

Nota informativă

asupra proiectului Legii cu privire la condominiu

Temeiul elaborării proiectului de lege cu privire la condominiu. Temei pentru elaborarea proiectului de lege cu privire la condominiu a servit Planul de acțiuni pentru remedierea situației în domeniul construcției de locuințe pe anii 2011-2012, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 411 din 09.06.2011, care, avînd drept scop de bază eliminarea dificultăților produse de procesul investițional imperfect în construcția de locuințe și stabilizarea acestuia, prevede, în afară de elaborarea și adoptarea proiectului de lege cu privire la locuințe, dar și a unor altor proiecte de acte, inclusiv și elaborarea și adoptarea proiectului de lege pentru modificarea și completarea Legii nr.913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, care, pe parcurs, avînd în vedere multitudinea amendamentelor parvenite în cadrul Grupului de lucru, s-a decis elaborarea și adoptarea unei legi noi cu privire la condominiu (în redacție nouă), cu abrogarea Legii nr.913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ.

Proiectul de lege cu privire la condominiu a fost elaborat de către Grupul de lucru, format prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. nr. 127 din 19 decembrie 2011, în componența căruia au fost incluși reprezentanții Ministerelor Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Economiei, Tineretului și Sportului, Întreprinderii de Stat „Cadastru”, Primăriilor mun. Chișinău și Bălți, Federației Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Agenției municipale de ipotecă „AMIC”, Federației Patronale „CONDRUMAT”, Sindicatului „SINDICOMSERVICE”, Companiei de construcții S.C. „Glorinal” - S.R.L., Asociației Patronale a Serviciilor Publice din Republica Moldova și Asociației obștești Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”.

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de lege. Acestea constau în faptul că actuala Lege nr. 913 din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, în pofida faptului că este o lege specială, scopul căreia este reglementarea relațiilor în sectorul locativ, în special a relațiilor de proprietate în cadrul condominiului, s-a dovedit a fi depășită în timp și inefficientă din mai multe puncte de vedere, inclusiv și, nu în ultimul rînd, din cauza că este aplicabilă doar în cadrul blocurilor locative și în raport cu proprietarii de apartamente, dar nu și în raport cu alți proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirilor multietajate. În afară de aceasta, una din problemele fundamentale ale Legii 913/2000 este că aceasta nu prevede mecanismul de stabilire a cotelor-părți ale proprietarilor de apartamente asupra bunurilor comune din condominiu. Tocmai din această cauză, în pofida faptului că, de-jure, bunurile comune din condominiu, fiind proprietate a proprietarilor de apartamente, dar și a altor proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirii multietajate, continuă să fie înregistrate la oficiul cadastral teritorial în Registrul bunurilor imobile în proprietatea statului Republica Moldova sau, după caz, în proprietatea unităților administrativ-teritoriale respective, dar nu în proprietatea comună pe cote-părți, forțată și perpetuă,

a proprietarilor de apartamente și altor proprietari de încăperi izolate/unități condominiale din cadrul condominiului respectiv. În asemenea circumstanțe, având în vedere și unele alte deficiențe ale Legii nr. 913/2000, a devenit absolut necesară revizuirea esențială a acestei legi. Astfel în cadrul Grupului de lucru s-a stabilit elaborarea și adoptarea unei noi legi cu privire la condominiu, fără de a limita aplicarea acesteia doar în raport cu proprietarii de apartamente din cadrul blocului locativ respectiv, dar cu extinderea și aplicarea acesteia și în raport cu alți proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirii respective.

Actualmente sistemul întreținerii sectorului locativ este imperfect, chiar anevoios și impune implementarea unor noi relații, complexe, multilaterale, obligatorii pentru toți cei implicați în procesul funcționării condominiului respectiv. În acest scop urmează să fie delimitate responsabilitățile participanților principali, aceștia fiind: organele administrației publice locale, asociațiile de proprietari în condominiu, alți administratori ai condominiului, proprietarii apartamentelor, proprietarii altor încăperi izolate din cadrul condominiului respectiv și, nu în ultimul rând, prestatorii de servicii comunale.

