nr. 1 la prezenta lege)”.</p>
			<p>Alin. (8) va fi completat cu prevederi referitor la grupul de inițiativă, precum și la modalitatea de asigurare a semnării acordului de asociere.</p>	<p>Se acceptă. Art. 19 se completează cu un alineat nou, alin. (6), având următorul cuprins: „(6) Semnarea acordului de asociere este asigurată de către proprietarul clădirii, în cazul indicat la alin. (8), sau a grupului de inițiatori în cazul indicat la alin. (5). Grupul de inițiatori întocmește lista proprietarilor ca parte componentă a acordului de asociere, în care se indică datele personale ale proprietarilor. Lista va permite aplicarea semnăturii individuale a fiecărui proprietar sau a reprezentantului împuternicit al acestuia, valabilă</p>

				<p>pentru constituirea Asociației. În fiecare caz se va preciza calitatea de proprietar, de coproprietar sau reprezentant împuternicit al proprietarului. În cazul proprietarilor unei unități de proprietate în condominiu, dacă nu este prezentată procura de reprezentare în formă autentică, se va solicita semnătura fiecăruia dintre acești proprietari. În cazul persoanei juridice se va folosi ștampila și semnătura reprezentantului acesteia. Grupul de inițiatori asigură semnarea acordului de asociere prin contact direct cu proprietarii în zilele de lucru, și în caz de necesitate, în zilele de odihnă”.</p>
			La alin. (9) lit. b) conține o normă tranzitorie, respectiv, va fi plasată în capitolul VIII.	Se acceptă
	Art.21 (actualul art. 19)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Alin. (11) va fi exclus, deoarece răspunderea pentru nerespectarea prevederilor prezentei legi este stabilită în art. 32.	Se acceptă propunerea propriu-zisă, iar alin. (11), care a devenit alin. (10), se expune după cum urmează: „(10) Neparticiparea la Adunarea generală de constituire a Asociației, votarea împotriva înființării Asociației sau refuzul de a semna acordul de asociere nu scutește proprietarul de obligația privind achitarea contribuției la Fond,

				serviciilor comunale și necomunale și altor plăți obligatorii stabilite de legislație și organele de conducere a Asociației”.
			Conform art. 19 alin.(7) „Asociația este responsabilă pentru obligațiile asumate în cursul administrării condominiului numai în funcție de mărimea soldului în Fond și numai în raport cu suma plătită pentru serviciile ce țin de utilizarea unităților condominiale. Responsabilitatea pentru plata altor cheltuieli asociate cu administrarea condominiului le aparține proprietarilor de unități condominiale, în funcție de mărimea cotei lor în spațiile comune ale clădirii și proporțional cu prețul unităților condominiale.”, la acest capitol atragem atenția că membrii asociați nu pot purta răspundere pentru creanțele datorate de Asociație față de creditorii săi, ci numai pentru obligațiile asumate personal.	Se acceptă
			Astfel considerăm că la capitolul răspunderii Asociația ar trebui să răspundă pentru obligațiile asumate față de creditori, deoarece este o persoană juridică distinctă și dispune de patrimoniu propriu.	
	Art.19 / art.22 (actualul art. 20)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 19 alin. (11), lit. a), în propoziția a doua, sintagma „desființată” se va substitui cu sintagma „dizolvată”, în conformitate cu titlul alineatului.	Se acceptă
			La art. 19, redacția propusă la alin. (12) comportă un caracter generalizator, deoarece nu se poate identifica din ce fel de registru urmează a fi radiată asociația. Or, nici în conținutul art. 18 alin. (5) nu se face referire la modul de înregistrare a asociației potrivit formulei propuse în acest sens la art. 19 alin. (12).	Asociația se înregistrează în Registrul de Stat, la Camera înregistrării de stat, conform procedurii stabilite pentru înregistrarea persoanelor juridice. Astfel, nu considerăm necesar desfășurarea acestei proceduri în prezentul proiect de lege.
	Art.19 / art.22 (actualul art. 20)	Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/583 din 13.09.13	La articolul 19 alineatele cu cifra „12”, la articolul 22 alineatele numerotate cu cifra „8” urmează a fi modificat modul de numerotare.	Se acceptă

Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Experții angajați de BERD	<p>La alin 1 va trebui de concretizat cum vor fi contabilizate serviciile prestate de către asociație. Serviciile (fiind activități economice), acestea pot fi prestate de către asociații nonprofit doar cu fondarea unei societăți comerciale. Prevederea in lege trebuie sa fie una care poate fi realizată. La moment, însă, desfășurarea activității economice de către asociații nonprofit este una foarte confuza.</p>	
		<p>La alin. (4): Nu este clar în lege dacă AC poate deține bunuri imobiliare. Toate bunurile în Condominium sunt deținute de către proprietarii de unități condominiale. Acest articol sugerează că AC poate deține proprietăți, care fac parte din condominiu, ("nu poate achiziționa și deține bunuri imobiliare, decât cele ce fac parte componentă a condominiului"). Această afirmație este confuză și sugerează că AC poate deține un fel de proprietate în condominiul gestionat. Cu alte cuvinte, Legea este confuză în reiterarea principiului - că AC nu este proprietar, și nu poate deține active.</p> <p>Un astfel de drept de proprietate poate permite utilizarea abuzivă a Gajului pe proprietate. Cele mai bune practici internaționale nu permit nici un fel de proprietate pentru Asociație. Dreptul de proprietate asupra bunurilor comune în condominiu, cum ar fi spațiile pentru magazine ș.a. este deținut proporțional de către toți proprietarii și chiria ei poate fi organizată de asociație și veniturile respective sunt veniturile Fondului</p>	<p>Asociația de coproprietari în condominiu este o persoană juridică non profit, de aici rezultă faptul că aceasta nu este în drept să dețină alte bunuri imobiliare decât cele care fac parte a condominiului.</p>
		<p>La alin. (7) – Responsabilitatea pentru plata altor datorii suportate în timpul administrării condominiului revine proprietarilor unităților condominiale, în funcție de mărimea cotei lor în părțile comune ale clădirii și "proporțional cu prețul unităților condominiale". Ar trebui să fie: "până la prețul unităților condominiale").</p>	<p>Se acceptă</p>

Art.19 / art.22 (actualul art. 20)	Experții angajați de BERD	La alin. 9. Fondurile de reparație și de întreținere stabilite în cadrul fiecărei asociații nu fuzionează. Acest Fond trebuie să se mențină pentru fiecare condominiu separat și revine asociației succesoare.	Se acceptă
		La alin 9 acest articol va trebui revizuit pentru a evita posibilitatea creării asociațiilor „gigante”, care îngreunează procesul de administrare. De fapt, asociația nu poate sa fuzioneze doar prin decizie cu expunerea voinței a 2/3. Orice fuzionare de asociație trebuie sa fie precedata de o delimitare noua a proprietății comune, redistribuirea cotelor-parti pentru fiecare proprietar, cu reînregistrarea drepturilor fiecărui proprietar, si nu este vorba doar de activele asociației care se desființează (?). La alin. 10 Daca se are in vedere o uniune a asociațiilor in scopuri de promovare/instruire/diseminare de informații, atunci trebuie sa fie clarificat acest lucru, ca sa nu se confunde cu fuzionarea asociațiilor.	Se acceptă
		La alin 11 este nevoie sa fie concretizat, dacă asociația nu poate fi dizolvată atunci cind numărul proprietarilor scade sub 4. Conform Legii, in blocurile, unde sunt nu mai mult de 4 proprietari se poate administra blocul si desinestatator. Logic ar fi ca și asociația sa poată fi dizolvată in aceste condiții... pentru consecventa (asta nu ar însemna că se lichidează condominiul, doar ca se dizolva asociația, însă, administrarea condominiului se realizează desinestatator).	
Art.19 / art.22 (actualul art. 20)	Experții angajați de BERD	La alin 12 nu este clară formularea „soldul este transferat în contul noului administrator al clădirii,”	Soldul reprezintă diferența dintre debit și credit. Astfel prin sold s-a avut în vedere că mijloacele financiare rămase după achitarea tuturor datoriilor asociației și cheltuielilor privind lichidarea vor fi transmise în contul noii asociații.

Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Experții angajați de BERD	<p>Art 19 (alin.9) Noi nu am avut obiecții pentru alin.1. Dar daca se solicita părerea noastră, atunci acest alineat urmează a fi expus in aceasta varianta (din legea ro): (1) Asociația de proprietari este forma juridică de organizare și de reprezentare a intereselor comune ale proprietarilor dintr-un condominiu, cu personalitate juridică, nonprofit, înființată în condițiile prezentei legi, având drept scop conservarea în bună stare a imobilului, administrarea și gestionarea proprietății comune, respectarea drepturilor și asumarea obligațiilor de către toți proprietarii. Consecințele neluării măsurilor de organizare și funcționare cu privire la administrarea și gestiunea proprietății comune, sunt, după caz, în răspunderea juridică a tuturor proprietarilor sau, a proprietarilor care s-au opus acestor măsuri, conform procesului verbal al adunării generale/adunării proprietarilor în vederea constituirii asociației de proprietari.</p>	<p>Alineatul va fi expus în varianta propusă de ANRE deoarece că forma în care este expusă această prevedere în proiect este mai clară și se încadrează mai bine în contextul și limbajul folosit în proiect.</p>
		<p>Acest articol eu nu l-am inteles, la ce se refera – la fuzionarea in cazul lărgirii condominiului, sau la fuzionare prin asociere pentru crearea uniunilor, de acea este complicat pentru mine sad dau o soluție. ?/??? (9) Asociația are dreptul să recurgă la fuzionare cu altă asociație/asociații sau la separare de la aceasta/acestea. În cadrul fuzionării, activele asociației desființate se transferă asociației care rezultă în urma fuzionării; în cazul separării asociațiilor, modul de separare a bunurilor se decide de către adunarea generală. Fondurile de reparație și întreținere instituite în cadrul fiecărei asociației nu se fuzionează. Decizia privind fuzionarea sau separarea asociației să adoptă la adunarea generală cu 2/3 de voturi ale proprietarilor de unități condominiale.</p>	<p>Este vorba despre fuzionare prin asociere pentru crearea uniunilor dar nu pentru lărgirea condominiilor.</p>
Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	„GLORINAL” SRL	<p>La alin 2 si mai jos trebuie de corelat prevederile legale cu prevederile art. 17: Asociația sau administratorul. Totodată LEGE Nr. 451 - XV din 30.07.2001 „Privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător nu prevede așa licențe.</p>	<p>Întrădevăr legea 451 - XV din 30.07.2001 „Privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător nu prevede așa licențe. De aici rezultă că sintagma „deținătoare de licențe respective, eliberate în modul stabilit” va fi exclusă</p>

Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	„GLORINAL” SRL	Alin 3 se va expune în următoarea redacție: (3) Asociația organizează instalarea de către furnizori de energie electrică și termică, gaze naturale și apă, etc. a aparatelor de evidență a consumului, conform legislației în vigoare, dacă alta nu este prevăzut în contractele de prestare a serviciilor de către operatori.	Se acceptă parțial fiind coordonată cu propunerea ANRE
		La alin 4. Darea în locațiune a bunurilor imobile din cadrul condominiului tot este o afacere.	
		Alin. 6 de completat la final cu următoarele: Decizia privind contractarea unui împrumut se adoptă la adunarea generală cu 2/3 de voturi ale proprietarilor de unități condominiale.	Se acceptă
		La alin. 7 Fiecare trebuie sa fie responsabil pentru obligatiile asumate. Intr-un SRL fondatorii nu răspund pentru obligațiile societății iar societate nu răspunde pentru obligațiile asociaților.	Obligațiile asumate privind administrarea condominiului le revin proprietarilor de aceea acești și sunt responsabili pentru plata altor cheltuieli asociate cu administrarea condominiului.
Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La capitolul VI și la art. 30 sintagmele “asociația”, “asociația de coproprietari” de substituit cu noțiunea “asociația de coproprietari în condominiu”, după sens, care este definită la articolul 1.	Se acceptă
Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	Întrucât condominiul se înființează pentru administrarea proprietății comune și nu a unităților condominiale, art. 19, alin. (1) urmează a fi reformulat după cum urmează: „(1) Asociația de coproprietari în condominiu efectuează doar activitățile prevăzute de prezenta lege, cum ar fi: administrarea, deservirea, exploatarea, reconstrucția, reabilitarea, repararea și închirierea bunurilor proprietate comună în condominiu. În temeiul hotărârilor luate la adunarea generală în acest sens, asociația încheie contracte pentru prestarea serviciilor pentru locurile de uz comun și, în cazurile stabilite prin actele normative în domeniu, pentru proprietarii de unități condominiale”.	Se acceptă, însă cu excluderea sintagmei „ în cazurile stabilite prin actele normative în domeniu”

Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 19, alineatul (3) de expus în următoarea redacție: “(3) Asociația de coproprietari în condominiu organizează procurarea, instalarea, verificarea metrologică, exploatarea și întreținerea, repararea și înlocuirea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică, de energie termică, de gaze naturale și de apă, în condominiu, conform actelor normative care reglementează sectoarele respective.” Este necesar de concretizat toate lucrările ce țin de evidența energiei electrice, a energiei termice, a gazelor naturale și a apei și este necesar de menționat că reglementarea activității de furnizare a apei nu se efectuează conform legislației aferente sectorului energetic.	Se acceptă
		La art. 19, alineat (7), în fraza a doua considerăm oportun de exclus cuvintele „și proporțional cu prețul unităților condominiale”. Prețul unității condominiale nu poate influența la stabilirea mărimii plății ce urmează a fi achitată de un proprietar al unității condominiale.	Se acceptă
Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(2) sintagma „deținătoare de licențe respective, eliberate în modul stabilit” se substituie cu sintagma „licențiate sau autorizate în modul stabilit în cazul în care legislația prevede licențierea sau autorizarea pentru genul respectiv de activitate”. Argumentare: Nu toate serviciile care pot fi contractate de asociație pot fi supuse licențierii sau autorizării.	Se acceptă
		Alin.(9) necesită reformulare având la bază următoarele principii: a) fuzionarea a două sau mai multe asociații este posibilă doar în cazul în care sunt întrunite condițiile prevăzute de prezenta lege pentru constituirea unui singur condominiu; b) separarea unei asociații este posibilă doar în cazul în care sunt întrunite condițiile prevăzute de prezenta lege pentru separarea condominiului în două sau mai multe condominime noi; c) la fuzionare, dar și în general în lege, trebuie de limitat numărul de unități condominiale într-o asociație pentru a evita crearea unor asociații foarte mari, care vor fi greu de administrat (spre exemplu de convocat adunarea generală a membrilor asociației). Credem că numărul optim de unități condominiale ar fi nu mai mult de 600.	Se acceptă, se va lua în considerare la redactare.

Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Agenția protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	pentru	<p>Ținând cont că în majoritatea cazurilor proprietarii unităților condominiale sînt consumatori casnici, avînd în vedere prevederile art.12 alin.(6),(7) al Legii nr.105-XV din 13.03.2003 privind protecția consumatorilor și art.14 alin.(4), (5) Legii cu privire la energetică, precum și plîngerile referitor la achiziționarea, instalarea și verificarea mijloacelor de măsurare, optăm pentru ca mijloacele de măsurare (aparatele de evidență a consumului de energie termică, energie electrică, gaze naturale) să fie achiziționate, verificate și instalate de furnizorii (prestatorii) de servicii la consumatorii casnici. De aceea propunem expunerea alin.(3) al art.19 în următoarea redacție „<i>achiziționarea, instalarea și exploatarea aparatele de evidență a consumului de energie termică, energie electrică gaze naturale, apă în condominiu se efectuează conform legislației cu privire la energetică și a legii privind protecția consumatorilor după caz, fiind relevante în contractele de prestare a serviciilor</i>”.</p>	Se acceptă parțial fiind coordonată cu propunerea ANRE
			<p>Trezește dubii corelația expresiei din art.19 alin.(5) al proiectului ce stabilește administrarea surselor financiare colectate „prin activitățile proprii ale asociației” (prevederea art.14 alin.(5) al proiectului – alte surse de venituri) cu mențiunea din art.19 alin.(4) al proiectului „asociația nu poate efectua nici o activitate de afaceri”, fapt ce relevă necesitatea unei revizuirii și concretizării în vederea asigurării clarității și accesibilității referitor la ce alte activități, ce generează venituri le poate exercita asociația (termenul de „afacere” poate fi interpretat și ca o tranzacție economică).</p>	sintagma „sau generate prin activități proprii ale asociației” se va exclude.
Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Agenția protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	pentru	<p>Reieșind din prevederile art.181 alin.(5) Cod Civil, ne expunem dezacordul față de expresia „<i>responsabilitatea pentru plata altor cheltuieli asociate cu administrarea condominiului le aparține proprietarilor de unități condominiale, în funcție de mărimea cotei lor în spațiile comune ale clădirii și proporțional cu prețul unităților condominiale</i>” menționată în art.19 alin.(7) al proiectului și propunem excluderea acesteia, deoarece vine în dezacord cu prevederile legislației civile și poate crea marjă de abuz din partea administratorului sau consiliului de administrație care poate conform art.14 al proiectului dispune de plăți atât ordinare, cît și extraordinare. Prin urmare datorii pot să apară și în cazul unei administrări nereușite. Cu atît mai mult că asociația este persoană juridică separată care administrează bunurile din condominiu. Totodată considerăm necesară aducerea normei în corelație cu expunerea din pct.8 al statutului-model al asociației de proprietari în condominiu (anexa nr.2 la proiectul de lege prezentat).</p>	Se acceptă excluderea doar a sintagmei „și proporțional cu prețul unităților condominiale”
			<p>Art.19 alin.(11) lit.a) urmează să prevadă ce majoritate este necesară în cazul votării deciziei de dizolvare a asociației.</p>	Se acceptă

Art.19 / art.22 (actualul art. 20)	Agencia Publice Proprietății nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 19 alin (2) considerăm că trebuie exclusă sintagma „consiliul de administrație" deoarece asociația de proprietari are personalitate juridică, consiliul de administrația fiind un organ executiv al ei.	Se acceptă
		În art. 19 alin (4) considerăm că nu este corectă limitarea în sensul achiziționării de bunuri imobile, însă acest fapt trebuie coordonat cu locatarii și doar pentru necesitățile lor (de ex: cumpărarea unui teren aferent pentru amenajarea unei parcări).	Se va lua în considerație la redactarea proiectului și va fi corelat cu propunerile prezentate mai sus.
		În art. 19 alin (5) este disconcordanță cu art. 14., alin. (7) care prevede că titular al contului sunt locatarii și nu asociația. Considerăm că ar fi oportun ca titular al contului să fie asociația ca organ cu personalitate juridică distinctă.	Titulari sunt proprietarii, însă contul va fi deschis pe numele asociației care va acționa din numele, în interesul și cu acordul proprietarilor.
Art.19 / art.22 (actualul art. 20)	Agencia Publice Proprietății nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 19 alin (6) contractarea unui împrumut de către asociație poate leza drepturile patrimoniale ale proprietarilor care nu și-au dat acordul în cadrul adunării generale. In această situație trebuie specificată o procedură specială de adoptare a astfel de decizii, de exemplu votul a 2/3 din membrii asociației.	Se acceptă
		În art. 19 alin (7) consideram necesar de a indica expres ca doar cheltuielile aprobate sau efectuate în baza deciziilor adunării generale pot fi puse pe seama proprietarilor, în caz contrar un administrator va efectua unele cheltuieli nejustificate, iar achitarea vor trebui să o facă toți locatarii, de asemenea sintagma „prețul unității condominale" din ultima fraza urmează a fi exclusă deoarece nu se înscrie în norma respectivă, unitatea condominala poate fi după parametri la fel ca și celelalte din blocul respectiv, însa poate fi și cu anumite îmbunătățiri în acest caz prețul unității condominale este mai mare, și prin norma propusa proprietarul unui apartament care are anumite îmbunătățiri care îi măresc prețul va trebui să achite mai mult decât proprietarul unui apartament fără astfel de îmbunătățiri, se încalcă principiul egalității.	Se acceptă
		În art. 19 alin. (12) consideram necesar de specificat că lichidatorul nu numai doar vinde activele asociației care se lichidează, dar poate și să le transmită asociației nou create sau care fuzionează conform deciziei organului ce a dispus lichidarea.	Se acceptă

Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Primăria mun. Bălți	Статья 19. Деятельность ассоциации (4) Ассоциация не может осуществлять никакой предпринимательской деятельности, не может участвовать в коммерческой деятельности третьей стороной, не может приобретать и владеть недвижимым имуществом, чем те, которые являются частью кондоминиума.	
		(5) Ассоциация управляет финансовыми средствами, собранными от собственников кондоминиумных единиц или вкладами от собственной деятельности, находящимися на банковском счете, открытом от имени ассоциации и используемым согласно правам и обязанностям, в соответствии с положениями законодательства о защите вкладов.	Acest alin va fi redactat.
Art.19 / art.22 (actual ul art. 20)	Primăria mun. Bălți (neoficial)	В моем понимании фраза «ВКЛАДАМИ ОТ СОБСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ» противоречит пункту 4 данной статьи.	
		(9)Ассоциация имеет право на обращение к слиянию с другой ассоциацией/ассоциациями или отделение от этой/этих. В рамках слияния, имущество расформированной ассоциации будет передано образованной ассоциации; в случае разделения ассоциаций раздел имущества должен решаться на общем собрании. Фонд ремонта и содержания создается в рамках каждой ассоциации и не должен объединяться. Решение об объединении или разделении ассоциаций принимается общим собранием 2/3 голосов собственников кондоминиумных единиц. Немного сложно читается текст, поскольку «в случае разделения ассоциаций раздел имущества должен решаться на общем собрании» иРешение об объединении или разделении ассоциаций принимается общим собранием 2/3 голосов собственников кондоминиумных единиц.»Может следует вообще исключить ^' случае разделения ассоциаций раздел имущества должен решаться на общем собрании».	Acest alin va fi redactat.
		11. a) по решению общего собрания о роспуске ассоциации. Ассоциация не может быть расформирована без заключения договора об управлении кондоминиумом; Не могу понять, почему при расформировании Ассоциации необходимо заключение договора? Возможно это неточность перевода? Но в данном случае либо что-то недоговорено и имелось ввиду, что Ассоциация не может быть расформирована без заключения договора с новым Управляющим (правопреемником), либо что-то другое, что мне по тексту не видно.	Asociația va putea fi desființată, doar dacă proprietarii vor încheia un acord privind administrarea ulterioară. Acest lucru este necesar pentru a nu se ajunge în situația ca asociația va fi dizolvată și nu va avea cine să desfășoare activitatea de administrare a condominiului

Art.22 (actual ul art. 20)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Prevederile referitor la activitatea Asociației vor fi structurate, fiind stabilite concret atribuțiile acesteia, drepturile și obligațiunile.	Se acceptă. Art. 22 a devenit art. 20. A vedea noua redacție.
		La alin. (2) este discutabil încheierea contractelor cu Consiliul de administrație, or, Asociația are personalitate juridică, pe când, Consiliul este doar un organ executiv al acesteia.	Se acceptă. Cuvintele „contractele încheiatecu Consiliul de Administrație al Asociației” se substituie prin cuvintele „contractele încheiatecu Asociația”
		La alin. (4) considerăm nejustificată limitarea achiziționării și deținerii de către Asociație a bunurilor imobile, acest fapt urmează a fi coordonat cu membrii Asociației și utilizat doar pentru necesitățile lor.	Se acceptă. Alin.(4) se exclude. Asociația trebuie să dispună de dreptul de a presta servicii comunale și necomunale membrilor Asociației (a se vedea alin.(2) al art. 21 în redacție nouă; pct. 16 din prezenta referință). Asociația trebuie să dispună și de dreptul de a procura/achiziționa bunuri, materiale, în vederea folosirii acestora în interesul Asociației și membrilor Asociației.
		Alin. (6) se va revedea, întrucât în varianta propusă nu se referă la obiectul de reglementare al prezentului articol. Mai mult, în cazul dat Președintele Asociației nu acționează în calitate de deponent propriu-zis, dar ca administrator al contului bancar al Asociației.	Se acceptă parțial. Alin. (6), care a devenit alin. (5), se expune în următoarea redacție: „(5) Președintele și Consiliul de administrație administrează mijloacele financiare colectate de la proprietari, precum și alte mijloace generate din alte activități, depuse în contul bancar al Asociației, inclusiv ale Fondului și execută, din numele Asociației și proprietarilor, drepturile și obligațiile deponenților, în conformitate cu legislația bancară”.

			Alin. (8) va fi reformulat, menționându-se că Asociația își poate asuma obligații doar în dependență de mărimea soldului în contul acesteia și acumulărilor în Fondul de reparație.	Se acceptă parțial. Considerăm că Adunarea generală a proprietarilor poate să decidă în această chestiune. Alin.(8), care a devenit alin. (6), se expune în felul următor: „ (6) Asociația are dreptul să încheie contracte de împrumut pentru reparația, renovarea, modernizarea și reconstrucția proprietății comune prin decizia Adunării generale, adoptată cu votul proprietarilor, prezenți sau reprezentați prin procură, care dețin cel puțin 2/3 cote-părți”.
			Alin. (10) contravine alin. (2) din art. 21, deoarece, în cazul în care o asociație se constituie doar pentru un condominiu, atunci o fuzionare conceptual nu poate fi acceptată, la fel și separarea.	Se acceptă. Alin.(10) se exclude.
	Art.20 / art.23 (actualul art. 21)	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	La alin 3 sintagma „ procură unități condominiale” de substituit cu sintagma „ devin proprietari ai unităților condominiale”.	Se acceptă
	Art.20 / art.23 (actualul art. 21)	Experții angajați de BERD	La alin 5 Ce fel de bunuri? Unității condominiale?, Poate ar fi bine de concretizat.	Se acceptă, cuvântul „bunurilor” se va substitui cu sintagma „unităților condominiale”
			La alin. (5) Trebuie să fie specificate toate motivele încetării calității de membru în asociații ("alte motive")	Se acceptă, sintagma „alte temeuri” va fi exclusă
			La alin 6 daca este vorba de persoana juridica – proprietar a unității condominiale, este bine sa fie specificat acest lucru.	Alin. 6 va fi exclus conform propunerilor Federației Patronale Condrumat

			Art 20 - de formulat aliniatele 5 si 6, conform comentariilor noastre (5) Calitatea de membru al asociației de coproprietari încetează în cazul decesului membrului asociației, lichidării persoanei juridice (proprietar al unitatii condominiale), înstrăinării bunurilor (a unitatiilor condominiale) sau în alte temeuri.	Se acceptă cu excluderea sintagmei „alte temeuri”
			(6) În cazul decesului proprietarului unității condominiale, persoană fizică, sau reorganizării persoanei juridice (proprietar al unitatii condominiale), succesorii de drepturi (moștenitorii) devin membri ai asociației de coproprietari din momentul dobândirii de către aceștia a dreptului de proprietate asupra unității respective din condominiu.	Alin. 6 va fi exclus conform propunerilor Federației Patronale Condrumat
Art.20 / art.23 (actual ul art. 21)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13		Din alin.(5) art.20 al proiectului Legii urmează a fi exclusă sintagma „sau în alte temeuri”, sau aceasta urmează a fi substituită cu o <i>listă exhaustivă a cazurilor</i> în care încetează calitatea de membru al asociației de coproprietari.	Se acceptă
Art.20 / art.23 (actual ul art. 21)	„GLORINAL” SRL		Alin 3 de redactat și de expus în următoarea redacție „Persoanele care procură unități condominiale în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra unității respective în registrul bunurilor imobile ale Republicii Moldova.”	Se acceptă, cu substituirea sintagmei „procură unități condominiale” cu sintagma „devin proprietari ai unităților condominiale”
			La alin 5 sintagma „bunurilor sau în alte temeuri” se va substitui cu sintagma „unității condominiale”	Se acceptă
Art.20 / art.23 (actual ul art. 21)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13		Alin.(2) se expune în redacție nouă după cum urmează: „(2) <i>Calitatea de membru al asociației de coproprietari în condominiu se dobândește prin efectul legii de către toți proprietarii unităților condominiale din momentul înregistrării de stat a asociației, indiferent de faptul dacă respectivul proprietar a acceptat sau nu înființarea asociației.</i> ” Argumentare: Această precizare este foarte importantă și statuează caracterul obligatoriu a calității de membru al asociației a tuturor proprietarilor de unități condominiale din clădire.	Se acceptă

			<p>La alin.(3) cuvântul „<i>procură</i>” se substituie cu sintagma „<i>devin proprietari a</i>” Argumentare: Procurarea semnifică o tranzacție de vânzare-cumpărare, în timp ce dreptul de proprietate poate fi dobândit și prin alte mijloace.</p>	Se acceptă
			<p>La alin.(5) sintagma „<i>bunurilor sau alte temeuri</i>” se substituie cu sintagma „<i>unității condominiale deținute în proprietate</i>”. Argumentare: Având în vedere obligativitatea deținerii calității de membru al asociației pentru toți proprietarii de unități condominiale, încetarea acestei respective calități poate avea loc doar în cazurile enumerate, altele nu pot fi.</p>	Se acceptă
			<p>Alin.(6) și alin.(7) de exclus. Argumentare: Aceste prevederi nu țin de obiectul de reglementare a prezentei legi și sunt reglementate în detaliu de legislația civilă.</p>	Se acceptă
	Art.20 / art.23 (actual ul art. 21)	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Art.20 alin.(8) al proiectului limitează dreptul persoanei fizice la libera asociere sau asocierea benevolă, de aceea ar fi binevenită prevederea în proiect a normelor ce ar reglementa expres pârghiile de influență a unui simplu asociat în caz de dezacord cu activitatea asociației sau în situația când dorește încheierea contractelor directe cu furnizorii de servicii comunale.	În ceea ce privește dezacordul unui asociat cu activitățile asociației specificăm faptul că orice persoană care se consideră lezată într-un drept al său prin activitatea sau acțiunile altei persoane(fizice sau juridice) aceasta are drept să se adreseze organelor de ocrotire a normelor de drept în vederea soluționării litigiilor apărute. Astfel nu considerăm necesară includerea în proiectul de lege a unor prevederi în acest sens, deoarece acestea sunt reglementate detaliat de legislația RM
	Art.20 / art.23 (actual ul art. 21)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 20 alin. (7), urmează a se vedea corectitudinea utilizării sintagmei „soarta unității” în contextul amendamentelor propuse.	Alin. 7 va fi exclus conform propunerilor Federației Patronale Condrumat.

Art.23 (actual ul art. 21)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Cuprinsul art. 23 va fi revizuit prin prisma pct. 1 din aviz.	Se acceptă. A se vedea rezumatul și concluziile expuse la pct.1 din prezenta referință.
Art.21 / art. 24 (actual art. 22)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 21, după litera b) se adaugă litera c) cu următorul conținut: „ c) comisia de cenzori (audit) a asociației de coproprietari ". Aceasta deoarece comisia de cenzori este un organ de conducere, activitatea ei este reglementată în proiectul de lege respectiv, însă nu e prevăzută la articolul în cauză.	Se acceptă
Art.21 / art. 24 (actual ul art. 22)	Expertii angajați de BERD	Se propune modificarea acestui articol prin specificarea organismelor din Asociație (președintele consiliului de administrare, comitetului de audit). De asemenea, este necesar să se specifice în mod explicit, care este organul executiv (consiliul de administrare sau președintele).	Se acceptă
		Este necesar sa fie stipulat in Lege faptul, ca nu pot fi alese sau numite in funcție de conducere, administrare ori control din cadrul asociațiilor, persoanele care au avut condamnări in baza unor hotărâri judecătorești rămase definitive, pentru infracțiuni de natură economico-financiară. Dovada respectării acestei prevederi sa fie prezentată prin caziere judiciare, eliberate conform prevederilor legale. Pentru blocurile cu pina la 10 proprietari se poate prevedea o modalitate mai simpla de conducere a asociației, cu următoarele organe de conducere: 1. adunarea generala, 2. președinte 3. cenzor. Aceasta ar fi necesar, deoarece, în cazul dacă se vor organiza organele de conducere, conform prevederilor comune, cu 3 membri a consiliului, 3 membri ai comisiei de cenzori, s-ar putea să nu fie suficienți membri ai condominiului pentru asigurarea procesului de administrare.	Se acceptă parțial fiind coordonat cu propunerile Federației Patronale Condrumat.

Art.21 / art. 24 (actual ul art. 22)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	1. Redacția actuală a articolului devine alin.(1) și se completează cu o literă nouă cu următorul conținut: „c) comisia de cenzori”	Se acceptă
		2. Articolul se copletează cu un aliniat nou (2) cu următorul conținut: „(2) Pentru asociațiile cu un număr mai mic de 15 membri adunarea generală poate decide alegerea doar a președintelui asociației fără a alege consiliul de administrație, precum și alegerea unui cenzor în locul comisiei de cenzori. În acest caz președintele asociației va exercita și atribuțiile prevăzute de statut și de prezenta lege pentru consiliul de administrație, iar censorul va exercita de unul singur atribuțiile comisiei de cenzori ”. Argumentare: Alin.(2) este absolut necesar pentru a nu crea un vid legislativ. Spre exemplu. Conform prevederilor prezentei legi asociația poate fi creată din cel puțin 4 membri. În acest caz de unde luăm minim 3 pentru consiliul de administrație și minim 3 pentru comisia de cenzori?	Se acceptă
Art.21 / art. 24 (actual ul art. 22)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La alineatul (1), urmează a fi schimbate cu locurile prevederile de la literele b) și c), întrucât Consiliul de administrație al Asociației, ca organ permanent de decizie și control, este superior ierarhic organului executiv - președintelui Asociației, care după cum este stipulat în art.24 alin. (2) lit.a) din proiectul Legii în cauză „asigură executarea deciziilor Adunării generale și ale Consiliului”.	Se acceptă
		În scopul respectării prevederilor art. 19 lit.e) din Legea nr.780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative, astfel încât să nu apară disensiuni în noțiunile folosite în proiect, la alineatul (2), sintagma „Consiliul Administrativ” urmează a fi substituită cu sintagma „Consiliul de administrație”.	Se acceptă
		La fel, după caz, urmează a fi ajustată noțiunea de „Consiliul de administrație” pe tot cuprinsul textului, la cazul gramatical respectiv.	Se acceptă

Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (2), în final se completează cu cuvintele: „sau reprezentanții împuterniciți”.	Se acceptă
		Alineatul (3), litera a) se expune în următoarea redacție: a) Constituirii asociației de coproprietari, aprobării statutului acesteia și mai departe după text.	Se acceptă
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Litera j) se expune în următoarea redacție: decide cu privire la modul de administrare în condominiu, organizarea concursului pentru selectarea administratorului, precum și schimbarea formei de administrare.	Se acceptă
		Alineatul (3) se completează cu două litere noi p) și r) cu următorul cuprins: p) decide asupra condițiilor de încheiere a acordului privind prestarea și achitarea serviciilor comunale și necomunale cu furnizorii și cu proprietarii de unități condominiale.	Se acceptă
		r) decide cu privire la construcția unor noi obiecte în condominiu legate nemijlocit de necesitățile de întreținere și reparație a proprietății comune în condominiu, prestării serviciilor de utilizare a unităților condominiale, pentru necesitățile de serviciu și sociale ale angajaților asociației.	Se acceptă
		Aliniatul (7), în final se completează cu cuvintele: „numărul de voturi prezente la adunare”.	Se acceptă
		Alineatul (10) După cuvintele „cazurilor prevăzute la” se expune astfel: „articolul 11, alineatul (1) , prima propoziție”, iar cuvântul (cifrele) „18, alineatul (10) și 19 alineatul (9)2 se exclud.	Se va lua în considerație la redactare.
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Primăria mun. Chișinău nr. 02-118/6239 din 13.09.13	La alin 6 sintagma „persoana autorizată” de substituit cu sintagma „persoana delegată”.	Se acceptă
		La alin. 7 sintagma „ cel puțin 2/3 din numărul total de voturi” de substituit cu sintagma „ cel puțin 50% plus unu din numărul total de voturi”, iar sintagma „ cu cel puțin 51% din numărul total de voturi” de substituit cu sintagma „ cu majoritatea din numărul total de voturi prezenți”.	Se acceptă

Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 22, alin. (4), cuvîntul „sinestătător” se substituie cu sintagma „sine stătător”;	Se acceptă
		la alin. (8), sintagma „procesul verbal” se substituie cu sintagma „procesul-verbal” din considerente gramaticale;	Se acceptă
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	după alin. (8) urmează un alineat cu același număr de ordine, de aceea propunem numerotarea acestuia cu (8 ¹) sau rectificarea numerotării ulterioare, astfel încît alin. (8) repetat să devină, alin. (9), alin. (9) să devină alin. (10) etc.;	Se acceptă
		la alin. (8) repetat, considerăm necesară înlocuirea sintagmei „procesului verbal” cu sintagma „procesului-verbal”;	Se acceptă
		la alin. (9), sintagma „procesul verbal” se substituie cu sintagma „procesul-verbal”.	Se acceptă
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Experții angajați de BERD	La alin 3) lit. (d): Acest articol prevede că Adunarea Generala decide înființarea Fondului. Acest lucru nu este corect, Fondul este stabilit în conformitate cu prezenta lege (Articolul 14)	Se acceptă
		La alin 3 lit d Ar fi bine sa fie expres prevăzut că adunarea generala aproba bugetul fondului, nu doar modul de funcționare si cu privire la utilizarea mijloacelor financiare.	Se acceptă
		La alin. (3) lit. (m): Acest articol prevede că: .. " aproba închirierea bunurilor imobile ale asociației”. Acest lucru este incorect, deoarece asociația nu ar trebui să dețină proprietăți imobiliare chiar în propriul condominiu.	Asociația poate deține bunuri imobiliare, doar dacă acestea sunt parte componentă a condominiului, ceea ce este specificat și în art. 19 alin.4

Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Experții angajați de BERD	La alin 6 Este oportun sa fie prevăzute următoarele modalități de realizare a voinței proprietarilor privind administrarea proprietății comune: a) prin participare la adunarea generală a asociației de proprietari, sau b) în baza declarațiilor scrise și semnate ale fiecărui proprietar.	Se acceptă
		La alin. (7): Condițiile de convocare a adunării generale sunt foarte stricte (2/3 majoritate, repetând cu participarea a 51%) și, din experiența internațională, aceasta cauzează o administrare ineficientă, deoarece aceste condiții sunt foarte dificil de realizat. Se recomandă ca condițiile să fie reduse.	Se acceptă
		La alin 7 Nu este clar, daca aceste 51% se refera la cvorum, sau la voturile exprimate pentru adoptarea deciziilor.	Alin. 7 va fi redactat conform propunerii primăriei mun. Chișinău
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	Lit.f) și k) din alin.(3) art.22 al proiectului Legii urmează a fi comasate și expuse în următoarea redacție: „f) alege membrii consiliului de administrație al asociației și a comisiei de cenzori și încetează înainte de termen împuternicirile lor, precum și stabilește cuantumul retribuției muncii lor”.	Nu se acceptă, schimbarea propusă nu îmbunătățește sensul legii.
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	„GLORINAL” SRL	La alin 6 Poate prin analogie cu prevederile art.57 alin. (5) al legii 1134 privind societățile pe acțiuni. Adica procura sa poată fi autentificat de către președintele consiliului de administrație??? Asta ar da o flexibilitate in delegarea unui drept.	Nu se acceptă
		La alin.7 numărul 2/3 de modificat conform obiecțiilor prezentate mai sus.	Se acceptă , sintagma „ cel puțin 2/3 din numărul total de voturi” de substituit cu sintagma „ cel puțin 50%+1 plus unu din numărul total de voturi”.

Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	<p>Întregul articol urmează a fi revizuit în partea ce ține cvorumul necesar pentru desfășurarea adunării generale a asociației și de modalitatea de vot a membrilor asociației în cadrul adunării generale. Astfel:</p> <p>Cvorumul se calculează după cotele părți din condominiu prezente la adunare și nu după numărul de membri prezenți la adunare. Se propune ca pentru valabilitatea adunării generale să fie suficient prezența membrilor care dețin mai mult de 50% din totalul cotelor părți în condominiu, iar pentru adunarea repetată să nu fie stabilită vre-o condiție de cvorum.</p> <p>La adunarea generală fiecare membru al asociației urmează să voteze cu cota sa parte din condominiu. Deciziile adunării generale se consideră adoptate dacă pentru ele au vot membrii asociației care majoritatea simplă de cote părți în condominiu prezente la adunare. Evident se păstrează necesitatea unui vot mai mare pentru adoptarea anumitor hotărâri specificate expres în lege.</p>	Prevederea ce ține de cvorumul privind convocarea adunării va fi redactată conform propunerilor prezentate mai sus.
		<p>În opinia noastră este oportun de instituit adunarea generală prin corespondență. În acest caz președintele transmite membrilor asociației ordinea de zi, materialele necesare și buletinul de vot. În termenul stabilit membrii asociației remit buletinele cu voturile exercitate și semnate. Ulterior președintele întocmește procesul verbal și aduce la cunoștința membrilor hotărârile adoptate. Modalitatea de votare rămîne aceeași – fiecare membru votează cu cota sa parte deținute în condominiu.</p>	Se acceptă
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	Art.22 alin.(4) urmează a fi adus în corelație cu pct.59 din statutul-model, la capitolul convocării adunării extraordinare la cererea autorității publice locale.	Se acceptă
		De completat finele art.22 alin.(7) al proiectului cu mențiunea „cu excepțiile prevăzute în alin.(10)”.	Se acceptă
		De completat art.22 alin.(10) al proiectului cu mențiunea în excepții a cazurilor prevăzute de art.23 alin.(2), art.24 alin.(3), art.25 alin.(4), respectiv pct.28 al modelului acordului de asociere. De aceea cazurile urmează să prevadă majoritate calificată și în situația modificării sau anulării acordului, iar normele art.18 alin.(10) și art.19 alin.(11) lit.a) ale proiectului de lege urmează a fi concordate și cu pct.28 al modelului de acord, pentru a fi în unison descrise. Totodată considerăm că ar fi binevenită majoritatea calificată la aprobarea deciziei de exercitare a dreptului de gaj, de luare de împrumut, de aprobare a cuantumului contribuțiilor financiare în fond, de dizolvare a asociației, închirierea bunurilor imobile ale asociației.	Se acceptă

Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Agenția Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	Art. 22 alin (3) lit. i) urmează a fi modificat în sensul că poate adopta o astfel de decizie numai după ce proprietarii unităților condominiale de la ultimul etaj și-au manifestat acordul în proporție de 100% aspra supraetajării sau mansardării.	Nu se acceptă deoarece această prevedere este deja inclusă în art.11 alin 1.
		În art. 22 alin (5) considerăm necesar de a indica ca anunțul urmează a fi transmis contra semnătură sau prin aviz de recepție.	Se acceptă includerea în alineat a prevederii conform căreia anunțul urmează a fi transmis contra semnătură.
		În art. 22 alin (7) considerăm oportun, ca în ultima frază de concretizat modul de luare a deciziilor, cu 51% din numărul total al proprietarilor ce intră în condominiu sau a celor prezenți la adunare și de adus în concordanță cu art. 18.	Alin. 7 va fi redactat conform propunerilor prezentate mai sus.
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 22: La alin. (6), sintagma „confirmată notarial” se va substitui cu sintagma „autentificată notarial”, în conformitate cu cadrul normativ relevant.	Se acceptă
		La alin. (8), sintagma „va scrie” se va substitui cu sintagma „va întocmi”.	Se acceptă
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Primăria mun. Bălți	Статья 22. Общее собрание ассоциации (6) Общее собрание является совещательным, если на нем представлены, по крайней мере, 2/3 от общего числа голосов. В случае отсутствия кворума, устанавливается дата вновь созванного общего собрания. Общее собрание может быть вновь созвано не ранее 48-ми часов и не позднее 30-ти дней с первоначально установленной даты. Вновь созванное общее собрание имеет право принимать решения, по крайней мере, 51% от общего числа голосов. <i>Возможно общее собрание является правомочным, а не совещательным?</i>	Se va lua în considerație la redactarea variantei ruse a proiectului.

Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Primăria mun. Bălți (neoficial)	<p>(9) Протокол общего собрания в течение 2 дней должен быть представлен в двух экземплярах для административного совета и ревизионной комиссии ассоциации. Протокол подписывается председателем общего собрания, секретарем собрания и лицом, проверившим протокол. Административный совет ассоциации хранит протоколы совместно с приложениями, которые представлены на регистрацию на собрании, доверенности и документы, содержащие замечания к общему собранию.</p> <p>Считаю, что протоколы должны храниться с приложенными реестрами регистрации членов Ассоциации, подтвержденных присутствие их подписями, а также с приложениями.... и далее по тексту.</p>	Se va lua în considerație la redactarea variantei ruse a proiectului.
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	<p>Articolul 22 alineatul (3): Urmează a fi ajustat din punct de vedere stilistic.</p> <p>La litera c) după cuvintele „Consiliului de administrație” de completat cu cuvintele „Președintele asociației,” iar după cuvintele „Comisiei de cenzori” de completat cu cuvântul „/Cenzor”, dat fiind faptul că, potrivit prevederilor art.21 alin.(2) din proiect pentru Asociațiile cu un număr mai mic de 15 membri, Adunarea generală poate decide alegerea doar a Președintelui asociației fără a alege Consiliul și, respectiv, doar a cenzorului în locul unei comisii de cenzori.</p>	Se acceptă
Art.22 / art. 25 (actual art. 23)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La alineatul (7) urmează a fi inclusă prevederea ce ar reglementa expres când este considerată deliberativă adunarea generală convocată repetat.	Se acceptă

	Art.25 (actual art. 23)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	<p>Cuprinsul alin. (8) urmează a fi revizuit, fiind expus într-un limbaj și stil corespunzător unui act normativ. De asemenea, se va exclude textul “și persoana care va verifica conținutul acestuia” (a se vedea și alin. (10).</p>	<p>Se acceptă. Se stabilește că Adunarea generală va fi condusă de Președintele Asociației, iar procesul-verbal se ține de către un secretar ales sau desemnat pentru ședința respectivă. Astfel, alin. (8) al art. 25, care a devenit alin. (7) al art. 23, se expune în felul următor:</p> <p>„(7) Adunarea generală este condusă de Președintele Asociației sau de către o altă persoană aleasă în calitate de președinte al ședinței prin votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți. Procesul-verbal al Adunării generale se ține de către secretarul ales prin votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți”.</p>
			<p>La alin. (11) se va prevedea și modalitatea de adoptare a eventualelor decizii extraordinare.</p>	<p>Se acceptă concretizarea. Deciziile de importanță majoră se adoptă cu votul proprietarilor care dețin 2/3 și mai multe cote-părți în condominiu. A vedea alin. (10) al art. 23 în redacție nouă.</p>

Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (2), cuvântul „absolută” se substituie prin cuvântul „simplă”.	Se acceptă
		În final alineatul (2) se completează cu următoarea propoziție: „După caz, aceștia pot fi realeși încă pentru o perioadă de 3 ani”.	Nu se accepta. Formularea din proiectul legii nu interzice ca alegerea sa se repete, de aceea nu este necesar sa fie expres prevăzut, ca pot fi realeși încă pe 3 ani.
		Alineatul (4) se exclude, deoarece acesta, devenind membru al Consiliului, poate promova interese personale, departamentale contrare voinței și intereselor altor proprietari.	Nu se accepta. Proprietarul care deține 30% din proprietatea trebuie sa facă parte din organele de administrare, si este evident, ca-si va promova interesele proprii, ca doar este proprietar de active. Doar ca interesele proprii trebuie sa fie si legale, cea ce este valabil pentru toți proprietarii, care vor fi aleși in organele de conducere, si nu numai.
		Alineatul (5) Se completează cu o literă nouă e) cu următorul cuprins: e) propune spre examinare și decizie la adunarea generală orice alte chestiuni ce țin de competența adunării generale conform prevederilor din Art. 22 al prezentei legi.	Se acceptă
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (6) se completează cu o literă nouă g) cu următorul cuprins: g) în cazul în care adunarea generală a decis organizarea unui concurs pentru selectarea administratorului condominiului sau antreprenorului pentru efectuarea lucrărilor de construcții , reconstrucții, renovări sau modificări în condominiu, examinează rezultatul concursului și decide asupra câștigătorului.	Nu se poate pune la un loc selectarea administratorului, a antreprenorului pentru lucrări, si in plus, desemnarea câștigătorului, in baza concursului organizat de catre adunarea generala.

Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Experții angajați de BERD	Alin (2) și Articolul 24 alin (1), (3) sunt în conflict în ceea ce privește determinarea cine alege președintele consiliului administrativ	În toate alineatele enumerate este indicat că președintele consiliului de administrație se alege de către adunarea generală, astfel nu este clar aceste norme contravin.
		La alin 5 lit. c Propunerile privind stabilirea cotei trebuie sa fie reflectate prin calcule concrete si devize de cheltuieli pentru reparația si întreținerea blocului, reieșind din starea tehnică, un factor foarte important la stabilirea cotei pentru Fond (mai ales pentru blocurile existente, starea tehnica a cărora este foarte delăsată si necesita resurse financiare substanțiale pentru reparații capitale). Acest lucru trebuie sa fie cerut Președintelui expres, ca propunerea de contribuție sa nu fie una la discreția Președintelui / Consiliului, dar argumentată, ca sa fie una viabilă.	Se acceptă
		La alin 5 lit d Nu este clară procedura de executare a gajului, care este prevăzută in aceasta lege.	Dreptul de gaj este prevăzută la art. 16, însă procedura de executare va fi prevăzută printr-o lege specială.
		La alin 6 lit c Nu doar exercita controlul, dar asigură perceperea acestor plăți, si in caz de neachitare – întreprind masuri pentru executarea datoriilor prin procedurile legale, inclusiv judiciare.	Se acceptă
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	De asemenea, și alin.(1) art.23 al proiectului Legii urmează a fi reformulat după cum urmează: „ <i>Consiliul de administrație al asociației de coproprietari (în continuare - consiliul de administrație) reprezintă interesele proprietarilor unităților condominiale în perioada dintre adunările generale și, în limitele atribuțiilor sale, exercită conducerea generală și controlul asupra activității societății. Consiliul de administrație este subordonat adunării generale ale membrilor asociației</i> ”. La cest capitol remarcăm că reieșind din atribuțiile consiliului de administrație stabilite în proiectul Legii, acesta <i>nu poate fi tratat ca și organ executiv</i> , deoarece atribuțiile unui organ executiv respectiv vor reveni Administratorului condominiului.	Se acceptă
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	Urmărind scopul de neprejudiciere a drepturilor de proprietate și evitării riscului de folosire a dreptului de gaj în detrimentul intereselor legitime ale proprietarilor de unități condominiale, <i>lit.d</i> din alin.(5) art.23, precum și <i>lit.f</i> din alin.(2) art.27 urmează a fi excluse, sau revăzute conceptual în vederea	Se va lua în considerație.

			obținerii <i>acordului a tuturor proprietarilor de unități condominiale</i> în cazul recurgerii la folosirea dreptului de gaj.	
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	„GLORINAL” SRL		La alin 2 după cuvântul „aleși” de completat cu următoarele: „din rîndul membrilor asociației” și mai departe după text.	Se acceptă
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13		Alin.(2) după sintagma „ <i>adunarea generală</i> ” se completează cu sintagma „ <i>din rîndul membrilor asociației</i> ”.	Se acceptă
			Alin.(5) lit.d) se exclude. Argumentare: Nu este clară situația cu art.16 „dreptul ipotecar” care, în redacția actuală, nu prea se încadrează în instituția ipotecii. În plus, ipoteca este un mijloc de garantare a creanțelor și o posibilitate de îndeostulare a creditorului pe lângă multe alte mijloace, motiv pentru care nu trebuie evidențiat separat de alte mecanisme de încasare a datoriilor existente în practică.	Nu se acceptă
			Alin.(6) lit.c) se completează cu următoarele cuvinte „ <i>adoptă măsuri pentru încasarea plăților restante, inclusiv prin intentarea procedurilor judiciare.</i> ”	Se acceptă
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013		Propunem ca prevederile referitor la alegerea și excluderea membrilor consiliului de administrație al asociației și a comisiei de cenzori să fie expuse în unison, respectiv corelate normele art.23 alin.(2) care prevede „majoritate absolută a voturilor tuturor proprietarilor de unități condominiale, <u>prezenți la adunare</u> ”, art.24 alin.(1), alin.(3) , respectiv art.25 alin.(1), (3) care prevăd „ <i>majoritate absolută a voturilor tuturor proprietarilor de unități condominiale</i> ”, ce presupune toți fără excepție, fără a ține cont de prezența la adunare.	Se acceptă, se va lua în considerație la redactarea proiectului.
Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13		La art. 23 alin. (1), sintagma „se supune” se va substitui cu sintagma „se subordonează”.	Se acceptă
			La art. 23 alin. (5) urmează a fi introdusă o literă nouă care să facă referire la aprobarea candidaturii Administratorului condominiului și eliberarea lui din funcție de către adunarea generală.	Se acceptă
			La art. 23 alin. (6), lit. e) comportă o formulare neclară a prevederii legale, de aceea se recomandă reformularea acesteia.	Se acceptă, se va reformula

Art.23 / art.26 (actual art. 24)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La articolul 23 conținutul alineatul (5) este necesar a fi revăzut și reformulat, astfel încât proiectul de lege să conțină prevederi clare referitor la competența (atribuțiile) Consiliului de administrație.	Se acceptă
Art.26 (actual art. 24)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La art. 26 alin. (5) se va completa cu textul: “exercită următoarele atribuții”.	Se acceptă
Art.24 / art. 27 (actual art. 25)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: Președintele consiliului de administrare al asociației de coproprietari se alege la adunarea generală a membrilor asociației cu majoritatea simplă de voturi a celor prezenți la adunare pe un termen de trei ani. După caz, acesta poate fi reales și pentru o perioadă mai îndelungată.	Nu se accepta. Daca statutul prevede altfel, atunci președintele poate fi ales si anual, si o data la doi ani.
		Alineatul (2) Litera e) se expune după cum urmează: e) încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice, de reconstrucție și modernizare în condominiu cu antreprenorii, în conformitate cu rezultatele concursului organizat potrivit hotărârii adunării generale a asociației, monitorizează îndeplinirea contractelor.	Se acceptă
		Alineatul (2) se completează cu următoarele litere: h) încheie contracte cu furnizorii serviciilor comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale condominiului, precum și pentru asigurarea proprietarilor de unități condominale , dacă are împuternicirea acestora, organizează îndeplinirea acestor contractelor.	Se acceptă prima parte a frazei, partea a doua nu este clara.
Art.24 / art. 27 (actual art. 25)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	i) acționează în instanțele de judecată administratorii, antreprenorii, furnizorii serviciilor comunale și necomunale, precum și pe proprietarii de unități condominale care nu îndeplinesc contractele încheiate.	Se acceptă
		k) în cazul în care condominiul este administrat de altă persoană fizică sau juridică decât asociația de coproprietari , monitorizează utilizarea conform destinației a banilor transferați la contul administratorului.	se va verifica oportunitatea propunerii. Administratorul activează în baza bugetului aprobat, si logic ar fi sa se verifice executarea bugetului, nu doar simpla monitorizare a utilizării banilor conform destinației.

Art.24 / art. 27 (actual art. 25)	Expertii angajați de BERD	La alin 6): Această prevedere este confuză și irelevantă. Astfel de constatări sunt în conflict cu alte articole ale acestei legi și, de asemenea, cu alte legi (CC). Recomandat pentru a fi șters.	Nu se acceptă, deoarece președintele consiliului de administrație trebuie să fie responsabil de cheltuielile efectuate și utilizarea rațională a resurselor financiare ce aparțin asociației.
		La alin 7 într-un condominiu nu există proprietăți neidentificate. Toate proprietățile au stăpân și sunt inventariate la momentul înregistrării condominiului. Dacă vre-o încăpere se eliberează de către proprietar, în cazul dat în proprietatea statului/municipalității, - atunci proprietarii (statul, municipalitatea) are obligația să aducă la cunoștința organelor de administrare a condominiului informația despre schimbare, și nu invers. Va trebui de clarificat aceste momente.	Se acceptă, alineatul 7 va fi exclus
Art.24 / art. 27 (actual art. 25)	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	La art. 24, alineatul (3), prima propoziție de expus în următoarea redacție: “(3) Președintele consiliului de administrație sau membrii consiliului de administrație se revocă de către adunarea generală cu majoritatea voturilor proprietarilor de unități condominiale prezenți la adunarea generală, convocată cu respectarea prevederilor art. 22, alin. (7) din prezenta Lege.”. Redacția din Proiect implică situația în care alegerea, revocarea președintelui consiliului de administrație sau al membrilor consiliului de administrație poate avea loc numai în cazul în care la adunarea generală participă toți proprietarii, ceea ce este puțin probabil. Aceasta poate rezulta fie în imposibilitatea alegerii președintelui și a membrilor consiliului sau în imposibilitatea revocării lor. Respectiv, aceleași modificări urmează să fie efectuate în art. 25 și în Anexa 2, pct. 87 din Proiectul legii.	Se acceptă
Art.24 / art. 27 (actual art. 25)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Alin.(7) de exclus. Argumentare: Unicul responsabil pentru unitatea condominială este proprietarul. Anume el trebuie să îngrijească de proprietatea sa. Președintele consiliului de administrație nu are așa atribuții. Mai mult ca atât, din punct de vedere juridic nu există deosebire între proprietar persoană fizică și proprietar administrația publică locală sau centrală. În ceea ce privește eventuala înstrăinare, acest lucru este absolut imposibil, deoarece președintele nu are dreptul de dispoziție asupra unor bunuri din condominiu.	Se acceptă, alineatul 7 va fi exclus

Art.24 / art. 27 (actual art. 25)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 24 alin. (7), sintagma „organul căruia” se va substitui cu sintagma „autoritatea căreia”.	Alineatul 7 va fi exclus conform propunerii Federației Patronale Condrumat și experților BERD
Art.25 / art.28 (actual art. 26)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) După cuvintele „adunarea generală” se completează cu cuvintele „cu majoritatea simplă de voturi a celor prezenți la adunare”.	Se acceptă
		Alineatul (2) litera e) după cuvintele „asociației de coproprietari” se completează cu cuvântul „administratorului” și mai departe după text.	Propunerea nu este clar expusă
		Alineatul (4) se expune în următoarea redacție: (4)Președintele sau membrii comisiei de cenzori pot fi revocați de adunarea generală cu o majoritate simplă de voturi a celor prezenți la adunare cu alegerea concomitentă a unui nou membru al comisiei de cenzori.	Se acceptă
Art.25 / art. 28 (actual art. 26)	Experții angajați de BERD	La alin. (1): acest articol nu precizează dacă "auditorul" este o singură persoană în asociațiile mici. De exemplu, asociația cu 5 proprietari nu poate crea un consiliu de 3 membri și comitet de audit de 3 membri	Se acceptă, articolul va fi redactat.
		La alin. (2) lit.(c) pare să fie în conflict cu Articolul 23 (5)(b)(c). Aceste responsabilități sunt atribuite consiliului administrativ și, de asemenea, auditorului. Acest lucru trebuie clarificat.	Aliniatele menționate nu vin în contradicție, atribuțiile consiliului de administrație sunt distincte de cele ale comisiei de cenzori.
		La alin 3 se recomandă și împuternicirea cu dreptul de a desfășura controale inopinate la casa Asociației, cu consemnarea rezultatelor controalelor în Registrul unic al proceselor verbale ale asociației.	Nu este clar ce sa avut în vedere prin sintagma „casa asociației”
Art.25 / art. 28 (actual art. 26)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 25 alin. (2), lit. c), cuvântul „face” se va substitui cu cuvântul „prezintă”.	Se acceptă
Art.25 / art.	Primăria mun. Bălți (neoficial)	Статья 25.Ревизионная комиссия (аудит)ассоциации совладельцев (4) <i>Председатель или члены ревизионной комиссии могут быть уволены</i>	Se acceptă, varianta în limba rusă a legii va fi redactată

