***Notă informativă***

***asupra proiectului de lege cu privire la condominiu*.**

Prezentul proiect de lege a fost elaborat de către Grupul de lucru, format prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor nr. 127 din 19 decembrie 2011, în componența căruia au fost incluși reprezentanții Ministerelor Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Economiei, Primăriilor mun. Chișinău și Bălți, Federației Sindicatelor din Construcții și Industria Materialelor de Construcții „SINDICONS”, Sindicatului „SINDICOMSERVICE”, Federației Patronale „CONDRUMAT”, Asociației Patronale a Serviciilor Publice din Republica Moldova, Companiei de construcții „GLORINAL”, și Asociației obștești Uniunea Republicană a Asociațiilor de Coproprietari în condominiu „Gestionarul”.

De asemenea grupul de lucru a conlucrat cu experții angajați de către Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare care a acordat asistență la elaborarea proiectului de lege menționat.

Inițial grupul de lucru a început elaborarea proiectului lege privind modificarea și completarea Legii nr. 913-XIV din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ, însă ulterior, la propunerea experților, s-a considerat oportun elaborarea unui nou proiect de lege deoarece legea inițială ar fi suferit o modificare esențială.

**Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de lege**

Legea condominiului în fondul locativ nr. 913-XIV din 30.03.2000 tinde să limiteze drepturile statului, dar şi ale unităţilor administrativ-teritoriale, inclusiv dreptul de gestiune ale acestora asupra bunurilor comune din condominiu, care, de-jure, nu aparţin nici statului şi nici unităţilor administrativ-teritoriale.

Acest fenomen juridic are loc deoarece legea menționată prevede, după caz, proprietatea individuală / personală în cadrul condominiului (de pildă, asupra unui apartament, asupra unei încăperi cu altă destinație decît cea de locuință) eventual, şi al unei unităţi administrativ-teritoriale, dar prevede şi proprietatea comună indivizibilă (forţată şi perpetuă), pe cote-părţi, a proprietarilor de apartamente asupra bunurilor comune din condominiu, cum ar fi, de pildă, asupra terenului pe care este construit blocul locativ, asupra zidurilor, acoperişului, teraselor, coşurilor de fum, caselor scărilor, holurilor, subsolurilor, pivniţelor şi etajelor tehnice, tubulaturilor de gunoi, ascensoarelor, utilajului şi sistemelor inginereşti din interiorul sau exteriorul locuinţelor (încăperilor), care deservesc mai multe locuinţe (încăperi), terenurilor aferente în hotarele stabilite cu elementele de înverzire, altor obiecte destinate deservirii proprietăţii imobiliare a condominiului etc.

Terenurile din condominiu urmează a fi transmise cu titlu gratuit în proprietatea comună în diviziune (pe cote-părţi) a proprietarilor de apartamente.

Una din problemele fundamentale ale Legii 913/2000 este că ea nu prevede mecanismul de stabilire a cotelor-părţi ale membrilor asociaţiei asupra bunurilor proprietate comună din condominiu, de delimitare şi de înregistrare a acestora în proprietatea membrilor asociaţiei/proprietarilor de apartamente.

Astfel, în cadrul blocurilor de locuinţe, dreptul de proprietate, inclusiv cu titlu de proprietate comună pe cote-părţi asupra bunurilor comune din condominiu, aparţine proprietarilor de locuinţe (alin.(2)(3) ale art.6), dar nu unităţilor administrativ-teritoriale, care, până în prezent, nici în mun. Chişinău, dar nici în alte unităţi administrativ-teritoriale (cu unele mici excepţii), nu sunt transmise de la evidenţa contabilă şi balanţa întreprinderilor municipale la evidenţa contabilă şi balanţa asociaţiilor de proprietari în condominiu şi, în ultimă instanţă, în proprietatea comună pe cote-părţi, forţată şi perpetuă a proprietarilor de apartamente etc.

Nu sunt puse în aplicare, din motive economice şi alte de ordin organizatoric prevederile art.8 din lege cu privire la stabilirea hotarelor teritoriului condominiului, pornindu-se de la suprafaţa teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuinţe, stabilită de planul general de construcţie, având în vedere şi prescripţiile urbanistice pentru localităţi.