S-a dovedit a fi că proprietarii fondului locativ privatizat nu poartă în mod real responsabilitatea pentru proprietatea care le aparține, nu întreprind măsuri necesare pentru întreținerea locuințelor proprii și nici a spațiilor/proprietăților comune din cadrul condominiului respectiv. Plus la toate, bugetele locale sunt nevoite să suporte cheltuieli esențiale pentru întreținerea fondului locativ privatizat pe care îl are în administrare, dar fără ca finanțarea să acopere toate necesitățile de reparații, intervențiile fiind mai mult acțiuni sporadice, haotice și ineficiente. Și asta în situația în care în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale au rămas nu mai mult de 3% din totalul fondului locativ. În consecință, abordarea privind administrarea de către unitățile administrativ-teritoriale a fondului locativ privat, este una defectuoasă atât din punct de vedere al asigurării managementului calitativ, cât și sub aspectul finanțării sectorului locativ.

În ceea ce privește încăperile cu altă destinație decât cea de locuință din blocuri, care aparțin, în mare parte societăților comerciale, acestea în general, sub nici o formă, nu sunt implicate în procesul de întreținere a clădirii, în pofida faptului că se folosesc în mod plener de spațiile comune din condominiu, inclusiv de terenul aferent condominiului. Faptul că și acești proprietari de încăperi izolate din cadrul condominiului trebuie să participe la întreținerea spațiilor comune din condominiu, cu stabilirea drepturilor, obligațiilor de rigoare, până la moment, nici nu se pune în discuții, în pofida faptului că aceste spații constituie o cotă substanțială din blocul locativ și acestea ocupând integral primul nivel al clădirii, iar în unele cazuri fiind amplasate și pe la alte nivele ale clădirii. Necesitatea de a lua în considerare și aceste spații în procesul de întreținere și reparare a blocului locativ este una urgentă și necesită acțiuni concrete pentru a pune responsabilitatea pentru administrarea clădirilor multietajate în sarcina tuturor proprietarilor de încăperi izolate, indiferent de natura proprietății acestora. Evident, că pentru impunerea responsabilităților ce decurg din specificul dreptului de proprietate în blocurile locative cu mai mulți

proprietari, devine absolut necesar de a reglementa și de a stabili prin lege mecanismul de stabilire și înregistrare a cotelor-părți în bunurile proprietate comună din condominiu, precum și mecanismul propriu-zis de înregistrare a acestora în Registrul bunurilor imobile, aceasta fiind una din măsurile primordiale la moment și unul din scopurile de bază ale proiectului de lege.

Finalitatea urmărită prin implementarea noilor reglementări. Noua lege cu privire la condominiu va crea un mediu economico-social mai eficientei mai adecvat de exploatare și întreținerea a fondului locativ pe întreg teritoriul țării. Înregistrarea de stat obligatorie a dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra bunurilor comune din condominiu, instituirea obligatorie a Fondului de reparație și dezvoltare din condominiu, precum și contribuția financiară obligatorie a proprietarilor de unități condominiale la constituirea acestuia, gestionarea transparentă a mijloacelor Fondului, dar și altor resurse financiare ale asociației, vor motiva, asemeni precum și în alte state, în speță, din cadrul Uniunii Europene (Slovacia, Cehia etc.), interesul proprietarilor de unități condominiale de a administra cât mai eficient proprietățile sale, inclusiv spațiile comune din condominiu. În fine, acest mecanism, la rândul său, va facilita activitățile sectorului bancar și va îmbunătăți disponibilitatea resurselor financiare pentru reconstrucția și repararea clădirilor. Punerea în aplicare a noii Legi cu privire la condominiu va avea de asemenea un impact asupra confortului în apartamente. Concomitent cu înregistrarea de stat a condominiului, a asociației de coproprietari în condominiu, a dreptului de proprietate comună asupra spațiilor comune din condominiu, aplicarea unei administrări eficiente a mijloacelor financiare ale Fondului de reparație și dezvoltare din condominiu și impunerea plăților obligatorii la constituirea acestui Fond, resursele financiare vor fi mai accesibile pentru a fi utilizate la îmbunătățirea izolației termice și fonice a construcției, precum și la instalarea echipamentelor moderne de control a alimentării cu căldură și menținerea temperaturii interioare adecvate în condominiu.