28 (actual art. 26)			<p><i>общим собранием, при голосовании абсолютного большинства всех собственников кондоминиумных единиц и одновременно общим собранием выбираются новые члены ревизионной комиссии.</i></p> <p>В данном пункте не следует употреблять термин «УВОЛЕНЫ», поскольку члены ревизионной комиссию выполняют общественную работу, которая не является оплачиваемой, а посему следует заменить данный термин на «ПЕРЕИЗБРАНЫ» .</p>	
Art.25 / art. 28 (actual art. 26)	Centrul Național	Anticorupție nr. 06/507 din 14.02.14	<p>Art. 25 din proiectul de lege reglementează activitatea comisiei de cenzori (audit), însă fără a stabili un mecanism de activitate complex, abordându-se doar laturile generale. Astfel, în lipsa unei reglementări detaliate, norma va favoriza acte de corupție sau abuzuri, prin faptul că modul de activitate a comisiei va putea fi stabilit diferit de la caz la caz, însă mai detaliat la acest subiect ne vom expune în cadrul evaluării în fond a proiectului.</p> <p>Remarcăm că realizarea scopului enunțat va fi posibilă doar în condițiile unei implementări corecte a normelor proiectului, respectându-se principiile transparenței și imparțialității de către subiecții implicați nemijlocit în executarea prevederilor.</p> <p>Se propune instituirea Comisiei de cenzori (audit) ca organ de conducere obligatoriu pentru fiecare Asociație de coproprietari care va activa paralel cu Consiliul de administrație, Președintele asociației și Adunarea generală a membrilor Asociației. Comisia va fi responsabilă de efectuarea reviziei activității economico-financiare a Asociației. Deși instituirea Comisiei de cenzori este binevenită în scopul acordării unei transparențe activității Asociației, totuși autorul nu a stabilit un mecanism clar de activitate, limitându-se doar la niște reglementări generale prevăzute atât în proiectul de lege, cât și în Statutul-model al Asociației de coproprietari în condominiu (anexa nr. 2). Astfel, potrivit prevederilor, Comisia este aleasă de către Adunarea generală a membrilor pe un termen de cel mult 3 ani, însă nu este specificat expres dacă activitatea acesteia va avea un caracter permanent în tot acest timp sau se va întruni periodic doar în momentul sesizării. Totodată, nu este cunoscut cine poate sesiza efectuarea auditului. O atenție sporită trebuie acordată selectării</p>	Se acceptă

<p>Art.25 / art. 28 (actual art. 26)</p>	<p>Centrul Național Anticorupție nr. 06/507 din 14.02.14</p>	<p>membrilor Comisiei, aceștia să fie persoane specializate și oneste care să nu promoveze careva interese personale în detrimentul interesului coproprietarilor condominiului. Prin urmare, formularea în cauză este cu o considerată lipsă de precizie și acordă întregii norme un caracter discreționar, întrucât din conținut nu distingem mecanismul convocării și activării Comisiei, deși este absolut necesar. Odată ce cadrul normativ nu reglementează detaliat acest compartiment, va acorda posibilitatea Comisiei de cenzori de a interpreta norma în mod subiectiv, respectiv și procedura de activitate va fi stabilită diferit, de la caz la caz, în raport cu interesele persoanelor responsabile.</p> <p>Recomandarea: Recomandăm autorului de a revedea articolul sus-citat și de a completa cu prevederi care să indice subiecții ce pot sesiza Comisia de cenzori în vederea efectuării auditului și mecanismul convocării și activității Comisiei (condițiile care trebuie întrunite de către candidați pentru a putea fi selectați ca membri ai Comisiei de cenzori și periodicitatea întrunirii).</p>	
<p>Art.26 / art. 29 (actual art.27)</p>	<p>Expertii angajați de BERD</p>	<p>(<u>Comentariu-</u> Asigurarea activelor / proprietății ar trebui să fie legată de condominiu și nu de Asociație, deoarece Asociațiile nu pot avea oricare active. Asigurarea activelor ar trebui să se aplice în toate formele de administrare a condominiului.</p> <p>La alin 1 Asociația are în responsabilitate administrarea și gestionarea proprietății comune, care aparține proprietarilor de unități condominiale. Prin urmare trebuie concretizat momentul, care proprietate se asigură, și care este procedura de luare a deciziei în acest scop.</p> <p>Alineatul (2) se expune în următoarea redacție:</p> <p>(1) Administratorul este obligat să efectueze administrarea blocurilor de locuit (clădirilor) din condominiu și terenul condominiului în conformitate cu prevederile din prezenta lege.</p>	<p>Se acceptă</p> <p>Nu este clar expusă propunerea deoarece la alin 2 este vorba despre asigurarea unităților condominiale dar nu despre administrarea blocurilor de locuit.</p>

Art.26 / art. 29 (actual art.27)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	La alin.(1) sintagma „ <i>ce îi aparține</i> ” se substituie cu sintagma „ <i>comună în condominiu</i> ”.	Se acceptă
		Alin.(1) se completează cu o propoziție nouă cu următorul conținut: „ <i>Decizia privind asigurarea proprietății comune din condomiu se adoptă de adunarea generală a asociației.</i> ”	Se acceptă
Art.26 / art. 29 (actual art.27)	Agenția Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	În art. 26 alin (1) în cazul asigurării proprietății condomiale este necesar acordul proprietarilor, deoarece acest fapt ar implica cheltuieli suplimentare suportate de dânsii.	Se acceptă
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: (2) În conformitate cu decizia adunării generale a asociației de coproprietari în condominiu, administrarea acestuia este efectuată de către un Administrator, care poate fi persoană fizică sau juridică, autorizată pentru această activitate, selectată și contractată în baza de concurs organizat de asociația de coproprietari.	Nu se accepta. Considerăm că varianta expusă în proiect este clară și complexă și nu creează careva confuzii sau nu lasă loc pentru interpretări controversate.
		Alineatul (2) se expune în următoarea redacție: (3) Administratorul este obligat să efectueze administrarea blocurilor de locuit (clădirilor) din condominiu și terenul condominiului în conformitate cu prevederile din prezenta lege.	Se acceptă
		Alineatul (2), litera b) cuvintele „cu proprietarii de unități condominale” se substituie prin cuvintele „în contractul de administrare”.	Se acceptă
		Litera c) se expune în următoarea redacție:c)să monitorizeze plata serviciilor de utilizare a unităților condominale și pentru administrare, reparația și întreținerea proprietății comune din condominiu , să impună achitarea restanțelor și compensarea daunelor aduse de acestea.	Nu se accepta. Varianta expusă în proiect este mai adecvată.

			Litera d) după cuvintele „25% dintre proprietarii de unități condominiale" se completează cu cuvintele „sau consiliul de administrație al asociației de coproprietari în condominiu".	Se acceptă
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13		La art. 27, alin. (4), sintagma „duce responsabilitatea" se substituie cu sintagma „este responsabil", iar cuvântul „ne-exercitării" se substituie cu sintagma „imposibilității exercitării".	Se acceptă
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		Litera e), cuvintele „proprietarilor de unități condominiale" se substituie prin cuvintele : „consiliului de administrație al asociației de coproprietari în condominiu sau comisiei de cenzori (audit)" și mai departe după text.	Nu se accepta. Proprietarii au dreptul sa solicite documente.
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		Alineatul (3) se expune în următoarea redacție: (3) Administratorul acționează în numele asociației de coproprietari în fața instanțelor juridice și autorităților de stat locale, în numele propriu și pe contul propriu.	Nu se accepta. Administratorul nu se ocupa de treburile condomniului pe cont propriu.
			Alineatul (4) se expune în următoarea redacție: (4) Administratorul duce responsabilitatea față de asociația de coproprietari și proprietarii de unități condominiale pentru daunele pricinuite acestora ca urmare a neexercitării obligațiunilor contractuale.	Se acceptă parțial, dar trebuie de menționat faptul că noțiunea de coproprietar și proprietar se completează una pe alta, deoarece proprietarul unității condominiale este de fapt si coproprietarul bunurilor comune din condominiu.
			Alineatul (8) se expune în următoarea redacție: Administratorul este responsabil pentru angajamentele asumate în echivalență cu valoarea plăților decontate pentru serviciile ce țin de utilizarea unităților condominiale , administrarea, întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu. Responsabilitatea pentru achitarea altor datorii acumulate la executarea administrării o poartă administratorul.	se acceptă fiind coordonat și cu propunerile Glorinal și ale experților BERD

			<p>Alineatul (9) se expune în următoarea redacție: Comunicarea asociației de coproprietari și a proprietarilor de unități condominiale cu administratorul este asigurată de către Președintele consiliului de administrație al asociației de coproprietari care informează consiliul de administrație și adunarea generală a asociației, sau, după caz, și proprietarii de unități condominiale, la solicitarea acestora, despre activitatea administratorului, aspectele importante ale administrării și prezintă administratorului cerințele asociației și ale proprietarilor de unități condominiale privitor la îndeplinirea contractului de administrare.</p>	Se acceptă parțial, deoarece asociația de coproprietari poate și să nu fie creată dacă proprietarii au contractat un administrator pentru administrarea condominiului.
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Expertii angajați de BERD		<p>În articol nu sunt reflectate nici un fel de reglementari privind nivelul de calificare a Administratorului. Acest lucru ar trebui să fie descris detaliat pentru a exclude atât delapidările posibile în procesul de administrare, cât și administrarea stângace din lipsa de profesionalism. Ex. în Ro – este stipulat ca Administratorul trebuie să aibă formarea profesională necesară, confirmată prin cursuri de instruire, prin depunere de garanții profesionale și materiale. Deoarece Administratorul este unul specializat (și poate avea în administrare mai multe condominii), va trebui să fie clarificată în reglementări și modalitatea de formare a fondurilor și a evidenței contabile pentru câteva condominii, în sensul de asigurarea separării totale a tuturor raportărilor, Fondurilor, pe condominii separate.</p>	Se acceptă
			<p>La alin. 1): Administrarea condominiului este un serviciu cu plată și cade într-un drept comercial și ar trebui să fie în conformitate cu astfel de drept.</p>	???
			<p>La alin. (2) lit (d) trebuie să se citească: convocă Adunarea Generală în conformitate cu normele stabilite de prezenta lege (articolul 22), cel puțin o dată pe an și la cererea a cel puțin 25% din proprietarii de unități condominiale;</p>	Se acceptă, fiind coordonat cu propunerea Ministerului Economiei.
			<p>La alin 2 lit. f Necesită verificată această prevedere, privind aplicabilitatea instituirii gajului, cu votul majorității simple.</p>	???

			<p>La alin 4 Aceasta exonerare de responsabilitate necesita a fi revizuita, pentru a exclude cercul vicios i.e. – nu sunt bani – nu se prestează serviciul. Administratorul trebuie sa fie responsabil inclusiv pentru perceperea plăților in fondurile pentru care au fost luate deciziile de către proprietari, pentru calculele corecte efectuate pentru suplinirea acestor fonduri, dar si pentru organizarea executării forțate a datoriilor.</p> <p>Daca nu sunt resurse financiare in fond, aceasta este si rezultatul activității neefective a Administratorului si ar trebui sa fie stabilite si responsabilitățile respective, proporționale.</p>	Se va lua în vedere.
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13		La lit.d) alin.(2) art.27 al proiectului Legii, după sintagma „ <i>prezenta lege</i> ” urmează de introdus sintagma „ <i>și prin intermediul consiliului de administrație</i> ”.	Se acceptă
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Sergiu Găina Director Departamentul Juridic și Resurse Umane „GLORINAL” SRL		La alin 8 nu sunt de acord. Administratorul poartă raspundere deplină pentru toate deciziile asumate.	Se acceptă
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13		Alin.(1) se expune în redacție nouă cu următorul conținut: „(1) <i>Administrarea condominiului poate fi exercitată de administrator desemnat prin concurs în condițiile art.17 alin.(4) din prezenta lege. În calitate de administrator poate fi desemnată o persoană fizică sau juridică autorizată în modul stabilit cu dreptul de administrare a condominiului. Modul de autorizare a administratorilor se stabilește de Guvern</i> ”.	Se acceptă
			La alin.(4) urmează a fi revizuită limitarea răspunderii administratorului pentru calitatea serviciilor prestate având în vedere faptul că administratorul a efectuat calculele pentru serviciile prestate și acestea trebuie să fie suficiente, dar și faptul că administratorul trebuie să adopte măsuri pentru încasarea completă a tuturor plăților de la membrii asociației.	Se acceptă, aliniatul va fi revizuit

Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Agenția protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013	pentru	Ținând cont de prevederile art.457 alin.(5) Cod civil, propunem modificarea art.27 alin.(2) lit.f) prin înlocuirea majorității simple, printr-o majoritate calificată.	??? Dreptul de gaj e posibil să fie exclus din prezentul proiect
			Reieșind din prevederile art.27 alin.(1) și alin.(2) lit.a),c), alin.(3), ne expunem dezacordul față de fraza expusă în art.27 alin.(4) și anume „ <i>administratorul nu este responsabil pentru daunele cauzate proprietarilor de unități condominiale din motivul nerespectării obligațiilor sale ca urmare a lipsei de mijloace financiare în fond sau a plăților pentru serviciile ce țin de utilizarea unităților condominiale</i> ”, deoarece de facto în atribuțiile administratorului intră atât determinare fondului necesar, repartizarea acestuia reușită, cât și impunerea la timp a achitării datoriilor de către proprietarii restanțieri, inclusiv prin exercitarea la timp a unei acțiuni în instanța de judecată.	Se acceptă, alineatul va fi redactat
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Agenția protecția Consumatorilor nr. 27/01-3923 din 20.09.2013	pentru	Ne expunem dezacordul față de prevederea art.27 alin.(8) și anume „ <i>responsabilitatea pentru plata altor datorii acumulate în executarea administrării sunt suportate de proprietarii de unități condominiale, în temeiul mărimii cotei lor de proprietate în părțile comune ale condominiului și pînă la valoarea unității condominiale a lor</i> ”, deoarece considerăm că vine în dezacord cu prevederile legislației civile și poate crea marjă de abuz din partea administratorului. Prin urmare datorii pot să apară și în cazul unei administrări nereușite, corelativ plății la timp din partea unui proprietar a unității condominiale a tuturor contribuțiilor. Cu atât mai mult că administratorul poate fi și o persoană juridică separată care urmează să administreze eficient bunurile din condominiu (profesionist în domeniu), iar proprietarii unităților ca regulă simpli consumatori casnici, ce nu dispun de suficiente cunoștințe în domeniul dat.	Se acceptă, alineatul va fi redactat
			Ținând cont de prevederea expusă în art.27 alin.(8) și art.347 alin.(2) Cod Civil, considerăm absolut necesară schimbarea în art.28 alin.(1) a majorității simple – „proprietarii de unități condominiale, care reprezintă peste 50% din voturile tuturor proprietarilor de unități condominiale din clădire”, <i>cu o majoritate calificată (2/3 sau 3/4)</i> , atât în cazul semnării contractului de administrare precum și în cazul modificării și anulării acestuia.	

			Propunem completarea art.28 alin.(2) cu mențiunea: „răspunderea părților contractante”, pentru a oferi consumatorilor dreptul la deplina informație și posibilitatea de a contracta în deplină cunoștință de cauză și efecte.	Se acceptă
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13		La art. 27, se impune ajustarea sub aspect redacțional a prevederilor alin. (4): „administratorul duce responsabilitatea față de proprietarii de unități condominiale pentru daunele suportate ca urmare a eșecului de exercitare a obligațiilor sale”.	Se acceptă
			La art. 27 alin. (5), propoziția a doua dublează prevederile art. 14 alin. (7).	Se acceptă, alin 5 va fi redactat.
Art.27 / art. 30 (actual art. 28)	Primăria mun. Bălți		<i>Статья 27. Управление кондоминиум осуществляет Управляющий (2) с) мониторизировать оплату взносов в Фонд, платежей за коммунальные и некоммунальные услуги, а также за другие услуги на содержание кондоминиумных единиц и взыскивать выплаты задолженности собственников кондоминиумных единиц налагать взыскание ущерба, как собственникам, так и третьим лицам; Согласно действующему законодательству Управляющий не правомочен взыскивать выплаты задолженности. Может здесь имелась в виду процедура обращения в соответствующие структуры для взыскания долга?</i>	???
			<i>d) созывать в соответствии установленными нормами настоящего закона, общее собрание, по крайней мере, раз в год иликогда, по меньшей мере, присутствуют 25% от собственников кондоминиумных единиц;</i> • сколько мы говорим о возможности принятия решения в Ассоциации при присутствии 25% собственников кондоминиумных единиц, то это может произойти только после отсутствия при первом созыве 2/3 от общего числа собственников. Тогда речь идет о втором созыве, где правомочность собрания возможна при 25%. Таким образом, здесь либо неточный перевод, либо несоответствие. Не понятно, что имелось ввиду?	???
Art.30 (actual art. 28)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14		La alin. (3) lit. a) în scopul evitării unor eventuale situații abuzive, va fi indicată lista exhaustivă a datelor pe care trebuie să le prezinte persoana pentru a fi desemnată în funcția de administrator.	Nu se acceptă. Este la latitudinea viitorului administrator ce date să

28)			<p>include, mai multe sau mai puține. Asociația este liberă să solicite informații suplimentare de la companii sau persoane fizice care se oferă să presteze servicii Asociației. Proiectul de lege stabilește informația minimă necesară.</p>
		<p>La alin. (5) se va concretiza textul “numărul necesar de proprietari”.</p>	<p>Se va concretiza. Acest lucru se aplică numai în condominiurile în care nu există Asociație. În astfel de cazuri, o majoritate de proprietari trebuie să fie obligați să fie de acord cu privire la numirea unui administrator. Decizia Adunării generale a proprietarilor privind încheierea contractului de administrare cu Administratorul se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți în condominiu. A vedea alin. (1) al art. 29 din varianta revizuită a proiectului de lege.</p>
		<p>Alin. (7) va fi modificat, întrucât unele subalineate ale acestuia se dublează (a se vedea: lit. b) și i); lit. d) și k); lit. e) și h)).</p>	<p>Se acceptă. Dublările au fost excluse. A vedea alin. (4) al art. 28 din varianta revizuită a proiectului de lege.</p>
		<p>La alin. (10) cuvântul “faliment” se va substitui prin cuvântul “insolvabilitate” (a se vedea: Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012).</p>	<p>Se acceptă. A vedea alin. (6) al art. 28 din varianta revizuită a proiectului de lege.</p>

<p>Art.28 / art. 31 (actual art. 29)</p>	<p>Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13</p>	<p>Alineatul (1) se expune în următoarea redacție: (1) Președintele consiliului de administrare a asociației de coproprietari încheie cu administratorul un contract de administrare care este obligatoriu pentru toți proprietarii de unități condominiale din blocul (blocurile) de locuit . Contractul de administrare poate fi modificat sau anulat cu majoritatea simplă de voturi a proprietarilor de unități condominiale în cadrul adunării generale a asociației. Contractul de administrare poate fi terminat prin notificarea adunării generale a asociației de coproprietari adoptată cu majoritatea simplă de voturi a proprietarilor de unități condominiale prezenți la adunare , ori a administratorului. Ultima propoziție rămâne în actuala redacție.</p>	<p>Contractul de administrare se încheie între administrator și proprietarii unităților condominiale, dar nu între președintele consiliului de administrație al asociației, deoarece în cazul în care proprietarii decid contractarea unui administrator acești nu mai sunt obligați să creeze asociația.</p>
<p>Art.28 / art. 31 (actual art. 29)</p>	<p>Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13</p>	<p>Alineatul (2), litera a) după cuvântul „administratorului” se completează cu cuvintele „ asociației de coproprietari în condominiu și” și mai departe după text.</p>	<p>Nu se acceptă deoarece în cazul în care proprietarii decid contractarea unui administrator acești nu mai sunt obligați să creeze asociația., și administratorul nu este al asociației dar al condominiului.</p>
		<p>Alineatul (3) se expune în următoarea redacție: 1. Contractul de administrare se încheie pentru o perioadă de 3 ani și poate fi prelungit, modificat sau completat prin contracte adiționale dacă nici una din părțile contractante nu a propus altfel. 2.</p>	<p>Nu este clar, care este argumentarea de a încheia contractul doar pe 3 ani.</p>
		<p>Articolul 28 se completează cu un alineat nou (4) cu următorul cuprins: În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de către asociația de coproprietari în condominiu (art.17, alineatul (1), litera a) contractul de administrare este semnat de către președintele consiliului de administrație cu fiecare proprietar al unității condominiale din bloc.</p>	<p>Nu se accepta. Pentru aceasta situație se poate aproba condițiile in acordul de asociere si in statul. Sau se semneze u contract colectiv.</p>

