



MD-2004, mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.198  
Tel.: 022 24-36-41

Nr. 062.436 din „01” noiembrie 2016

La nr.03/3-2119 din 23 septembrie 2016

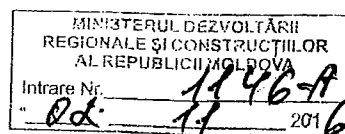
**Ministerul Dezvoltării Regionale  
și Construcțiilor**

Prin prezenta, Vă remitem atașat Raportul de expertiză anticorupție asupra nivelului coruptibilității proiectului de lege cu privire la condominiu.

- Anexă: 24 file.

**Director adjunct**

**Cristina ȚARNĂ**





## RAPORT DE EXPERTIZĂ ANTICORUPȚIE asupra nivelului coruptibilității proiectului de lege cu privire la condominiu

### I. EVALUAREA GENERALĂ A PROIECTULUI

#### 1. Evaluarea fundamentării proiectului

##### *1.1 Fundamentarea generală a proiectului*

**a. Autor al inițiativei legislative** este Guvernul RM, autor nemijlocit - Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, ceea ce corespunde art. 73 din Constituție și art. 47(44) din Regulamentul Parlamentului.

**b. Categoria actului legislativ** propus este lege organică, ceea ce corespunde art. 72 din Constituție și art.art. 6-11 din Legea privind actele legislative, nr.780-XV din 27.12.2001.

**c. Scopul promovării proiectului.** Potrivit autorului, 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.

**d. Suficiența argumentării.** Autorul a reliefat în conținutul notei informative argumente elocvente, care evidențiază temeiul și condițiile ce au impus elaborarea proiectului, principalele prevederi de conținut, impactul scontat și nivelul compatibilității proiectului cu reglementările corespondente ale legislației Uniunii Europene. Astfel, sunt întrunite exigențele de tehnică legislativă stabilite de prevederile art.20 lit.a)-c) al Legii privind actele legislative nr.780-XV din 27 decembrie 2001.

Totodată, apreciind raționamentele expuse prin prisma riscurilor delimitate conform prevederilor Capitolului II al prezentului raport de expertiză anticorupție, apreciem insuficient justificate novațiile legislative propuse de către autor ce vizează Privilegiul Asociației/Comunității, Înaintarea cererii de înstrăinarea unității și Acțiunea de vânzare forțată a unității. În acest context accentuăm faptul că soluția legislativă propusă întru eficientizarea activității asociației proprietarilor periclitează securitatea raporturilor sociale reglementate și

ingerințe grave în dreptul de proprietate privată a proprietarilor de unități în condominiu.

### **1.2 Fundamentarea economico-financiară a proiectului**

Implementarea prevederilor proiectului necesită alocarea unor resurse bugetare (conform art.62 alin.(3) al proiectului). În acest sens, autorul în conținutul notei de argumentare remarcă faptul că „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”. Astfel, deși autorul confirmă necesitatea unor alocări bugetare pentru implementarea normelor propuse, acesta nu face referință la sustenabilitatea bugetară a proiectului. Prin urmare remarcăm întrunirea parțială a exigențelor de tehnică legislativă statuate de prevederile art.20 lit.d) al Legii privind actele legislative nr.780-XV din 27 decembrie 2001 și recomandăm autorului suplimentarea conținutului notei de argumentare cu argumente ce vizează aspectele menționate supra.

### **1.3 Promovarea sau prejudicierea intereselor de grup ori individuale, în lipsa unei justificări a interesului public**

Prevederile proiectului promovează interesul public general, or autorul tindă de a stabili un cadru normativ primar amplu de reglementare a raporturilor juridice dintre proprietarii unităților în cadrul condominiului. Totodată, pornind de la aspectele evaluate aferente domeniului supus analizei și în conformitate cu procedurile aplicate de către Centrul Național Anticorupție, în cadrul procesului de expertiză a proiectului, au fost cuantificate multiple lacune și disfuncționalități instituționale ce vor determina subperformanța proceselor de gestiune a Asociației. Subsidiar, au fost delimitate riscuri ce vizează dreptul de proprietate privată asupra unității din condominiu și norme materiale și procedurale a căror aplicare poate determina ingerințe grave asupra dreptului de proprietate privată.

În condițiile date, accentuăm faptul că desconsiderarea recomandărilor relevate în conținutul Capitolului II al prezentului raport de expertiză anticorupție, poate fi apreciată ca și promovarea intereselor unui grup restrâns de persoane în detrimentul interesului public general.

## **2. Evaluarea compatibilității proiectului cu standarde anticorupție**

Proiectul supus expertizei nu reglementează expres domeniul anticorupție, motiv din care compatibilitatea acestuia cu standardele internaționale anticorupție nu este evaluată. Totodată, date fiind obiecțiile expuse în acest raport cu privire la neîntrunirea rigorilor de expertiză anticorupție, considerăm proiectul insuficient compatibil cu standardele naționale anticorupție.

**Asigurarea transparenței în procesul decizional.** Cu referire la transparența în procesul decizional constatăm că proiectul prenotat se regăsește pe pagina oficială a autorității,

cerință impusă de prevederile Legii privind transparența în procesul decizional nr.239-XVI din 13 noiembrie 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 după cum urmează <http://www.mdrc.gov.md/pageview.php?l=ro&idc=201&t=/Transparenta-decizionala/Proiecte-de-documente&> și portalul <http://www.particip.gov.md/proiectview.php?l=ro&idd=3518>.