Terenurile pe care sunt amplasate blocurile de locuinţe şi alte bunuri imobile din condominiu, conform art.9 din legea în cauză, urmează a fi transmise gratuit de către autoritatea administraţiei publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună pe cote-părţi a proprietarilor de locuinţe, ceea ce nu se realizează, în pofida faptului că autoritatea administraţiei publice locale este obligată să stabilească hotarele şi dimensiunile teritoriului condominiului în termen de 30 de zile de la data adresării asociaţiei de proprietari în condominiului.

Astfel, Legea condominiului în fondul locativ necesită foarte multe amendamente, inclusiv în ceea ce priveşte noţiunea, domeniul de aplicare (*nu doar fondul locativ*), regimul juridic al bunurilor comune din condominiu, delimitarea, administrarea, înregistrarea, fondul de reparație și întreținere, dreptul de ipotecă etc. soluţionarea plenară a cărora necesită o nouă lege şi nu doar amendamente la legea existentă.

**Scopul principal al proiectului.**

Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor a pornit procesul de elaborare a proiectului în temeiul recomandărilor efectuate de către diferiți experți străini (inclusiv în monografia „COUNTRY PROFILE. REPUBLIC OF MOLDOVA”, 2002, ECE UN, „Recomendations for Reforming the Housing Management and Maintenance System in Chisinau Municipality, 2010, UNDP) avînd drept scop stabilirea unei baze legislative funcționale, pentru o activitate corespunzătoare de administrare eficientă atît a blocurilor locativ din republică cît și a clădirilor cu altă destinației decît cea locativă.

La elaborarea proiectului s-au luat în considerație cele mai bune practice internaționale și experiența funcțională a legislației din Republica Slovacă, precum și experiența altor țări care sunt într-o etapă de dezvoltare similar cu cea din Moldova.

Astfel, au fost analizate Legea Cehiei nr. 72/1994 privind dreptul de proprietate asupra apartamentelor și Legea nr. 89/2012 Noul Cod Civil, care va intra în vigoare din data de 01.01.2014, Legea Slovaciei nr.183 privind dreptul de proprietate asupra apartamentelor, Legea Lituaniei nr.1374/1991 privind privatizarea apartamentelor, Legea nr.1741/2000 privind Asociațiile de Proprietari în clădirile locative multietajate, Legea nr.1864/2000 Codul Civil, Legea Federației Ruse nr. 188/2004 privind asociațiile locative, Legea României nr. 230/2007 privind organizarea și funcționarea asociațiilor în sectorul locativ, Legea Kazahstanului privind relațiile locative, Legea Tadjikistanului nr. 672/2009 cu privire la întreținerea clădirilor multietajate locative și asociațiile proprietarilor de locuințe, etc.

Analiza comparativă a legislației locative din țările menționate cu legislația din Republica Moldova, denotă că în unele aspecte acestea sunt similare, însă totodată au fost evidențiate și principalele diferențe între acestea cum ar fi:

În legislația Cehiei, Slovaciei și Lituaniei este prevăzută expres cerința obligatorie pentru stabilirea și menținerea fondului de reparații și întreținere, ceea ce lipsește în legea actuală a Republicii Moldova cu privire la condominiu în fondul locativ, de asemenea nu este definită clar procedura de înregistrare a dreptului de proprietate comună în condominiu și stabilirea cotelor părți ale fiecărui proprietar de unități condominiale, nu este stabilită o procedură clară în vederea gestionării resurselor financiare și modul de deschidere a unui cont bancar pe numele asociației. De asemenea spre deosebire de legea Slovaciei, în legea Republicii Moldova nu sunt prevăzute clauze care să permită executarea obligatorie a locatarilor a contribuției de plată în fondul de reparație și întreținere. În Slovacia acesta se realizează prin capacitatea de impunere a gajului pe proprietatea debitorilor întru beneficiul celorlalți proprietari din condominiu.

Astfel, includerea acestor prevederi în legislația națională, va crea un cadru legal favorabil care va asigura modernizarea și întreținerea corespunzătoare a fondului locativ din Republică.