Principalele prevederi ale proiectului de lege, locul acestuia în sistemul legislației, elementele noi, efectul social, economic și de altă natură în rezultatul realizării și aplicării acestuia. Proiectul de lege este elaborat sub formă de lege organică, în temeiul prevederilor Constituției Republicii Moldova (alin. (1), lit.j) a art.72) și conform exigențelor stabilite de Legea nr. 780 din 27.12.2001 privind actele legislative. În procesul elaborării proiectului de lege s-a luat în considerare faptul că legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă care include în sine Codul civil, alte acte normative ce reglementează relațiile ce apar în procesul constituirii și funcționării condominiului. Astfel, la elaborarea proiectului de lege au fost luate în considerație prevederile Codului civil, Legii cu privire la ipotecă, Legii serviciilor publice de gospodărie comunală, Legii privind clauzele abuzive în contractele încheiate cu consumatorii, Legii privind autorizarea executării lucrărilor de construcție și altele, care direct, indirect sau tangențial, sunt aplicabile și în relațiile din condominiu.

Din punct de vedere structural, proiectul de lege se constituie din clauza de adoptare, dispoziții generale (cap. I), dispoziții de conținut (cap. II-VII), dispoziții finale și tranzitorii (cap. VIII) care includ în sine în total 34 de articole. În afară de aceasta, în scopul facilitării procesului de punere în aplicare a prevederilor noii legi cu privire la condominiu, proiectul include în sine în calitate de anexe: a) Acordul-model de asociere (anexa nr. 1); și b) Statutul-model al asociației de proprietari în condominiu (anexa nr. 2).

Principiile de bază ale proiectului de lege. Proiectul de lege este construit pe următoarele principii de bază, menirea cărora, în ultimă instanță, este de a asigura administrarea modernă și funcționarea eficientă a condominiului, la care se referă:

a) reglementarea adecvată a relațiilor și dreptului de proprietate în cadrul condominiului, înregistrarea de stat adecvată a bunurilor individuale, dar și a dreptului de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra spațiilor comune din condominiu (înregistrarea proprietății comune pe cote-părți în condominiu concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate asupra încăperilor izolate/unităților condominiale din cadrul condominiului respectiv, evident prin ajustarea și corelarea prevederilor legii cu privire la condominiu cu normele legii cadastrului bunurilor imobile și altei legislații cadastrale);

b) stabilirea responsabilității plenare a proprietarilor de unități condominiale din cadrul condominiului pentru administrarea, exploatarea și întreținerea condominiului în condiții adecvate de funcționare, inclusiv în raport cu bunurile individuale și cu bunurile proprietate comună în cadrul condominiului (legea trebuie să elimine, în esență, responsabilitatea autorităților publice pentru activitatea condominiului și a oricărei implicări a acestora în administrarea lui, cu excepția cazurilor speciale, rare, cum ar fi responsabilitatea pentru erorile tehnice dovedite în construcții etc. Autoritățile publice ar putea fi implicate numai în asigurarea susținerii pentru reconstrucție etc.);

c) stabilirea drepturilor, obligațiilor și răspunderii juridice în raport cu toți proprietarii de unități condominiale din cadrul condominiului, indiferent de destinația funcțională a încăperilor deținute în proprietate (spații rezidențiale și/sau non-rezidențiale), privitoare la dreptul de proprietate, exploatarea și întreținerea spațiilor comune, precum și în raport cu terții, care prestează servicii comunale și necomunale, menite să asigure funcționalitatea condominiului (prestatorii de servicii comunale etc.);