Art.28 / art. 31 (actual art. 29)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La art. 28, alin. (2), lit. b), cuvîntul „dimensiunea” se substituie cu cuvîntul „împuternicirile”.	Se accepta.
Art.28 / art. 31 (actual art. 29)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 28: La alin. (1), se va revedea conținutul propoziției a doua, deoarece comportă o formulare neclară. De asemenea, în conținutul acestui alineat se va revedea corectitudinea utilizării sintagmei „contractul de administrare poate fi terminat”. Or, contractele se pot modifica sau rezilia, dar nu potrivit formulei propuse în acest sens.	Se acceptă, conținutul alin se va revedea.
Art.28 / art. 31 (actual art. 29)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La alin. (2), lit. b), se va revedea corectitudinea utilizării sintagmei „dimensiunea de administrare”, întrucît nu este clar la ce anume se face referire.	Se acceptă, se va revedea.
		La alin. (2), reieșind din redacția propusă la lit. d), contractul de administrare trebuie să conțină principiile de determinare a cuantumului plăților pentru serviciile ce țin de utilizarea unității condominiale și pentru administrare. De asemenea, la art. 14 și la art. 22 alin. (3), lit. d) se conțin norme referitor la stabilirea unor contribuții la Fondul de reparații și întreținere, instituit de adunarea generală, însă, în conținutul legii nu se stabilesc mențiuni referitoare la actul normativ (regulament intern, statut al asociației) în care se vor regăsi tarifele/mărimea contribuției în cauză.	În prezentul proiect de lege este stipulat la art. 14 alin. 1 că „Mărimea contribuției depinde de mărimea cotei proprietarilor din bunurile proprietate comună și se stabilește conform normelor de defalcare a mijloacelor pentru exploatarea tehnică și reparația curentă și capitală a fondului locativ”
		La alin. (3), sintagma „prin o decizie a organului de stat” se va substitui cu sintagma „printr-o decizie a autorității publice centrale/locale”.	Se acceptă
Art.28 / art. 31 (actual	Primăria mun. Bălți	Статья 28. Договор на управление (3) Договор на управление должен быть заключен на неопределенный срок. В случае возможной передачи кондоминиумных единиц, предыдущий собственник кондоминиумных единиц кондоминиума разрывает договор	Se acceptă

art. 29)			<p><i>на управление. Собственник, приобретший кондоминиумную единицу по договору придерживаться договора на управление. Собственник, наследовавший кондоминиумную единицу, либо по решению государственного органа власти обязан придерживаться договора на управление путем заявления, представленному управляющему.</i></p> <p>Если предыдущий собственник разрывает договор, то приобретший собственник какого договора должен придерживаться? Расторгнутого? Возможно следует указать, что договор является неотъемлемой частью документов о купле-продаже собственности и автоматически ложится на нового владельца без перезаключения.</p>	
Art.31 (actual art. 29)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14		<p>La alin. (2) cuvîntul „anulat” va fi substituit prin cuvîntul „reziliat”, întrucît, terminologia utilizată în actul elaborat trebuie să fie constantă și uniformă ca și în celelalte acte legislative.</p> <p>Cuprinsul alin. (5) este formulat defectuos din punct de vedere al limbajului juridic, deoarece, o persoana nu poate “să adere la un contract sau să se retragă din contract”. Mai mult ca atît, contractul de administrare se încheie de către Asociație în baza hotărîrii adunării generale și se semnează de către președintele Asociației.</p> <p>La alin. (6) se vor exclude cuvintele “se elaborează și”.</p>	<p>Se acceptă. A vedea alin. (2) al art. 29 din varianta revizuită a proiectului de lege.</p> <p>Se acceptă propunerea în principiu. Alin.(5) se exclude.</p> <p>Se acceptă.</p>
Art.29 /art. 32 (actual art. 30)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova suplimentar la nr. 26 din 09.09.13		<p>Neîndeplinirea de către autoritățile publice locale a unor prevederi importante din actuala Lege cu privire la condominiu în fondul locativ nr. 913/2000, inclusiv netransmiterea de la evidența contabilă și balanța întreprinderilor municipale la evidența contabilă și balanța asociațiilor de coproprietari în condominiu a blocurilor locative , în proprietate comună a terenurilor condominiilor, administrarea acestora fără acorduri cu asociațiile de coproprietari , multiple cazuri de construcție pe terenurile comune ale condominiilor a noi obiecte și construirea mansardelor fără acordul proprietarilor reprezintă o lecție alarmantă de care trebuie ținut cont la elaborarea Proiectului de Lege cu privire la condominiu. Nici asociațiile , administratorii, furnizorii serviciilor comunale și necomunale și proprietarii de unități condominiale nu trebuie scăpați cu vederea.</p> <p>Fiecare din persoanele menționate au anumite obligațiuni, pentru</p>	Se acceptă

			neîndeplinirea cărora urmează a fi sancționați, fapt ce-i va responsabiliza. De aceea propunem ca Art. 29 „Răspunderea pentru nerespectarea prezentei legi” să fie completat și detaliat , specificându-se prevederile pentru încălcarea cărora persoanele menționate mai sus vor purta răspundere disciplinară , civilă, contravențională sau penală.	
Art.29 /art. 32 (actual art. 30)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13		Art.29 al proiectului Legii, urmează a fi expus în următoarea redacție: „ <i>Nerespectarea prevederilor prezentei legi atrage, după caz, răspundere contravențională, civilă sau penală, conform legislației în vigoare</i> ”.	Se acceptă
Art.29 /art. 32 (actual art. 30)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13		La art. 29, se recomandă ca sintagma „administrativă” să fie substituită cu sintagma „contravențională”, în conformitate cu prevederile Codului Contravențional al Republicii Moldova, iar după cuvântul „legislația” de completat cu sintagma „în vigoare”.	Se acceptă
Art.29 /art. 32 (actual art. 30)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		Art. 30 va avea următorul titlu: <u>Art. 30. Relațiile autorităților publice cu asociațiile de coproprietari în condominiu controlul asupra activității acestora.</u>	Nu se accept, deoarece articolul respectiv nu reglementează careva relații dintre autoritățile publice și asociațiile de coproprietari în condominiu.
Art.29 /art. 32 (actual art. 30)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		Alineatul (1) va avea următorul cuprins: (1) Controlul activității asociațiilor de coproprietari în condominiu și, după caz, a administratorilor în condominiu, în cazul în care acestea sunt alte persoane fizice sau juridice decât asociațiile de coproprietari, se va efectua de către autoritățile administrației publice centrale și locale cu funcții de control general sau special, în limitele competențelor lor. Exercitarea controlului, odată pe an, poate fi efectuat concomitent de către toate organele de control abilitate și acestea nu trebuie să afecteze activitatea acestora asociațiilor (administratorului).	Se acceptă
			Alineatul (2) va avea redacția: Controlul asupra reconstrucției blocurilor locative se va efectua de organul împuternicit de Guvern potrivit prevederilor legislației în vigoare și prezentei legi.	Se acceptă

			<p>(3) Autoritățile administrațiilor publice locale în relațiile cu asociațiile de coproprietari în condominiu, suplimentar la competențele prevăzute în Legea cu privire la locuințe nr... din... au următoarele drepturi și obligațiuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Să efectueze controlul îndeplinirii de către asociațiile de coproprietari în condominiu a actelor legislative și normative din domeniul fondului locativ și a prezentei legi; - Să organizeze, în comun cu alte organizații împuternicite, instruirea, licențierea, atestarea și autorizarea asociațiilor de coproprietari, a persoanelor alese în organele de conducere a acestora, a administratorilor și altor persoane fizice și juridice care participă sau intenționează să participe la administrarea condominelor, deservirea, reparația, reconstrucția blocurilor de locuit, proprietății comune în condominiu, utilizării unităților condominale, în conformitate cu Regulamentul și metodologiile adoptate de Guvern; 	Se va examina oportunitatea includerii acestor propuneri
Art.30 / art.33 (actual art. 31)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	- Să nu se amestece nejustificat în activitatea asociațiilor de coproprietari, să contribuie la îmbunătățirea funcționării acestora prin organizarea diferitor seminare, conferințe, simpozioane, expoziții și schimb de experiență cu asociații din alte țări;	Sintagma „ Să nu se amestece nejustificat” lasă loc de interpretări deoarece nu este clar, care vor fi cazurile de amestec nejustificat.	
		- Să repartizeze porțiuni din terenul condominiului pentru amplasarea unor noi construcții sau în alte scopuri publice sau , să efectueze construcția mansardelor numai cu acordul scris a tuturor proprietarilor de unități condominale din blocul de locuit, autentificate notarial, cu recalcularea concomitentă a cotelor-părți și a cotelor de contribuție la Fondul de întreținere și reparație , și înregistrarea ulterioară a acestora în modul stabilit și fără plată.	Nu se accepta. Practica de atribuire a terenurilor pentru orice tip de folosire – este una frauduloasă. Terenurile trebuie să fie atribuite doar în limita normei stabilite pentru terenurile aferente. Toate celelalte – achiziționate prin licitație, inclusiv și de către condominii.	
Art.30 / art.33 (actual art. 31)	Experții angajați de BERD	<p>Asociațiile de coproprietari, cu toate că sunt organizații necomerciale ca forma organizatorico-juridică, nu pot fi tratate la capitolul control doar din acest punct de vedere.</p> <p>Controlul trebuie să fie organizat din punct de vedere al respectării obligațiilor cu menținerea stării tehnice a clădirii, asigurarea securității și integrității</p>	Nu se acceptă, deoarece funcția de control asupra fondului locativ a administrației publice locale a fost inclusă și în proiectul	

		<p>blocului, asigurarea folosirii nestingerite a spatiilor si elementelor comune, de aceea si controlul activității asociațiilor necesită a fi stabilit sub acest unghi de vedere.</p> <p>Este necesar sa fie clarificate toate organele de control, care au atribuții in acest domeniu, cu specificarea tipurilor si a formelor de control, pentru asigurarea exhaustivă a respectării prevederilor prezentei legi.</p> <p>1. Se recomandă ca prevederile tranzitorii și finale (Articolul 30) să includă și declarația termenului limită la care proprietarii de unități condominiale să selecteze formă de administrare și să stabilească AC sau să execute contractul de administrare a condominiului. După expirarea termenelor și în cazul când administrarea condominiului nu este organizată de proprietari, legea ar trebui să determine autoritatea responsabilă pentru a face acest lucru. (fostul proprietar, administrația publică locală)</p> <p>Experții internaționali sugerează că acest articol să fie eliminat deoarece nu există nici un motiv clar pentru administrația publică locală ca să interfereze cu / intervină în proprietatea privată.</p>	legii cu privire la locuințe care a fost coordonat cu autoritățile publice locale, Ministerul Justiției și Comisiile parlamentare care au susținut prevederea dată.
Art.30 / art.33 (actual art. 31)	Primăria mun. Bălți	<p>Статья 30.Осуществление контроля за деятельностью ассоциаций собственников</p> <p><i>(1) Контроль за деятельностью ассоциаций совладельцев осуществляется органами государственной власти, осуществляющих основной или специальный контроль, включая структуры примэрий, входящих в их компетенцию, на тех же основаниях и другие некоммерческие организации.</i></p> <p>Насколько я знаю, никакие структуры примэрии не вправе осуществлять контроль за деятельностью примэрии, поскольку все Ассоциации имеют статус потребительского кооператива и согласно Закону о потребительской кооперации примэрия не праве вмешиваться в административную и финансовую деятельность кооперативов. Не хотелось бы привлекать примэрию к контролю над деятельностью кондоминиумов, поскольку отсутствие полномочий в данном вопросе спровоцирует двойной подход к данному вопросу.</p>	???

Art.33 (actual art. 31)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Art. 33 și 34 urmează a fi plasate nemijloc în textul proiectului și nu în “Dispoziții finale și tranzitorii”. Totodată cuprinsul art. 34 va fi redus, fiind expusă o formulă generală, fără o enumerate a cazurilor eventuale de litigii.	Se acceptă. Proiectul de lege se completează cu un nou capitol, „ Capitolul VII. Responsabilități, control și soluționarea litigiilor ”. A vedea articolele 30 – 32 în redacție nouă.
Art.31 / art. 34 (actual art. 32)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Propoziția a doua se expune în următoarea redacție : Tot pe cale juridică se soluționează litigiile apărute între asociația de coproprietari în condominiu (consiliul de administrație, Președintele consiliului) și administratorul condominiului, cu antreprenorii, cu furnizorii serviciilor comunale și necomunale , între proprietarii de unități condominiale și administrator , sau asociație, consiliul și membrii acesteia.	Se acceptă
Art.31 / art. 34 (actual art. 32)	Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare nr. 08/2-226/5276 din 13.09.13	La finele art. 31 urmează a fi excluse semnele de punctuație „.”.	Se acceptă
Art.31 / art. 34 (actual art. 32)	Expertii angajați de BERD	In afara de litigii, care vor fi soluționate pe cale judiciară, trebuie sa existe modalitatea de intervenție a organelor de control, care aplică sancțiuni pentru contravenții, și, constată aceste contravenții. In acest scop, este necesar a fi revizuite articolele din Codul Contravențional, pentru a completa lista de acțiuni, care pot fi considerate contravenții, din punct de vedere a organizării administrării proprietății comune in condominiu, precum si sancțiunile pentru comiterea acestor contravenții, si a autorităților responsabile. Lista contravențiilor poate fi stipulata si in aceasta lege, după modelul altor legi.	Se va examina posibilitatea introducerii modificărilor în codul contravențional.
Art.31 / art. 34 (actual art. 32)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	Art. 31, considerăm că necesită a fi reformulat, în sensul completării acestuia cu încă o modalitate de soluționare a litigiilor - „calea amiabilă”. Soluționarea judiciară poate fi aplicată ca alternativă, atunci când calea amiabilă nu a produs rezultate scontate.	Se acceptă

Art.32 / art. 35 (actual art. 33)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	<p>În alineatele a) și b) cifra „1000” se substituie prin cifra „500”.</p> <p>Articolul 32 se completează cu aliniat nou c) cu următorul cuprins: c) Proprietarii unităților condominiale din blocurile locative care fac parte din condominiile formate până la intrarea în vigoare a prezentei legi, în care numărul de unități condominiale depășește 500, au dreptul ca la în cadrul adunării generale, cu majoritatea simplă de voturi a tuturor coproprietarilor din bloc, să decidă ieșirea din componența asociației de coproprietari și a condominiului cu formarea și înregistrarea ulterioară a unor noi asociații de coproprietari și a condominiilor, în conformitate cu prevederile din prezenta lege.</p>	<p>Cifra de 1000 va fi exclusă</p> <p>Nu se acceptă</p>
Art.32 / art. 35 (actual art. 33)	Experții angajați de BERD	<p>Acest articol sugerează (direct sau indirect) că Asociația poate avea chiar mai mult de 1,000 de apartamente. O astfel de asociere de mare anvergură va reduce implicarea directă a proprietarilor, și dorința de a fi implicat în proces se va reduce. De asemenea, va fi sub risc și transparența procesului. Experiența internațională recomandă și sugerează că asociațiile mai mici funcționează mult mai bine.</p>	<p>Cifra de 1000 va fi exclusă</p>
Art.32 / art. 35 (actual art. 33)	Experții angajați de BERD	<p>La acest capitol, în afara de reorganizarea tuturor organizațiilor în asociații de coproprietari în Condominiu este necesar de prevăzut, în primul rând, organizarea condominiilor în toate blocurile, care, conform caracteristicilor specificate la prezenta lege, constituie CONDOMINIU! (cu toate instrumentele ce rezultă din aceasta prevedere – listarea părților comune, determinarea și înregistrarea cotelor-părți...) Altfel nu este clar pe ce baza vor fi reorganizate asociațiile.</p> <p>Letterele (a)(b) De care plată vor fi scutite asociațiile care se divizează conform acestui articol? Ar fi bine să fie specificat, deoarece va fi nevoie să fie întreprinse și careva activități de genul – inventarierea proprietății comune, calcularea și repartizarea cotelor-părți, înregistrarea acestor elemente, - care, în final vor atrage costuri. Va trebui să fie specificat din care resurse vor fi acoperite aceste costuri, pentru a asigura viabilitatea procesului, altfel articolul are un aspect declarativ.</p>	<p>Se acceptă</p>

Art.32 / art. 35 (actual art. 33)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La articolul 32 alineatul (2) cuvântul „gratuit” urmează a fi exclus, deoarece plățile stabilite prin lege pentru înregistrarea de stat a unei persoane juridice sunt raționale și accesibile și pot fi suportate de către orice persoană.	Se acceptă
Art.35 (actual art. 33)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La alin. (1) sintagma “după intrarea în vigoare a legii prezente” va fi substituită prin sintagma “de la data intrării în vigoare a prezentei legi”. De asemenea, urmează a fi indicate concret la care autorități ale administrației publice locale și centrale se face referință.	Se acceptă. A vedea articolele 33 și 34 în redacție nouă.
Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Alineatul (1) se completează cu litera c) cu următorul cuprins: c) Va adopta Regulamentul cu privire la instruirea, atestarea, autorizarea și contractarea administratorului condominiului.	Se acceptă
		Alineatul (3) se completează după cum urmează: Capitolul III și anexele Nr. 4 și Nr. 5 din Legea privatizării fondului de locuințe Nr. 1324-XII din 10.03.1993 (Monitorul oficial, ediție specială din 27.06.2006).	Se acceptă
Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor nr. 07-03/583 din 13.09.13	„Articolul 33 dispoziții finale” se modifică, devenind „Articolul 34 Dispoziții finale”	Se acceptă

Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Experții angajați de BERD	<p>Este necesar sa fie stipulate, sub forma de sarcini, responsabilitățile si autoritățile concrete, cu termenul de executare pentru fiecare acțiune.</p> <p><i>Legea trebuie să abordeze autoritățile responsabile cu referință la proprietatea comună a condominiului. Proprietatea comună a condominiului nu a fost transferată proprietarilor, și multe condominii, în contradicție cu legea propusă, au alocat incorect cotele. Este necesar ca Legea să ordone autorităților responsabile (de stat, administrației publice locale, cooperative), să aducă relațiile de proprietate asupra părților comune din condominiu în ordinea corectă. (să aloce în mod corect și să transfere proprietatea proprietarilor condominiului.</i></p>	Se acceptă
		<p>In cazul, ca vor fi acceptate recomandările descrise mai sus (ce tin de blocurile locative existente), va fi necesar sa fie stipulate, sub forma de sarcini, responsabilitățile si autoritățile concrete, cu termenul de executare pentru fiecare acțiune.</p>	Se acceptă
		<p>Art. 33 - de formulat conform comentariilor noastre.</p> <p>Propunerile noastre sunt expuse în documentul “Proiect de Hotarire a Parlamentului”, si care a fost elaborate de către grupul de experți BERD.</p>	Se acceptă
Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	<p>Totodată, întru evitarea divergențelor în actele legislative în vigoare și prevederile proiectului Legii în cauză considerăm necesar excluderea din alin.(2) art.3 și art.33 al proiectului Legii, a sintagmei „asociația de proprietari de locuințe privatizate”.</p> <p>Reieșind din faptul că asociația de proprietari ai locuințelor privatizate este înființată în temeiul prevederilor Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10.03.1993, iar art.24 al acesteia stipulează că „autoritățile administrației publice locale, unitățile la balanța cărora se află blocuri de locuințe vor transmite în gestiunea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, la momentul fondării lor, încăperile libere din blocurile de locuințe menționate și terenurile aferente acestora”.</p> <p>Mai mult decât atât, art.8 al Legii menționate prevede că „proprietarii de locuință privatizată sînt coposesorii instalațiilor și comunicațiilor inginerești, ai locurilor de uz comun ale imobilului și ai terenurilor de pe lângă el”, precum și faptul că „spațiile cu altă destinație decât cea de locuință din blocurile de locuințe neincluse în costul și în suprafața echivalentă a apartamentelor supuse privatizării, cu excepția spațiilor de folosință comună [...] rămîn în proprietatea statului și se privatizează în modul prevăzut de lege”.</p>	<p>Nu se acceptă, deoarece conform prevederilor prezentului proiect de lege „asociația de proprietari de locuințe privatizate” se va reorganiza în asociație de coproprietari în condominiu iar legea privatizării fondului de locuințe va fi modificată.</p>

Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Ministerul Economiei nr.11-5342 din 19.09.13	Mai enunțăm că, prevederile alin.(2) art.3 și art.33 al proiectului Legii „Cu privire la condominiu” ar putea fi acceptate în redacția propusă de autor cu condiția formulării și prezentării concomitente și a modificărilor/completărilor de rigoare în textul Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324-XII din 10.03.1993.	Se acceptă
Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	Este necesară o procedură foarte detaliată pentru reorganizarea CCL și APLP în ACC, inclusiv cu stabilirea unui termen limită în acest sens, precum și a consecințelor juridice în cazul în care aceste persoane nu se vor reorganiza în termenul stabilit. În acest sens se propune ca, după expirarea termenului stabilit pentru reorganizare, administrația publică locală să purceadă la lichidarea forțată a CCL și APLP, după care se va purcede la procedura prevăzută de prezenta lege pentru crearea ACC și instituirea administrării condominiului.	Se acceptă
		De asemenea, în cadrul acestui articol este necesar de reglementat în detaliu procedura de constituire a ACC și instituirea administrării condominiului pentru blocurile existente care nu au nici o formă de organizare juridică și, după intrarea în vigoare a legii, nu î-și vor da interesul să constituie ACC și să decidă asupra modalității de administrare a condominiului. În acest sens trebuie înzestrați cu asemenea atribuții actualii gestionari/prorietari a construcțiilor, adică administrația publică (centrală sau locală), dezvoltatorii, alte persoane fizice sau juridice.	Se acceptă
		Tot la acest articol urmează de reglementat soarta clădirilor cu destinație nelocativă existente care au mai mulți proprietari persoane fizice și juridice. De asemenea, este necesar de instituit un termen pentru decidera asupra modului de administrare cu consecințe.	Se acceptă
Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	La art. 33 propunem de inclus în lista de abrogare și art. IV din Legea 235 din 26 octombrie 2012.	Se acceptă
Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La art. 33 alin. (3), anul în care a fost adoptată Legea nr. 430-XV pentru modificarea și completarea unor acte normative se va scrie complet.	Se acceptă

Art.33 / art. 36 (actual art. 34)	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La alineatul (1) litera a), urmează a indica corect numărul Legii cu privire la ipotecă cu precizarea legislaturii, astfel încât după numărul „142” de completat cu numărul „-XVI”	Se acceptă
		Alineatul (3) urmează a fi redactat în vederea racordării acestuia la cerințele tehnicii legislative, stabilite prin Legea nr.780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative, astfel încât să fie asigurată sistematizarea și coordonarea actelor legislative, care sunt supuse abrogării, respectându-se principiul succesiunii în conformitate cu data emiterii actelor legislative.	Se acceptă
Art.36 (actual art. 34)	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	La alin. (1) lit a) se va exclude textul “inclusiv propuneri de modificare a Legii nr. 142-XVI din 26 iunie 2008 cu privire la ipotecă”.	Se acceptă
		La alin. (3) nu este necesar de a expune întreaga listă a actelor legislative care se abrogă, fiind menționată doar legea de bază – “Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30 martie 2000 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 130–132, art. 915), cu modificările și completările ulterioare!”	Se acceptă
Anexa nr. 1	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Ținând cont de propunerile din Proiectul Legii în conformitate cu care condominiile și asociațiile pot fi formate în mai multe blocuri locative (clădiri) pe tot parcursul Acordului de Asociere după cuvintele clădire, de completat cu cuvântul (clădiri; bloc(blocuri);	
		La p.6, alineatul doi se expune în următoarea redacție: <u>Terenul condominiului</u> care include terenul pe care este construit blocul (blocurile) cu o suprafață totală de ... m ² , și terenul aferent, fundamentul... și mai departe după text.	Se acceptă
		<u>Capitolul IV va avea următorul titlu:</u> <u>IV Drepturile și obligațiunile coproprietarilor de unități condominiale.</u>	Se acceptă
		La p. 16. în final se completează cu sintagma: „prin contribuțiile la formarea Fondului de întreținere și reparații”.	Se acceptă
		La p. 21. Alineatul unu se propune de expus acest punct în redacția din Art. 13 alineatul (2) din Proiectul Legii, ca fiind mai completă.	Se acceptă

			La p. 23. După cuvântul calculate se completează cu cuvintele „și achitate”și mai departe după text.	Se acceptă
			La p. 25. După cuvintele „legislația în vigoare” se completează cu cuvintele „prezenta lege” și mai departe după text.	Se acceptă
Anexa nr. 1	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013		În Anexa nr. 1, la pct. 19, fraza a doua urmează a fi exclusă întrucât dublează prevederile legislației civile cu privire la faptul că cheltuielile aferente administrării unui bun se suportă de proprietar.	Se acceptă
Anexa nr. 1	Agencia pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013		Pct.5 al anexei nr.1 la lege (model de acord de asociere) urmează a fi adus în concordanță cu art.13 alin.(4) al proiectului de lege, prin completarea la finele primei propoziții cu expresia „ <i>fără a afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu</i> ”.	Se acceptă
			Pct.14 urmează a fi completat cu expresia „sau pînă la dizolvarea asociației”. Ținînd cont de prevederile pct.15 și pct.16, care se referă la bunurile proprietate comună în condominiu, propunem modificarea titlului cap.IV prin completare la fine cu expresia „și a bunurilor proprietate comună în condominiu”.	Se acceptă
			Considerăm norma pct.20 prea restrictivă, în aspectul ce ține de obținerea acordului asociației în cazul instalațiilor telefonice, firelor electrice, dispozitivelor de aer condiționat, în situația respectării normelor legale și tehnice la aplicarea acestora.	Acordul asociației este necesar deoarece orice intervenție și modificare a bunurilor proprietate comună din condominiu trebuie să fie coordonată cu ceilalți coproprietari pentru a nu se leza drepturile acestora.
			Expunerea din pct.24 „sau în alte situații”, poate crea marjă de abuz din partea asociației sau administratorului, deoarece instanța de judecată poate absolve proprietarul de la plata cheltuielilor dacă sînt neîntemeiate sau a fost încălcată procedura de adoptare a deciziei de către asociație. Prin urmare expunerea urmează a fi concretizată. Totodată este necesară concretizarea faptului că este vorba de „cheltuielile comune pentru deservirea tehnică sau reparația proprietății comune”, căci legislația (anexa nr.4 la Regulamentul aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr.191 din 19.02.2002) prevede posibilitatea scutirii de la plata altor servicii comunale și necomunale în caz de absență a locatarului.	Se acceptă, sintagma „sau în alte situații” va fi exclusă

			În pct.26 urmează a fi înlocuit termenul „contravenienți” cu „împotriva persoanelor vinovate”, deoarece unele raporturi țin de legislația civilă și nu de contravențională.	Se acceptă
Anexa nr. 1	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr.27/01-3923 din 20.09.2013		În pct.28 urmează a fi înlocuită expresia „semnatarii acestuia” cu „proprietarii unităților condominiale”, ținând cont de prevederea pct.13 și 14 ale acestui acord, deoarece un semnatar al acordului poate vinde proprietatea și prin urmare își pierde dreptul de a opta pentru anulare sau modificarea acordului, iar dobânditorul proprietății va fi cel ce va participa la luarea deciziilor nefiind deja un semnatar de facto al acordului.	Se acceptă
			Termenul „interzișii” din nota la cap.VII este atipic legislației civile și urmează a fi înlocuit.	Se acceptă
Anexa nr. 1	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13		La Anexa nr. 1 la proiect, la pct. 7 din Acord, se face trimitere la o anexa la prezentul acord de asociere, în care să fie prevăzut un anumit număr de persoane, însă la acord aceasta nu este anexată.	Nu este clar expusă obiecția deoarece la pct. 7 nu se face trimitere la careva anexe.
			La pct. 27 din Acord, sintagma „invalidarea hotărîrii” se va substitui cu sintagma „contestării hotărîrii”.	Se acceptă
			La Capitolul VII din Acord, la nota de la primul tabel, se va revedea corectitudinea utilizării cuvîntului „interzișii”.	Se acceptă, cuvîntul „interzișii” se va substitui cu sintagma „persoane lipsite de capacitatea de exercițiu”.
Anexa nr. 1	Primăria mun. Bălți nr. P-03-13/2537 din 26.09.13		la pct. 1 din anexa nr 1 după cuvintele (clădirea/clădiri) de inclus sintagma „fondul locativ municipal”.	Nu se acceptă, deoarece la art.1 la noțiunea de proprietar în condominiu deja este inclusă autoritatea administrației publice locale, astfel nu este necesar de dublat această prevedere.
			La pct. 5 după sintagma „în deplină libertate” de inclus sintagma „în afară de replanificare”.	Se acceptă.
			La pct. 10. Поскольку указано в пункте 10 общее количество кондоминиальных единиц, а в пункте 11 указано количество кондоминиальных единиц, являющихся муниципальной/государственной/ведомственно й собственностью,	Se acceptă

			логично пунктом 11, либо пунктом 12 указать и количество кондоминиальных единиц, являющихся частной собственностью.	
Anexa nr. 1	Primăria mun. Bălți nr. P-03-13/2537 din 26.09.13		La pct.17 Наймодатели заменить на наниматели.	Se acceptă
			La pct. 22 la sfârșit de completat cu următoarele: при согласовании с органом местного публичного органа, руководствуясь Законом РМ о рекламе.	Se acceptă.
Anexa nr. 1	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14		Anexele nr. 1 și nr. 2 urmează a fi definitive conform obiecțiilor expuse pe marginea prevederilor proiectului de lege.	Se acceptă
Anexa nr.2	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13		În tot textul Statutului „Legea condominiului” se substituie prin cuvintele „Legea cu privire la condominiu”.	Se acceptă
			La p. 1. Cuvântul „bloc” se substituie prin cuvântul „condominiu”, iar sintagma „și proprietății asupra altor bunuri imobiliare în condominiu” se substituie prin sintagma: „și administratorii acestuia”.	Se acceptă
			La p. 4. Alineatul a) se începe cu cuvântul „administrării” și mai departe după text.	Se acceptă
			Alineatul d) în final se completează cu sintagma: „conform cotelor-părți, formarea, gestionarea și utilizarea conform destinației a Fondului de întreținere și reparații”.	Se acceptă
			Alineatul i) în final se completează cu sintagma: „inclusiv ce țin de administrarea condominiului”.	Se acceptă
			P.5 . în final se completează cu cuvântul „non-profit”.	Se acceptă
			La p. 7. Este necesar de clarificat „ce fel de bunuri îi aparțin acestei”.	Se acceptă
			La p. 12. După cuvintele „terenul pe care este amplasată clădirea (clădirile) „ de completat cu cuvintele „terenul aferent” și mai departe după text.	Se acceptă
			La p. 28 Sintagma „Conform contractelor încheiate direct respectiv cu furnizorii/ operatorii de servicii” se substituie prin sintagma: „ conform contractelor încheiate cu furnizorii sau președintele consiliului de conducere al asociației de coproprietari(asociația)	Se acceptă

Anexa nr.2	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	La p. 33. De completat prevederile propuse de către APSP la Proiectul Legii cu privire la condominiu(vezi alineatele 3) și 4) din Art. 15).	Nu se acceptă. Clauza penală este o condiție contractuală, acceptată între părți, care nu este cazul să fie prevăzută expres în prezentul proiect de lege.
		La p. 42. Litera a) în final se completează cu cuvântul „și prezenta lege” . Litera e) după cuvintele „serviciile comunale” se completează cu cuvântul „necomunale”.	Se acceptă
		Punctul 45 se exclude, deoarece , aceste persoane nu au nici o atribuție la asociație. Ele pot deveni membri ale acesteia doar în cazul în care dispun de unități condominiale.	Se acceptă
		Punctul 54, litera e) de expus în redacția propusă la Art. 13, alineatul (2) din Proiectul Legii cu privire la condominiu.	Nu se acceptă, considerăm adecvată redacția actuală.
		La p. 66. Cifra „15” se substituie prin cifra „17” .	Se acceptă
		La p. 68. Cifrele „18” alineatul (10) și „19” alineatul (9) se exclud, pentru a aduce în concordanță cu art. 22 alineatul 10)modificat, din Proiectul Legii cu privire la condominiu.	Se acceptă
		La p. 70. Litera a) se începe cu cuvintele: „constituirea asociației de coproprietari în condominiu”și mai departe după text.	Se acceptă
		Litera j) se expune în următoarea redacție: j) adoptarea deciziei cu privire la modul de administrare în condominiu, organizarea concursului pentru selectarea administratorului, precum și schimbarea formei de administrare.	Se acceptă
		La p. 70. De completat cu prevederile din alineatul 3) literele noi propuse p și r) din Art. 22 la Proiectul Legii cu privire la condominiu.	Se acceptă
		La p. 73. în final se completează cu propoziția: „după caz, acestea pot fi realese încă pe o perioadă de3 ani”	Se acceptă

Anexa nr.2	Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova nr. 26 din 09.09.13	Punctul 74 se exclude. Dacă proprietatea de stat sau municipală constituie mai mult de 10%, acestea vor avea voturile și cotele respective în condominiu. Persoana care reprezintă interesele proprietarului poate fi aleasă în componența consiliului de către adunarea generală, dar nu inclus aici în mod automat.	Se acceptă
		La p. 76. Se completează cu propunerile APSP la Art. 23 din Proiectul Legii cu privire la condominiu	Se acceptă parțial
		La p. 80. în litera d) , cuvântul „administrarea” se substituie prin cuvintele „proprietatea comună indiviză a” și mai departe după text.	Se acceptă
		La p. 81. Litera e), în final se completează cu sintagma: „precum și contractele de efectuarea reparațiilor bunurilor imobiliare din condominiu cu antreprenorii”.	Se acceptă
		Titlul capitolului XVII se expune în felul următor: XVII. Relațiile autorităților publice cu asociația de coproprietari în condominiu și controlul asupra acesteia.	Nu se acceptă, deoarece articolul respectiv nu reglementează careva relații dintre autoritățile publice și asociațiile de coproprietari în condominiu.
		Cuprinsul capitolului de preluat din Proiectul de Lege cu privire la condominiu (vezi Art.30 propus de APSP).	Nu se acceptă, vezi argumentele de mai sus.
Anexa nr.2	Expertii angajați de BERD	Se propune în tot textul statutului-model de a schimba denumirea de „Asociație de coproprietari în condominiu” în „Asociație de proprietari în condominiu”; - Probabil si in proiectul de lege va trebui de facut aceasta schimbare.	Nu se acceptă
		Se propune în tot textul statutului-model de a utiliza cuvintele „unități imobiliare” în locul cuvintelor „unități condominiale”. De altfel, cuvântul și noțiunea „condominiale” nu este menționată și nici nu este recunoscută în dicționarele de specialitate; - Probabil si in proiectul de lege va trebui de facut aceasta schimbare.	Nu se acceptă, noțiunea de unitate condominială este definită în proiectul legii.

Anexa nr.2	Experții angajați de BERD	Cuvintele „și alte acte legislative și normative” din pct. 1 urmează a fi substituite prin cuvintele „și alte acte normative”. Actele legislative de asemenea sunt acte normative.	Se acceptă
		Punctul 1 pare formulat prea sofisticat și fără prea mare consistență. Se propune următoarea redacție a punctului 1: „1. Asociația de proprietari în condominiu nr. _____, denumită în continuare “ asociație ”, este organizație necomercială, cu drept de persoană juridică, de drept privat, instituită în conformitate cu prevederile Legii condominiului nr. ____ din ____ 2013 și alte acte normative, în scopul administrării bunurilor proprietate comună din condominiu, bunurilor imobiliare și a terenului aferent blocului de locuințe, inclusiv în scopul întreținerii și reparației acestora, prestării serviciilor comunale și necomunale și de altă natură ce țin de exploatarea bunurilor imobiliare și funcționarea condominiului”.	Se acceptă
		La punctul 4 cuvântul „ blocurilor locative ” trebuie eliminate deoarece conform noului concept, asociația de proprietari în condominiu poate fi înființată doar în cadrul unui bloc de locuințe.	Se acceptă
		Avînd în vedere noua redacție a punctului 1, punctul 5 trebuie exclus.	Se acceptă
		Cuvintele „ dreptul de personalitate juridică ” din punctul 6 se substituie cu cuvintele „ drepturile de persoană juridică ”;	Se acceptă
		Cuvintele „ poate fi reclamantă și reclamată ” se substituie prin cuvintele „ poate fi reclamant și pîrît ” și în continuare potrivit textului;	Se acceptă
		Cuvintele „și alte atribute necesare personalității juridice” se substituie prin cuvintele „și alte atribute necesare unei organizații cu drept de persoană juridică”;	Se acceptă
		Punctul 13 se propune în următoarea redacție „13. Proprietarii în condominiu posedă, folosesc și dispun de bunurile din condominiu în conformitate cu Legea condominiului nr. ____ din ____ 2013, alte acte normative și prezentul statut”;	Se acceptă

Anexa nr.2	Experții angajați de BERD	Punctul 14 se propune în următoarea redacție: „14. Bunurile proprietate comună din condominiu se află în proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, a proprietarilor de unități imobiliare”.	Se acceptă
		La punctul 17 cuvântul „ declararea ” urmează a fi substituit prin cuvântul „ separarea ”;	Se acceptă
		Cuvintele „ Proprietatea statului (municipală) ” din pct. 18 se substituie prin cuvintele „ Proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale ” și în continuare potrivit textului;	Se acceptă
		La punctul 26 cuvintele „ în cazul proprietății municipale ” se substituie prin cuvintele „ în cazul proprietății unităților administrativ-teritoriale ”, iar cuvintele „ în modul stabilit de Legea condominiului și de alte acte legislative și normative ” se substituie prin cuvintele „ în modul stabilit de Legea condominiului, alte acte normative și prezentul statut ”;	Se acceptă
		În tot textul proiectului de statut cuvintele „ proprietate municipală ” se substituie prin cuvintele „ proprietatea a unităților administrativ-teritoriale ” la cazul respectiv;	Se acceptă
		La punctul 28 se face referire în mod exclusiv la „ contractele încheiate direct respectiv cu furnizorii/operatorii de servicii ... ” în pofida faptului că, de pildă, în cazul energiei termice, contractele pot fi încheiate și cu administratorii blocurilor de locuințe;	Se acceptă
		La punctul 37 se face referire în mod imperativ la faptul că deservirea tehnică și reparația proprietății imobiliare în condominiu se va organiza „ prin licitație ”, la care pot participa persoane fizice și juridice „ deținătoare de licențe ”, eliberate în modul stabilit. Este necesar de a revizui essential prevederile acestui punct deoarece nu în toate cazurile este absolut necesar de a organiza licitații în aceste scopuri și nu în toate cazurile „ Deservirea tehnică și reparația proprietății imobiliare în condominiu ” se execută „ pe bază de licență “. Legislația nu prevede necesitatea licențelor în toate aceste cazuri.	Prevederea se va revizui