Rezultatele analizei efectuate au furnizat informații care au fost utilizate în procesul de elaborare a proiectului de lege. Deoarece este evident și faptul că legislația locativă bine concepută în Cehia, Slovacia și în Lituania, deși oarecum diferite unele de altele în anumite aspecte, a asigurat drept bază fundamentală pentru o administrare eficientă a fondului locativ în țările respective. Prin urmare, principiile de bază ale legislației locative din aceste țări au fost încorporate în proiectul de lege elaborat de către Minister.

**Locul proiectului de lege în sistemul legislației, principalele prevederi, evidențierea elementelor noi, efectul social și economic al actului.**

Proiectul de lege este elaborat sub formă de lege organică, bazîndu-se pe prevederile Constituției Republicii Moldova și pe prevederile legislației naționale și internaționale ce reglementează raporturile de proprietate în condominiu.

În redacţia propusă a proiectului Legii cu privire la condominiu s-a ţinut cont de pachetul de legi ce ţin direct sau indirect de domeniul dat, (Codul civil, Codul de procedură civilă, Legea privatizării fondului de locuinţe, Legea cadastrului bunurilor imobile, Legea serviciilor publice de gospodărie comunală, etc.), precum și alte acte normative aprobate de Guvern.

Principalele elemente noi care au fost incluse în prezentul proiect țin de următoarele obiective propuse spre a fi realizate:

1. Instituirea condominiului și în clădiri cu altă destinației decît cea locativă, avînd în vedere experiența acumulată în țară privind înregistrarea condominiilor în clădiri administrative.
2. Crearea condominiilor, de regulă, doar într-un singură clădire.
3. Precizarea definițiilor și aducerea lor în concordanță cu cele expuse în proiectul legii cu privire la locuințe.
4. Crearea obligatorie a asociațiilor de coproprietari și detalierea funcționării lor, elaborarea Acordului de asociere și Statutului (inclusiv drepturile, obligațiile și responsabilitățile Asociației de Proprietari; structura și organele executive ale ACC; procedurile decizionale ale ACC; stabilirea și încetarea funcţiei ACC).
5. Perfectarea înregistrării și calcularea cotelor părți din proprietatea comună.
6. Includerea normelor ce țin de întreprinderea măsurilor de finanțare a reparației capitale a clădirilor, inclusiv pentru efectuarea măsurilor de eficiență energetică și normelor privind modul de obținere a creditelor , atît de către persoanele fizice-proprietari de locuințe, cît și de către asociație în calitate de persoană juridică, instituirea Fondului de întreţinere şi reparaţie a bunurilor imobile din condominiu.
7. Modificarea normelor ce țin de contractarea serviciilor comunale și necomunale.
8. Precizarea relațiilor între ACC și APL (inclusiv controlul asupra activității ACC).

**Fundamentarea economico-financiară.**

Realizarea noilor reglementări prevăzute în proiect nu va necesita cheltuieli financiare şi de altă natură suplimentare din buget.

Proiectul de lege este corelat cu proiectul legii cu privire la locuinţe şi îl completează la capitolele ce ţin de administrarea condominiilor, atît economico-financiară, cît şi organizaţională.

Proiectul de lege prevede elaborarea și aprobarea de către Guvern a unor documente noi precum și a unui manual privind implementarea legii menționate.

De asemenea, la data intrării în vigoare a proiectului de lege menționat vor fi abrogate următoarele acte legislative:

Legea nr. 913-XIV din 30.03.2000 condominiului în fondul locativ (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.130-132/915 din 19.10.2000)

Articolul III din Legea nr. 163-XVI din 09.07.2008 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial nr.140-142/574 din 01.08.2008);

Articolul XXXVI din Legea 268-XVI din 28.07.2006 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 142-145/702 din 08.09.2006);

Articolul IX din Legea 372-XVI din 29.12.2005 pentru modificarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.16-19/70 din 27.01.2006 );

Articolul VIII din Legea 417-XV din legea 26.07.2001 pentru modificarea și completarea unor acte legislative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.108-109/824 din 06.09.2001);

Articolul XIV din Legea nr. 430-XV din 31.10.03 pentru modificarea și completarea unor acte normative (Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.239-242/956 din 05.12.2003).