d) stabilirea competențelor organelor executive din cadrul asociațiilor de proprietari din condominiu, a drepturilor și obligațiilor acestora, inclusiv în procesul de luare a deciziilor, bazat pe participarea directă a proprietarilor de unități condominiale, dar și pe cerințele rezonabile referitoare la cvorumul necesar pentru adoptarea deciziilor respective;

e) obligativitatea administrării condominiului prin metode eficiente, respectând voința și împuternicirile proprietarilor de unități condominiale, cu respectarea practicilor rezonabile locale și posibilitățile de utilizarea bunelor practici din alte

state, precum și a programelor de suport oferite în cadrul colaborării și cooperării internaționale;

f) stabilirea și constituirea obligatorie a Fondului reparație și dezvoltare a condominiului, în baza principiului **"Un Fond pentru o Clădire"**;

g) responsabilitatea financiară a proprietarilor de unități condominiale prin determinarea cotei de contribuții financiare la cheltuielile comune, bazată pe cota-parte a acestora în bunurile proprietate comună din condominiu; asigurarea plăților obligatorii în condominiu prin stabilirea ipotecii asupra bunurilor debitorului în favoarea celorlalți proprietari de unități condominiale;

h) ajustarea, coroborarea tuturor actelor legislative relevante, evitarea contradicțiilor și/sau excesului de zel în procesul realizării și aplicării legii (punerea în uz a normelor Codului civil privind proprietatea, dreptul de proprietate comună pe cote-părți, punerea în concordanță a legislației cu privire la privatizarea fondului locativ, privind cadastrul bunurilor imobile, cu privire la ipotecă, după caz a Codului contravențional etc.).

Principalele prevederi ale proiectului de lege, elementele noi. Comparativ cu normele Legii nr.913 din 30.03.2000 cu privire la condominiu în fondul locativ, proiectul noii legi prevede:

a) temeiul juridic pentru administrarea eficientă, exploatarea și întreținerea fondului locativ cu multe apartamente, soluționează problemele de bază privind proprietatea și dreptul de proprietate în condominiu, prevede stabilirea și înregistrarea dreptului de proprietate asupra spațiilor comune din condominiu, drepturile și obligațiile tuturor subiecților implicați direct sau indirect în funcționarea condominiului, administrarea condominiului, exploatarea și întreținerea bunurilor comune, managementul financiar adecvat și transparența, mecanismul și responsabilitățile de administrare a condominiului;

b) într-un mod corect, clar și precis noțiunile și termenii utilizați în textul proiectului de lege, evitându-se astfel orice denaturare sau interpretare inexactă a normelor acestuia. Este indicat scopul legii, se conține definiția noțiunii de "condominiu", alți termeni relevanți privind condominiul; asociația de proprietari în condominiu este definită ca o entitate non-profit, înființată doar cu scopul de administrare a condominiului;

c) condițiile în care trebuie să fie constituit și înregistrat condominiul (un condominiu – o clădire; o clădire – un condominiu; cu o proprietate comună bine definită;

d) înregistrarea dreptului de proprietate asupra unității condominiale concomitent cu înregistrarea dreptului de proprietate pe cotei-părți asupra bunurilor proprietate comună din condominiu, iar la înregistrarea primară a dreptului de proprietate asupra unității condominiale într-o clădire, concomitent și obligatoriu se înregistrează și condominiul;

e) drepturile și obligațiile proprietarilor de unități condominiale, inclusiv dreptul asupra cotei în bunurile proprietate comună stabilită și conferită în mod corespunzător. Cota-parte este determinată și înregistrată în funcție de mărimea

unității condominiale raportată la suprafața totală a condominiului. Mărimea cotei-părți este luată în calcul inclusiv pentru a determina drepturile de vot, contribuțiile la Fondul de reparații și dezvoltare. Cota-parte este supusă înregistrării de stat obligatorii în cadastrul bunurilor imobile în mod corespunzător și este inseparabilă de dreptul de proprietate asupra unității condominiale;