Anexa nr.2	Expertii angajați de BERD	Punctul 43 urmează a fi completat cu litera g), avînd următorul cuprins: „g) să asigure înregistrarea de stat a condominiului în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial, în raza de acțiune a căruia este situat condominiul”;	Se acceptă
		La punctul 55 „Organele de administrare ale asociației” se face referire doar la: a) adunarea generală a membrilor asociației; și b) consiliul de administrație al asociației, dar nu este menționat nici într-un fel „președintele consiliului de administrație”, care, de altfel, este menționat ca atare, cu atribuții, competențe etc., la punctele 75, 81 – 83. Este necesar ca la punctul 55 să fie indicat în calitate sa de organ de administrare, constituit dintr-o singură persoană și „Președintele consiliului de administrație”;	Se acceptă, pct. 55 va fi redactat conform prevederilor art. 21 alin. 1 lit. b din prezentul proiect.
		La punctul 84 este stabilit că membrii comisiei de cenzori (audit) pot fi aleși doar membrii asociației. Considerăm că în calitate de membri ai comisiei de cenzori (audit) pot fi aleși și terțe persoane, specialiști în domeniul finanțelor, contabilității etc.;	Se acceptă
		La punctul 87 este absolut necesar de a concretiza ce înseamnă „ cu o majoritate absolută ” de voturi ale tuturor proprietarilor de unități imobiliare;	Se acceptă, prevederea respectivă se va redacta.
		La punctul 92 este necesar de a stabili că fuzionarea asociațiilor poate avea loc doar în cazul în care așa o fuzionare nu va duce la înființarea unei asociații care să aibă în administrare mai mult de un bloc de locuințe. Teoretic și practic, fuzionarea asociațiilor, conform noilor exigențe ale Legii condominiului se exclude. Separarea – da, poate avea loc. Considerăm că este absolut necesar de prevăzut, inclusiv în statut, că separarea asociației devine obligatorie în cazul în care asociația are și/sau obține în administrare mai mult de un bloc de locuințe.	Se acceptă
Anexa nr.2	Agencia Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	În Anexa nr. 2, la pct. 22 urmează a fi excluse cuvintele „ <i>coproprietar-asociația</i> ”. Odată votat statutul Asociației, acesta devine obligatoriu pentru membrii asociației și nu este necesară semnarea unui contract adițional între coproprietar și asociație.	Se acceptă

Anexa nr.2	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	În Anexa nr. 2, punctul 23 urmează a fi reformulat în sensul indicării în mod expres a situațiilor în care coproprietarul care ”a încheiat un contract de sinestătător” urmează să notifice conducerea asociației, inclusiv a tipurilor de contracte. Aceasta deoarece în legătură cu prestarea unor tipuri de servicii proprietarii imobilelor trebuie să încheie contracte directe, conform legilor ce reglementează sectoare specifice.	Se acceptă
		În Anexa nr. 2, este oportună excluderea pct. 30, deoarece termenele pentru achitarea serviciilor comunale și necomunale diferă în funcție de tipul serviciului. Astfel, este inoportună includerea unui termen în Statut. Totodată, termenele pentru achitarea de către proprietății unităților condominiale a plăților aferente administrării bunurilor proprietate comună în condominiu, urmează a fi stabilite în deciziile adoptate în cadrul adunării generale sau de consiliul de administrație, administrator, după caz.	Se acceptă
		În Anexa nr. 2, pct. 33 urmează a fi exclus întrucât, conform celor menționate plata pentru serviciile comunale trebuie să se efectueze în conformitate cu contractul încheiat. Această prevedere contravine și art. 18, alineat (4) din Legea cu privire la energia electrică și respectiv din Legea cu privire la gazele naturale.	Nu se acceptă
		În Anexa nr. 2, în pct. 35, lit. d) urmează a fi exclusă pentru a nu genera echivoc în interpretare. Condominiul se înființează pentru administrarea proprietății comune și nu a unităților condominiale. Situațiile în care unele contracte de prestare a serviciilor se încheie între administrator și prestatorii de servicii cad sub incidența art. 15, alineat (2) și a art. 17, alineat (2), e) din Proiect.	Nu se acceptă, deoarece proprietarii de unități condominiale pot încheia contracte de administrare a unităților sale condominiale cu administratorul acest contract fiind încheiat separat de contractul de administrare a bunurilor proprietate comună din condominiu
		În Anexa 2 pct. 74 urmează a fi corelat cu art. 23, alin. (4) din Proiectul legii. În Anexa nr. 2, la pct. 80 lit. g) și lit. j) urmează a fi reformulate în contextul prevederilor Legilor cu privire la energia electrică și cu privire la gazele naturale.	Pct. 74 va fi exclus conform propunerilor APSP

Anexa nr.2	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	La pct. 19 subpct. 12) și pct. 96 din anexa nr. 2 de ajustat noțiunea de „Registru de Stat” cu definiția prevăzută în art. 2 din Legea nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.	Se acceptă
Anexa nr.2	Agenția pentru protecția Consumatorilor nr. 27/01-3923 din 20.09.2013	Expunerea din pct.11 al Statutului-model al asociației de proprietari în condominiu, anexa nr.2 la proiectul de lege prezentat , urmează a fi adusă în concordanță cu noțiunea de condominiu din art.1 al proiectului de lege, referitor la terenul aferent, și fără a fi încadrate la capitolul excepții „edificiile amplasate compact, ...”.	Se acceptă
		Necesită a fi înlocuit cuvântul „coproprietarii” din pct.14 al statutului-model, cu termenul „proprietarii”, deoarece ca regulă unitățile condominiale se află în proprietate individuală.	Se acceptă
		Necesită a fi înlocuit cuvântul „declararea” din pct.17 al statutului-model, cu termenul „defalcarea”, în vederea redării adecvate a sensului.	cuvântul „declararea” se va substitui cu cuvântul „separarea”
		De exclus din pct.35 lit.d) al statutului-model expresia „și locurile de uz comun”, deoarece oricum proprietarii unităților condominiale sînt și coproprietarii bunurilor comune în condominiu.	Nu se acceptă, deoarece este necesar de specificat care este obiectul contractelor, și anume prestarea serviciilor comunale și necomunale pentru unitățile condominiale și locurile de uz comun.
		În vederea excluderii marjei de abuz în practica de implementare, precum și a dublărilor, propunem excluderea din pct.36 al statutului-model a propoziției „venitul suplimentar poate fi utilizat și în alte scopuri prevăzute de legea condominiului și prezentul statut”.	Se acceptă
		Pct.42 lit.m) urmează a fi exclus, ținînd cont de existența lit.d) care deja reglementează corect acest aspect (în corelație cu art.22 alin.(3) lit.d) al proiectului de lege).	Se acceptă

Anexa nr.2	Agencia pentru protectia Consumatorilor nr. 27/01-3923 din 20.09.2013	Pct.54 lit.j) al statutului-model urmează a fi adus în corelație cu art.11 alin.(4) al proiectului de lege, unde nu este prevăzută condiția suplimentară de obținere a acordului asociației.	Se acceptă
		Pct.61 al statutului-model urmează a fi adus în corelație cu art.22 alin.(5) al proiectului legii, care garantează mai bine informarea asociațiilor – proprietari de unități condominiale.	Se acceptă
		Pct.63 al statutului-model urmează a fi adus în corelație cu art.22 alin.(7) și (10) al proiectului legii, în vederea asigurării unui unison și garantării participării majorității calificate la adoptarea deciziilor importante.	Se acceptă
		De exclus din pct.64 expresia de prisos „încăperi nelocuibile ce le aparțin”, ținând cont de sensul noțiunii de unitate condominială expus în art.1 al proiectului de lege.	Se acceptă
		Pct.65 al statutului-model urmează a fi adus în corelație cu art.22 alin.(8) al proiectului legii, în vederea asigurării unui unison.	Se acceptă
		La pct.68 sînt aplicabile propunerile menționate cu privire la art.22 alin.(10) al proiectului de lege.	Se acceptă
		Pct.73 al statutului-model urmează a fi adus în corelație cu art.23 alin.(2) al proiectului de lege.	Se acceptă
		Pct.74 al statutului-model urmează a fi adus în corelație cu art.23 alin.(4) al proiectului de lege.	Pct. 74 va fi exclus conform propunerilor APSP
		În pct.76 se dublează conținutul lit.f) în lit.j).	Lit. j se va exclude
Anexa nr.2	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La Anexa nr. 2 la proiect, se va preciza că aceasta constituie anexa nr. 2 la Legea condominiului, pentru a nu se crea confuzia că este o anexă a Acordului de asociere.	Se acceptă
		La pct. 4 din Statut, prepoziția „și” se va exclude.	Se acceptă
		La pct. 49, sintagma „ sau în alte temeieri” se va completa cu sintagma „prevăzute de legislația în vigoare”.	Se acceptă

Anexa nr.2	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	La pct. 51, sintagma „soarta locuinței (încăperii)” urmează a fi revăzută.	Se acceptă
		Pct. 64 urmează a fi reformulat, deoarece prevederile ce îl compun denotă un caracter contradictoriu. Din varianta propusă, rezultă că fiecare proprietar de unități condominiale este deținătorul unui singur vot. Or, conform prevederilor primei propoziții, numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de unități condominiale ce îi aparțin. Astfel, reieșind din formula propusă, dacă un proprietar dispune de mai mult de o unitate condominială, acesta poate deține mai multe voturi în adunarea generală decât un singur vot.	Da, dacă un proprietar dispune de mai mult de o unitate condominială, acesta poate deține mai multe voturi în adunarea generală decât un singur vot.
		La pct. 76, lit. j) urmează a fi exclusă, deoarece dublează prevederile lit. f) a aceluiași punct.	Se acceptă
		La pct. 85 lit. e), sintagma „face la adunarea generală” se va substitui cu sintagma „întocmește pentru adunarea generală o”.	Se acceptă
Anexa nr.2	Primăria mun. Bălți nr. P-03-13/2537 din 15.10.13	La pct. 12 Фразу «также вспомогательные помещения (например небольшие объекты)» необходимо дополнить «согласно инвентарному делу»	Se acceptă
		La pct. 30 Согласно п. 6 ст. 180 Кодекса о правонарушениях РМ ответственность за неуплату обязательных платежей наступает по истечении 6-н месячного срока.	Pct. 30 va fi exclus conform propunerilor ANRE
		La pct. 42 lit (t) Предлагаем дополнить данный пункт фразой «которые не могут быть ниже тарифа, утвержденного для муниципального жилого фонда».	
		La pct.44 В данной статье следует учесть и собственников кондоминиальных единиц, которые отказываются подписывать Соглашение. Данную статью необходимо дополнить предложением «Собственники кондоминиальных единиц, отказавшиеся подписать Соглашение об ассоциации автоматически становятся членами Ассоциации без права голоса».	
		La pct. 70 lit. (i) Предлагаем данный пункт рассмотреть в варианте «утверждение принципов финансового управления, в том числе тарифа, бюджета и годовой финансовой ситуации Ассоциации».	Nu este clar expusă propunerea deoarece lit. i face referire la decizia de reconstrucție dar nu la principiile de administrare.
Anexa nr.2	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11	Luînd în considerație faptul că, Statutul-model al asociației de coproprietari în condominiu, este parte integrantă a proiectului actului legislativ propus spre examinare, pe tot cuprinsul textului	Se acceptă

		din 07.02.14	sintagma „Legea condominiului" de substituit prin sintagma „Lege cu privire la condominiu", la cazul gramatical corespunzător, după titlul propus la proiectul legii.	
			Punctul 5 propunem a fi expus în următoarea variantă: „5. Asociația este o organizație necomercială cu statut de persoană juridică."	Se acceptă
			La punctul 60 textul „de bunuri imobile în condominiu" urmează a fi substituit prin cuvintele „unităților condominiale", după cum este formulat în art. 22 alin. (2) din proiectul Legii cu privire la condominiu.	Se acceptă
			În punctul 61 cuvintele „casele scârilor" de substituit prin „scările caselor".	Nu se acceptă, noțiunea de casa scării e utilizată în terminologia din domeniu și semnifică - spațiul dintr-o clădire în care se găsește scara.
	Anexa nr.2	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	Punctul 66 este necesar a fi revăzut și reformulat, întrucât Legea condominiului în fondul locativ, la care se face trimitere, se propune a fi abrogată odată cu intrarea în vigoare a Legii cu privire la condominiu.	Se acceptă
			La punctul 73 textul „stabilit de statutul asociației, dar nu mai mult decât pe trei ani" urmează a fi substituit cu cuvintele „trei ani", termenul maxim prevăzut în proiectul Legii, iar după caz pentru fiecare asociație în parte adunarea generală va stabili termenul de exercitare a mandatului Consiliului de administrație.	Se acceptă
			La punctul 76 lit.d) textul „conform prevederilor din art. 22 al prezentei legi" urmează a fi revăzut și reformulat.	Se acceptă
	Anexa nr.2	Camera Înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	La punctul 77 textul „în termenele stabilite de statutul asociației" necesită a fi reformulat și de indicat termenele care urmează a fi respectate pentru convocarea și desfășurarea ședinței consiliului de administrație.	Se acceptă
			La punctul 80 lit.a) cuvintele „statutului asociației" de substituit prin cuvintele „prezentului statut".	Se acceptă

	Nota inform ativă	Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene nr.DI-04/3-12255 din 16.09.13	La secțiunea Fundamentarea economico financiară relevăm necesitatea de a reformula fraza „proiectul de lege prevede elaborarea și aprobarea de către Guvern a unor documente noi precum și a unui manual privind implementarea legii menționate”, deoarece o mențiune în acest sens nu se conține în proiect.	
	La gene- ral	Comitetul Republican al Sindicatului Lucrătorilor din Sfera Deservirii Sociale și Producției de Mărfuri SINDICOMSERVICE nr. 01-15/136 din 11.09.13	Considerăm că este necesar de concretizat în articole separate a acestui proiect în special protecția socială a proprietarilor de locuințe din condominiu, cum ar fi: folosirea fondului pentru întreținerea și reparația bunurilor proprietarilor de locuințe, achitarea plăților pentru serviciile comunale și necomunale, includerea plăților pentru deservirea și reparația locuințelor pentru anumite categorii socialmente vulnerabile – pensionari, persoane cu posibilități limitate și altele.	se accepta partial. Problema necesita a fi solutionata, dar, posibil, ca prin prevederi in altor acte normative. Protectia sociala este o caracteristica, mai degraba a cetatenilor aflati in dificultate, si nu a proprietarilor de active. Dar este foarte necesar a se lua in consderate acest aspect in legatura cu instituirea unor nstrumente de ipoteca legala.
	La gene- ral	Întreprinderea de Stat Cadastru nr. 01-03/9491 din 12.09.13	Avînd în vedere că, reieșind din prevederile proiectului, legea se referă nu doar la fondul locativ, nu este clar care va fi mecanismul de constituire a condominiului pentru clădirile cu altă destinație decît locativă în care statul a înstrăinat încăperi (spre exemplu cînd întreaga clădire este proprietatea, statului sau primăriei, iar anumite încăperi se Înstrăinează privaților).	Propunerea dată se va lua în considerație fiind coordonată cu alte propuneri similare.
	La gene- ral	Consiliul raional Criuleni nr. 652 din 11.09.13	Considerăm oportun să fie inclus în proiectul de lege dreptul de a constitui asociația de locatari cel puțin din 3 proprietari de apartamente din blocul respectiv.	Se acceptă
	La gene- ral	Consiliul raional Criuleni nr. 652 din 11.09.13	Asociația de locatari să aibă împuterniciri de a da în judecată proprietarii de locuințe neconștiincioși, pentru a recupera cheltuielile ce se impun la reparația și întreținerea încăperilor și dotărilor de uz comun.	
			Locatarii să fie obligați să achite taxa de asociere respectiv calculul ce le revin în blocul de locuit, indiferent dacă este membru asociat sau nu.	Nu este clar care este taxa de asociere?
			Angajații să fie salariați parțial din mijloacele financiare obținute din taxele de asociere ale asociației și parțial din mijloacele autorităților publice locale.	Nu se acceptă, APL poate sa contribuie la sustinere, dar exclusiv prin proiecte de reabilitare, instruire, etc.

				Salarizarea persoanelor, care se ocupa de administrarea activelor nu este constructiva.
La genera I	Primăria mun. Bălți nr. P-03-13/2537 din 12.09.13	Menționăm că în proiectul propus nu este stipulată sau descrisă procedura de transmiterea terenului aferent și anume: - Se va efectua transmiterea în proprietate comună proprietarilor cu menționarea cotei părți a fiecăruia sau asociației de coproprietari în condominiu cu eliberarea ulterioară a titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren		se va lua în considerare, însă este nevoie de clarificat situația cu terenurile aferente condominiului foarte detaliat. Mai ales, pentru blocurile locative existente.
La genera I	Ministerul Finanțelor nr. 11-09/2634 din 19.09.13	Reieșind din materialele proiectului precum și din nota informativă la acest proiect, nu sunt clare scopurile promovării proiectului de lege la condominiu proiectului de lege la condominiu în condiții când în acest domeniu deja există la nivel național act legislativ, și anume legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000.		scopurile elaborării prezentului proiect de lege sunt enumerate în nota informativă a proiectului.
		E de remarcat, că scopurile expuse în preambul la proiectul de lege prezentat spre examinare privind (1) modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, (2) modului de administrare a proprietății imobiliare, (3) modului de constituire, înregistrare și desființare a condominiului, precum și (4) modul de constituire, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu, nu sunt subiectele legii și pot fi realizate în practică în condiții tehnicii legislative în baza actelor normative aprobate la nivel de Guvern, cu atât mai mult, că reieșind din prevederile legii condominiului în fondul locativ 913 din 30.03.2000, sunt deja stabilite principiile de reglementare în domeniile nominalizate.	Legea condominiului în fondul locativ nr. 913 din 30.03.2000 necesită foarte multe amendamente, inclusiv în ceea ce privește noțiunea, domeniul de aplicare (<i>nu doar fondul locativ</i>), regimul juridic al bunurilor comune din condominiu, delimitarea, administrarea, înregistrarea, fondul de reparație și întreținere, dreptul de ipotecă etc. soluționarea plenară a căroră necesită o nouă lege și nu doar amendamente la legea existentă.	
La genera I	Ministerul Finanțelor nr. 11-09/2634 din 19.09.13	În contextul celor expuse, propunerile privind promovarea proiectului de lege cu privire la condominiu, considerăm neargumentate.		
La genera I	Ministerul Economiei nr. 11-5342 din 19.09.13	Întru unificarea terminologiei legislative a cadrului legal național (ex.: cu art.46 al Constituției Republicii Moldova), la definiția noțiunii de „condominiu” din art.1 al proiectului Legii, după cuvântul „ <i>proprietatea</i> ” urmează de introdus cuvântul „ <i>privată</i> ”.		Se acceptă

			<p>Concomitent remarcăm, că conform art.22 alin.(3) al Legii nr.780 din 27.12.2001 privind actele legislative, proiectul Legii în cauză urmează a fi supus, în mod obligatoriu, unei <i>expertize anticorupție</i> din partea Centrului Național Anticorupție, pentru a se verifica dacă corespunde standardelor anticorupție naționale și internaționale, precum și pentru a preveni apariția de noi reglementări care favorizează sau pot favoriza corupția.</p>	Se acceptă
			<p>Astfel, proiectul Legii în cauză urmează a fi reperfectat atât prin prisma obiecțiilor și propunerilor sus menționate, cât și luând în considerație pozițiile tuturor autorității publice cointeresate, în așa fel încât mecanismul reglementat de proiect să fie unul <i>clar, eficient și transparent</i>.</p>	Se acceptă
La genera I	Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică nr.01/ 603 din 20. 09. 2013	<p>Pentru a se evita eventualul echivoc la interpretarea Legii respective, este necesar de utilizat pe parcursul Proiectului doar noțiunile „contor”, „aparatură de evidență” de substituit cu sintagma de „echipament de măsurare”, după cum este prevăzut în Legea cu privire la energetică.</p>	Se acceptă	
		<p>De asemenea, întrucât, în art. 1 din Proiect este definită noțiunea de „<i>bunuri proprietate comună în condominiu</i>”, în textul Legii este necesar de înlocuit noțiunea de „<i>bunuri proprietate comună din condominiu</i>” cu cea de „<i>bunuri proprietate comună în condominiu</i>”.</p>	Se acceptă	
La genera I	Federația Patronală a Constructorilor, Drumarilor și a Producătorilor Materialelor de Construcții CONDRUMAT nr. 60/01 din 23.09.13	<p>Este necesar limitarea numărului de unități condominiale într-o asociație de coproprietari în condominiu.</p>	Se acceptă	
		<p>Este necesar un capitol separat pentru a reglementa particularitățile constituirii condominiului și administrării lui în clădirile cu destinație nelocativă, deoarece în Republica Moldova o asemenea experiență lipsește cu desăvârșire.</p>	Se va examina oportunitatea includerii unui capitol nou privind procedura de constituire condominiului și administrării lui în clădirile cu destinație nelocativă.	

La genera I	Ministerul Tehnologiei și Informaționale și Comunicațiilor nr. 01/1414 din 23.09.13	În proiectul legii și anexele acestuia de ajustat denumirea Camerei Înregistrării de Stat potrivit formei organizatorico-juridice stabilită în art. 33 alin.(1) din Legea nr. 220 –XVI din 19 octombrie 2009 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali.	Se acceptă
La genera I	Agenția Proprietății Publice nr. 05-1058 din 25.09.13	În context general prin proiectul legii date s-a încercat a acorda asociației de coproprietari în condominiu statutul unei persoane juridice după modelul unei societăți comerciale. Însă proiectul în cauză conține un șir de neclarități ce țin de structura asociației date, organele de conducere și execuție, atribuțiile acestora. Proiectul conține dublări de atribuții, nefiind clar care și în ce situații survin. Astfel, urmează a fi revizuite atribuțiile fiecărui organ, pentru a evita apariția confuziilor la aplicarea legii în cauză.	Se acceptă, proiectul se va revizui.
La genera I	Ministerul Afacerilor Interne nr.22/2329 din 24.09.13	Totodată, de menționat că în tot cuprinsul proiectului se va opera cu o terminologie unitară. In textul legii sesizăm că se utilizează atât noțiunea de „bunuri proprietate comună în condominiu" (art. 4 alin. (2)), cât și cea de „locuri de uz comun" (art. 19 alin. (1)) „spații comune ale clădirii" (art. 19 alin. (6)) sau „părți comune ale condominiului" (art. 27 alin. (2) lit. a)).	Se acceptă
La genera I	Primăria mun. Bălți	В русском варианте следует единицу в кондоминиуме считать как КОНДОМИНИУМНАЯ единица (по всему тексту).(понимаю, что это техническая опечатка, поскольку текст еще не отредактирован);	Nu se acceptă
La genera I	Primăria mun. Bălți	. И если можно еще пару своих предложений, уже как вытекающие из данного проекта:хотелось бы видеть в данном Законе обязанность нотариальных органов при оформлении договоров купли-продажи на собственность требовать от продающей стороны справку от Управляющего, поскольку в основном Управляющий не владеет ситуацией по продаже кондоминиумных единиц и движении собственников; к данному Закону возможно водно из приложений включить типовой договор на управление, содержание и обслуживание жилого дома, поскольку разнотипность договоров между Управляющими организациями и членами Ассоциаций является результатом отсутствия определенного института, направляющего неквалифицированного Управляющего действовать согласно существующему Законодательству РМ.	

La genera I	Inspekția de Stat în Construcții nr. 1917/I3 din 04.10.13	Propunem de completat Legea cu privire la condominiu cu un articol care ar prevedea formarea Asociațiilor de coproprietari după recepție la terminarea lucrărilor, unde în perioada de pînă la recepția finală persoanele nominalizate din numele asociației vor avea dreptul să încheie contracte directe cu furnizorii de prestări servicii.	Propunerea dată va fi expusă conform contextului proiectului de lege și coordonată cu propunerile celorlalte instituții care au avizat proiectul dat
La genera I	Inspekția de Stat în Construcții nr. 1938/I3 din 04.10.13	De a modifica alineatul 2 al articolului 1 al Legii 913/2000 după cum urmează: <i>Asociația de coproprietari în condominiu obligatoriu se constituie în termen de 10 zile de la data contrasemnării procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor</i> , unde în perioada de pînă la recepția finală persoanele nominalizate din numele Asociației vor avea dreptul să încheie contracte directe cu furnizorii de prestări servicii și să-și asume responsabilitatea de a îndeplini obligațiunile conform prevederilor legii.	Termenul de 10 zile va fi coordonat cu prevederile proiectului de lege
La genera I	Congresul Autorităților Locale din Moldova nr. 162 din 18.11.2013	Asigurarea înregistrării asociațiilor coproprietarilor în condominiu de către APL de nivelul I.	APL nu poate să înregistreze ACC-urile, deoarece această funcție va reveni proprietarilor dar APL nu este proprietarul condominiilor
La genera I	Congresul Autorităților Locale din Moldova nr. 162 din 18.11.2013	Concretizarea în textul legii despre care autoritate publică locală este vorba. Respectiv, unde e cazul, de menționat expres autoritatea publică locală de nivelul unu sau doi.	Se acceptă
		De înlocuit termenul de Primărie cu termenul de Unitate Administrativ - Teritorială de nivelul I.	Se acceptă
		Întru evitarea unor ambiguități, pentru însușirea eficientă a Legii este binevenit, în dispoziții finale să fie prevăzută elaborarea unor acte necesare punerii în aplicare a Legii, inclusiv, aprobarea prin Hotărârea Guvernului a Regulamentului cu privire la modul de înființare, înregistrare, administrare și lichidare a condominiului.	Se acceptă
La genera I	Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei nr. 01-3704 din 12.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	

La genera I	Camera înregistrării de Stat nr. 05/11 din 07.02.14	Proiectul Legii urmează a fi redactat în vederea racordării acestuia la cerințele tehnicii legislative, stabilite prin Legea nr.780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative.	Se acceptă
		Capitolele IV și VII urmează a fi revăzute, întrucât ambele conțin prevederi referitoare la administrarea condominiului, purtând același titlu.	Se acceptă
La genera I	Centrul Național Anticorupție nr. 06/507 din 14.02.14	Implementarea proiectului nu presupune cheltuieli financiare suplimentare.	
		Prevederile proiectului nu promovează și nu prejudiciază careva interese de grup sau individuale în lipsa justificării interesului public.	
		În proiect nu au fost atestate incompatibilități cu standardele naționale și internaționale anticorupție și nu au fost identificate domenii în care proiectul nu satisface cerințele sau sunt în contradicție cu aceste standarde.	
La genera I	Centrul Național Anticorupție nr. 06/507 din 14.02.14	Cu referire la transparența în procesul decizional constatăm că proiectul prenotat este plasat pe pagina oficială a Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, cerință impusă de prevederile Legii privind transparența în procesul decizional nr. 239-XVI din 13.11.2008, potrivit căreia autoritățile publice sunt obligate de a întreprinde măsurile necesare pentru asigurarea posibilităților de participare a cetățenilor, a asociațiilor constituite în corespundere cu legea, a altor părți interesate la procesul decizional, plasând proiectul de act normativ pe pagina web oficială a instituției.	
		Textul proiectului corespunde tehnicii legislative și normative, regulilor limbajului și expresiei juridice	
		Nu sînt identificate conflicte ale normelor de drept, capabile să genereze coruptibilitate.	

			Nu sînt identificate norme de trimitere, de blanchetă și norme în alb, capabile să genereze coruptibilitate.	
			Nu sunt identificate cerințe excesive, care să depășească cadrul rezonabil pentru realizarea drepturilor sau obligațiilor vizați	
			Textul proiectului nu necesită a fi evaluat prin prisma accesului la informației sau asigurării transparenței.	
			Implementarea prevederilor proiectului nu presupune aplicarea cărorva mecanisme suplimentare de control.	
			Proiectul nu implică careva responsabilități și nu necesită referințe exprese la responsabilitatea și sancțiunile aplicate pentru încălcarea prevederilor sale.	
La genera I	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Dat fiind faptul că în proiectul legii se preconizează instituirea <i>Asociației de coproprietari în condominiu</i> sub formă de organizație necomercială cu participarea obligatorie a tuturor proprietarilor (locatarilor) din blocul locativ (art. 21, 23 din proiect), propunem examinarea suplimentară a acestui aspect, deoarece, conform art. 181 din Codul civil și art. 1 din Legea cu privire la asociațiile obștești nr. 837-XIII din 17 mai 1996 asociația reprezintă organizația necomercială constituită benevol de persoane fizice și/sau juridice asociate, în modul prevăzut de lege, prin comunitate de interese, care nu contravin ordinii publice și bunelor moravuri, pentru satisfacerea unor necesități nemateriale.	Se acceptă: 1) Alin. (11) al art. 21, care a devenit alin. (10) al art. 19 se expune în următoarea redacție: - „(10) Neparticiparea la Adunarea generală de constituire a Asociației, votarea împotriva înființării Asociației sau refuzul de a semna acordul de asociere nu scutește proprietarul de obligația privind achitarea contribuției la Fond, serviciilor comunale și necomunale și altor plăți obligatorii stabilite de legislație și organele de conducere a Asociației. 2) alin. (1) al art. 23 se	

				<p>expune în următoarea redacție:</p> <p>„(1) Membri ai Asociației sunt toți proprietarii de unități condominiale din condominiul respectiv care la Adunarea generală de constituire a Asociației au votat pentru înființarea Asociației, precum și, după caz, proprietarii de unități condominiale care au semnat Acordul de asociere.”</p> <p>3) alin. (2) al art. 23 se exclude;</p> <p>4) alin. (1) și alin. (3) ale art. 23, care au devenit alin. (1) și alin. (2) ale art. 21, se expun în următoarea redacție:</p> <p>„(1) Membri ai Asociației sînt toți proprietarii din condominiul respectiv care:</p> <p>a) la Adunarea generală de constituire a Asociației au votat, conform alineatelor (5) și (7) ale articolului 20, pentru înființarea Asociației;</p> <p>b) au semnat Acordul de asociere, conform alineatelor (9) și (10) ale articolului 20;</p> <p>c) au devenit membri al Asociației după înființarea acesteia, conform alineatului</p>
--	--	--	--	---

				<p>(2) din prezentul articol; d) au devenit membri ai Asociației conform articolului 20, alineatul (8).</p> <p>(2) Persoanele care devin proprietari de unități de proprietate în condominiu se consemnează în calitatea de membru a Asociației, prin semnarea Acordului de asociere”.</p> <p>alin. (4), alin. (5) și alin. (6) ale art. 23 devin, respectiv, alineatele (3), (4) și (5) ale art. 21.</p> <p>Astfel, prevederea potrivit căreia, Calitatea de membru al Asociației se dobândește prin efectul legii a fost sau în alt mod fără consințământul acestora a fost exclusă.</p>
			<p>În conformitate cu art. 24 al Legii privind actele legislative nr. 780-XV din 27 decembrie 2001, fondul de idei se exprimă în conținutul actului legislativ în așa mod, ca materia reglementată să aibă un aspect ordonat și sistematizat. Astfel, actul legislativ trebuie să întrunească următoarele elemente constitutive: a) titlu; b) preambul; c) clauză de adoptare; d) dispoziții generale; e) dispoziții de conținut; f) dispoziții finale și tranzitorii.</p> <p>În acest context, relevăm că preambulul (art. 21 din Legea privind actele legislative) expune finalitățile urmărite de Parlament prin adoptarea actului legislativ, rațiunea adoptării, motivația social-politică, economică sau de altă natură a actului și poate însoți doar actul legislativ de o importanță majoră. Astfel, textul plasat imediat după clauza de adoptare va constitui art. 1 din</p>	<p>Se acceptă. Proiectul de lege se completează cu un articol nou, art. 1, avînd următorul cuprins:</p> <p>„Articolul 1. Obiectul de reglementare și scopul legii</p> <p>”(1) Prezenta lege reglementează relațiile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare,</p>

			<p>proiect (respectiv, fiind renumerotate elementele structurale ulterioare).</p>	<p>administrare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere a drepturilor asupra acesteia în condominiu, modul de constituire, înregistrare, modificare și desființare a condominiului, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a asociațiilor de proprietari în condominiu.</p> <p>(2) Scopul legii este de a asigura administrarea și funcționarea corespunzătoare a condominiului, apărarea drepturilor și intereselor legitime ale proprietarilor de unități de proprietate în condominiu, inclusiv securitatea fizică și financiară a acestora, precum și siguranța clădirilor, proprietăților individuale și proprietății comune în condominiu”.</p> <p>Articolul 1 și următoarele se renumerează în mod corespunzător.</p>
La genera I	Ministerul Justiției nr. 03/5815 din 11.06.14	Proiectul necesită o revizuire și din punct de vedere redacțional, verbele utilizându-se la timpul prezent, precum și în vederea unei expuneri corecte, concise și fără echivoc, cu respectarea strictă a regulilor gramaticale și de	Se acceptă	

			ortografie, fără utilizarea unor sintagme de genul “așa o activitate”, “odată cu înființarea”, neluarea măsurilor”, “activitățile prevăzute de prezenta lege, cum ar fi””, la începutul Adunării generale” etc., care nu sint conforme stilului unui act normativ.	
	La genera I	Ministerul Apărării nr. 11/1160 din 11.09.2013	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Ministerul Tineretului și Sportului nr. 02/1240 din 10.09.2013	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Ministerul Sănătății nr. 01-9/1267 din 12.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Ministerul Mediului nr. 03-07/1643 din 12.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Consiliul raional Strășeni nr. 607 din 13.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Consiliul raional Ștefan Vodă nr. 469/02/102 din 23.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Consiliul raional Leova nr. 421-02/4-71 din 01.10.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
	La genera I	Consiliul raional Ialoveni nr. 02/1-7-618 din 09.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	

La genera l	Consiliul raional Cimișlia nr. 434-02/1-22 din 17.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Glodeni nr. 685-02/1-20 din 13.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Anenii Noi nr. 108 din 10.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Ungheni nr. 298-02/1-17 din 12.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Călărași nr. 693 din 11.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Sîngerei nr. 02/1-12/503 din 12.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Ocnița nr. 03-10/354 din 12.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Căușeni nr. 536/13 din 11.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	

La genera l	Consiliul raional Cantemir nr. 1/380 din 11.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Rîșcani nr. 02/1-20-549 din 06.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Soroca nr. i02/1-15/873 din 22.10.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Florești nr. 430/03/1-14 din 09.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Șoldăneși nr. 410 din 10.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Consiliul raional Nisporeni nr. 242 din 09.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Comitetul Executiv al Găgăuz Eri nr. 01-6/17-308 din 08.10.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Uniunea Republicană „Gestionarul” nr. 10/09/13 din 30.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	
La genera l	Confederația Națională a Sindicatelor din Moldova nr. 03-02/824 din 11.09.13	Susține fără propuneri și obiecții.	

	La genera I	Camera de Licențiere nr. 01/1339 din 10.09.13	Susține fără propuneri și obiecții	
	La genera I	- Mircea Ursu, BCI lead and project coordinator - Carol Rabenhorst, international housing legal expert - Cristina Martin, ACI Partners, local legal expert	<p>Obiectivul general al proiectului de lege cu privire la condominiu este să stabilească cadrul juridic care să asigure funcționarea corespunzătoare a condominiului, împuternicind proprietarii unităților condominiale în condominiu să obțină dreptul de proprietate asupra proprietății comune în condominiu, astfel ca să exploateze, să întrețină, să repare, să renoveze și să modernizeze în mod corespunzător proprietatea comună în condominiu și să aducă îmbunătățiri clădirii și altor proprietăți din condominiu, să ridice confortul și eficiența energetică în condominiul respectiv.</p> <p>Obiectivele specifice ale proiectului de lege propus spre adoptare sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • stabilirea unui cadru juridic de reglementare a relațiilor în condominiu care să stabilească regulile de comportare în utilizarea proprietăților individuale și proprietății comune din condominiu, avînd ca bază unitatea de proprietate în condominiu, care înglobează în sine proprietatea individuală, precum și cota-parte în proprietatea comună din condominiu; • asigurarea administrării calificate obligatorii a condominiului prin luarea deciziilor la adunarea generală a proprietarilor din condominiu; • asigurarea înregistrării dreptului de proprietate asupra cotei-părți din proprietatea comune ca parte indivizibilă a unității condominiale în condominiu; • stabilirea responsabilităților proprietarilor în condominiu, care să asigure administrarea obligatorie a proprietății comune și a condominiului în totalitatea sa; • crearea unor mecanisme stabile și durabile care să asigure finanțarea întreținerii, reparației și modernizării condominiului, prin crearea Fondului de reparație și dezvoltare (în continuare - Fond) și altor plăți comune în baza contribuției obligatorii a proprietarilor la Fond și stabilirea modalităților de plată a acestora; • stabilirea unui mecanism de percepere a contribuției la Fond și altor plăți obligatorii devenite scadente, în baza dreptului de ipotecă, în beneficiul tuturor proprietarilor, cu înregistrarea dreptului de ipotecă în registrul bunurilor 	

		<p>imobile la oficiul cadastral teritorial; punerea în aplicare a dreptului de ipotecă ca instrument de asigurare a obligațiilor financiare a proprietarilor față de condominiu;</p> <ul style="list-style-type: none"> • stabilirea cadrului instituțional și decizional în cadrul condominiului; stabilirea cerințelor privind cvorumul în adunarea generală a proprietarilor din condominiu, precum și procedurile de votare a unor sau altor chestiuni, în funcție de importanța acestora; • asigurarea unui management transparent al resurselor financiare, inclusiv în ceea ce privește mărimea contribuției la Fond, altor plăți obligatorii, asigurarea transparenței privind utilizarea mijloacelor Fondului și altor cheltuieli comune; • instituirea unui cadru instituțional de administrare a condominiului, stabilirea atribuțiilor și responsabilităților organelor de conducere și de administrare în condominiu (Asociația de proprietari în condominiu sau Administrator); • clarificarea și raționalizarea relațiilor dintre autoritățile publice centrale și locale, pe de o parte, și proprietarii din condominiu, pe de altă parte; • coordonarea obligatorie a proiectului de lege, cu autoritățile publice competente (Camera Înregistrării de Stat, Centrul Național Anticorupție, Ministerul Justiției etc.), fără de care aprobarea acestuia de Guvern este imposibilă, armonizarea acestuia cu alte legi; <p>Concluzie: Proiectul de lege cu privire la condominium este o variantă avansată, care reflectă practica economico-juridică modernă de drept național și internațional în vederea asigurării procesului de luare a deciziilor și de administrarea condominiului.</p> <p><i>În pofida practicilor avansate incluse în proiectul de Lege, în opinia experților locali și internaționali, din punct de vedere a celor mai bune practici internaționale, Legea ar trebui să prevadă crearea obligatorie a asociațiilor de proprietari în condominiu, cu afilierea obligatorie a fiecărui proprietar, atâta timp cât fiecare proprietar în comun cu toți proprietarii din condominiu poartă responsabilitate în comun pentru întreținerea, securitatea, protecția și dezvoltarea proprietății comune din condominiu.</i></p>	<p>Nu se acceptă deoarece conform prevederilor art. 181 al Codului Civil „Asociație este organizația necomercială constituită benevol de persoane fizice și juridice asociate, în modul prevăzut de lege, prin comunitate de interese, care nu</p>
--	--	--	---

				contravin ordinii publice și bunelor moravuri, pentru satisfacerea unor necesități nemateriale”. Astfel reieșind din cele menționate în proiectul de lege nu poate fi inclusă o prevedere privind crearea obligatorie a asociației.
--	--	--	--	---