f) constituirea obligatorie a Fondului de reparație și dezvoltare în condominiu, separat pentru fiecare condominiu. Proiectul de lege prevede că Fondul este proprietatea posesorilor de unități condominiale din cadrul condominiului respectiv, iar deciziile privind utilizarea mijloacelor Fondului trebuie aprobate de către proprietari sau de către un reprezentant autorizat al lor. Proiectul conține norme privind contribuțiile lunare obligatorii, transparența și protecția Fondului;

g) instituirea ipotecii în condominiu în calitate de ipotecă legală, precum și posibilitatea de executare a ipotecii din contul proprietății debitorului în beneficiul celorlalți proprietari din condominiul respectiv. Punerea în aplicare a dreptului de ipotecă se efectuează conform Codului civil, legilor cu privire la gaj și ipotecă;

h) administrarea obligatorie a condominiului, care se alege din trei modalități de administrare a condominiului: 1) de către Asociația proprietarilor; 2) de către o persoană fizică autorizată sau persoană juridică în bază de contract cu Asociația proprietarilor; sau c) de către o persoană juridică în baza contractului direct cu proprietarii. Pentru un condominiu mic se permite administrarea directă de către proprietari. Aceste opțiuni pot fi ajustate la diferite situații în clădiri specifice, la latitudinea și voința majorității proprietarilor, așa precum și în alte state europene;

i) activitățile pe care Asociația le poate efectua și anume: administrarea generală, exploatare și întreținere, reconstrucție, reabilitare, reparare și închiriere a bunurilor proprietate comună din condominiu. În final, Asociația este responsabilă pentru sarcinile legate de proprietatea comună în numele, pentru și cu autorizarea proprietarilor de unități condominiale;

j) cerințele cu privire la organele de conducere ale Asociației și determinarea componenței lor pentru o Asociație "obișnuită" (mai mult de 12 de proprietari); oferă excepții pentru condominii mici. Cerințele și componența organelor Asociației sunt în conformitate cu exigențele stabilite de legislația unor state membre ale Uniunii Europene (Republica Cehă, Slovacia etc.) unde Asociațiile sunt bine organizate și funcționale;

k) administrarea condominiului nu doar de către Asociație. Administrarea ar putea fi efectuată de către un Administrator în temeiul unui contract cu Asociația sau direct cu proprietarii din condominiu. Calificările administratorului trebuie să fie specificate în "contractul de administrare". Legea, de asemenea, precizează că administratorul ar trebui să acționeze în conformitate cu interesele proprietarilor, și trebuie să exercite toate sarcinile legate de administrarea condominiului, inclusiv gestionarea Fondului în mod transparent.

Impactul noii legi cu privire la condominiu asupra altei legislații. Noua Lege cu privire la condominiu presupune introducerea unui șir de amendamente în mai multe acte legislative. Astfel, Codul cu privire la locuințe, adoptat prin Legea nr. 2718 din 03.06.1983, urmează a fi abrogat concomitent cu adoptarea noii legi cu

privire la locuințe; în Legea nr. 1324 din 03.10.1993 privatizării fondului locativ este necesară reformularea esențială a prevederilor art. 8, precum și abrogarea cap. III; în Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile art. 40³ „Înregistrarea condominiului” urmează a fi modificat pentru a stabili obligativitatea înregistrării dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra bunurilor comune din condominiu; iar în Legea nr.142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă va fi necesar de a completa alin.(3) al art.6 cu o nouă literă, lit. c) care să stabilească că „creanțele proprietarului unității condominiale pentru sumele datorate ca urmare a folosinței unității condominiale în cadrul condominiului” servesc temei pentru instituirea ipotecii legale. De asemenea, urmează a fi modificate și/sau completate și unele acte normative precum: Regulile provizorii de exploatare a locuințelor, întreținere a blocurilor locative și teritoriilor aferente în Republica Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 1224 din 21.12.1998, Regulamentul cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și necomunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.191 din 19.02.2002. Statutul-model al cooperativei de construire a locuințelor din RSS Moldovenească, aprobat prin Hotărârea Consiliului de miniștri nr. 338 din 08.10.1984 urmează a fi abrogat.

Nivelul compatibilității proiectului de la reglementările corespondente ale legislației Uniunii Europene. În procesul de elaborare, corectare și perfecționare a proiectului au fost studiate și consultate legislația de referință, în special privind relațiile de proprietate, toate aspectele de administrare a fondului locativ din alte state care au reușit să adopte un cadru juridic adecvat menit să asigure o funcționare bună a sectorului locativ, și care poate oferi unele puncte de reper în soluționarea problemelor aferente sectorului locativ din Republica Moldova și-au găsit reflectate în noul proiect de lege cu privire la condominiu din Republica Moldova. La definitivarea proiectului de lege au fost luate în considerare legislația și cele mai bune practici de reglementare a relațiilor din sectorul locativ din Republica Cehă, Republica Slovacă, Lituania, România (state membre ale Uniunii Europene). Având în vedere similitudinea problemelor ce persistă în sectorul locativ, au fost supuse analizei legislația și practicile în domeniu ale Federației Ruse, din Kazahstan și Tadjikistan.

Fundamentarea economico-financiară. Proiectul de lege presupune cheltuieli pentru înregistrarea asociațiilor de coproprietari în condominiu, înființate în rezultatul reorganizării asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate și cooperativelor de construcție a locuințelor în asociații de proprietari în condominiu, înregistrarea asociațiilor de proprietari în condominiu, înființate în rezultatul reorganizării prin separare a asociațiilor existente de coproprietari în condominiu (conform principiului: un condominiu – o clădire; o clădire - un condominiu), stabilirea mărimii cotelor-părți în proprietatea comună din condominiu și înregistrarea dreptului de proprietate comună pe cote-părți asupra acestora în registrul bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial. Considerăm că adoptarea și implementarea noului proiect de lege cu privire la condominiu, în ultimă instanță, va permite îmbunătățirea relațiilor în condominiu și

funcționarea condominiului, în baza noilor principii de administrare și funcționare, ceea ce va atrage după sine beneficii reale societății, dar și posibilități reale de revigorare a fondului locativ al Republicii Moldova.

Avizarea și coordonarea proiectului de lege. Ministerul a transmis spre avizare proiectul legii cu privire la condominiu către Ministerul Economiei, Ministerul Finanțelor, Ministerul Afacerilor Interne, Ministerul Afacerilor Externe și Integrării Europene, Ministerul Apărării, Ministerul Agriculturii și Industriei Alimentare, Ministerul Transporturilor și Infrastructurii Drumurilor, Ministerul Mediului, Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei, Ministerul Sănătății, Ministerul Tehnologiei Informației și Comunicațiilor, Ministerul Tineretului și Sportului, Primăria mun. Chișinău, Primăria mun. Bălți, Federația Patronală „CONDRUMAT”, Federația Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Comitetul Republicat al Sindicatului Lucrătorilor din Sfera Deservirii Sociale și Producției de Mărfuri „SINDICOMSERVICE”, Confederația Națională a Sindicatelor în Construcții, Confederația Națională a Patronatelor, Congresul Autorităților Locale din Moldova, Asociația Patronală a Serviciilor Publice din Republica Moldova, Agenția Relații Funciare și Cadastru, Întreprinderea de Stat Cadastru, Agenția Proprietății Publice, Agenția pentru Protecția Consumatorilor, Asociația obștească Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în Condominiu „Gestionarul”, Camera de Licențiere, Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică, Comitetul Executiv al UTA GĂGĂUZ-ERI, Consiliilor raionale, Centrului Național Anticorupție și Ministerului Justiției. Majoritatea covârșitoare a obiecțiilor și propunerilor înaintate au fost luate în considerație, ceea ce a permis îmbunătățirea textului proiectului de lege. Proiectul legii a fost examinat de către experții angajați de către Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare.

Marcel RĂDUCAN

MINISTRU