## II. EVALUAREA ÎN FOND A PROIECTULUI

### 1. Formulări lingvistice ambigui

**Art.3: „asociația de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație necomercială, înființată în condițiile prezentei legi, în scopul administrării condominiului (în continuare – Asociația);”.**

Norma precitată operează cu termeni nereglementați întru definirea statutului asociației de proprietari în condominiu. Sub acest aspect remarcăm faptul că cadrul normativ în vigoare reglementează „asociațiile obștești” (Lege cu privire la asociațiile obștești nr.837-XIII din 17 mai 1996) și „organizațiile necomerciale” (Secțiunea a 5-a Capitolul II TITLUL II Cartea întâi Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06 iunie 2002), ca și forme organizatorico-juridice. În acest context, accentuăm faptul că operarea cu termeni nereglementați, care nu corespund terminologiei relevante a cadrului normativ, accentuează riscul interpretării subiective a termenului utilizat în contextul delimitării statutului asociației și caracteristicilor specifice privind constituirea, înregistrarea și controlul asupra activității asociației.

**Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea și ajustarea statutului reglementat prin prisma cadrului normativ citat supra.**

**Art.17 alin.(2): „Proprietarul trebuie să folosească unitatea sa într-un mod în care nu depășește, în raport cu ceilalți proprietari în condominiu, folosința normală, în conformitate cu normele de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința normală de către ceilalți proprietari a unităților lor”.**

Norma precitată operează cu termeni generali ce nu permite delimitarea cu certitudine a limitelor de folosință și toleranță a folosinței de către proprietarii unităților, iar norma de trimitere stabilită accentuează incertitudinea dată, or aceasta nu concretizează normele de exploatare a unității la care se face referință, fapt care periclitează delimitarea normelor juridice aplicabile.

În acest context, menționăm că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în mod repetat importanța asigurării accesibilității și previzibilității legii, instituind și o serie de repere pe care legiuitorul trebuie să le aibă în vedere pentru asigurarea acestor exigențe. Astfel, în cauzele precum Sunday Times contra Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord - 1979, Rekvényi contra Ungariei - 1999, Rotaru împotriva României - 2000, Damman împotriva Elveției - 2005, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat că „nu poate fi considerată «lege» decât o normă enunțată cu suficientă precizie, pentru a permite individului să-și regleze conduita. Individul trebuie să fie în măsură să prevadă consecințele ce pot decurge dintr-un act determinat”; „o normă este previzibilă numai atunci când este redactată cu suficientă precizie, în așa fel încât să permită oricărei persoane – care, la nevoie poate apela la consultanță de specialitate – să își corecteze conduita”; „în special, o normă este previzibilă atunci când oferă o anumită garanție contra atingerilor arbitrare ale puterii

publice". Sub acest aspect, principiul securității juridice se corelează cu un alt principiu, dezvoltat în dreptul comunitar, și anume principiul încrederii legitime. Potrivit jurisprudenței Curții de Justiție a Comunităților Europene (de exemplu cauzele Facini Dori vs Recre, 199421, Foto-Frost vs Hauptzollant Lübeck-Ost, 198722), principiul încrederii legitime impune ca legislația să fie clară și predictibilă, unitară și coerentă. De asemenea, acesta impune limitarea posibilităților de modificare a normelor juridice, stabilitatea regulilor instituite prin acestea.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului concretizarea normelor de exploatare a unității și a limitelor de folosință și toleranță a folosinței de către proprietarii unităților în condominiu.*

**Articolul 24 alin.(2):** „Articolul 24.Modalități de administrare.

(2) În cazurile când, conform alin.(1) lit. a), înființarea Asociației este facultativă, hotărârea de înființare a Asociației se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți. În acest caz, toți proprietarii din condominiu devin membri ai Asociației”.

Prevederile proiectului nu stabilesc în mod exhaustiv circumstanțele când înființarea Asociației este facultativă, fapt care creează neclarități la acest capitol și va determina interpretarea subiectivă a aspectelor date și riscuri aferente procesului decizional.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului reformularea prevederilor proiectului și reglementarea circumstanțelor când înființarea Asociației este facultativă.*

**Articolul 34 alin.(2):** „În cazul prevăzut de dispozițiile alin.(1) sau (2) Asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile pe suport de hârtie, cât și opțional prin mijlocul de comunicare electronică notificat.”.

Utilizarea cuvîntului „opțional” în context atribuie caracter ambiguu normei și riscă să determine implementarea defectuoasă a acesteia și obstrucționarea înștiințării la solicitare prin mijloace de comunicare electronică.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului substituirea cuvîntului „opțional” cu cuvintele “la solicitare”.*

**Art.44 alin.(2) n):** “Articolul 44.Administratorul Asociației.Administratorul Asociației este ales de către Adunarea generală de constituire a Asociației, pe un termen de pînă la trei ani.

(2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: n)generale ale proprietarilor;

Norma precitată urmează a fi revăzută or atribuția dată este reglementată ambiguu, iar implementarea în formula propusă va genera dificultăți și deficiențe de interpretare.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului revizuirea sau excluderea prevederilor art.44 alin.(2) lit.n) al proiectului.*

**Art.46 alin.(2)-(3):** „Articolul 46. Asigurarea proprietății comune în condominiu.

(2) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă Asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor.

(3) Suma asigurată se utilizează numai pentru restabilirea și reparația părților comune prejudiciate de accident sau calamitate naturală, în cazul în care condominiul nu se

desființează. În cazul desființării condominiului, beneficiarul sumei asigurate, Asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor, repartizează suma asigurată între creditorii care au acordat credite, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor, prevăzute de legislație, se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora”.

Prevederile alin.(2) – „pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor” - parțial dublează prevederile alin.(3) care stabilesc expres destinația și modul de utilizare a surselor financiare obținute. Dublarea în speță poate determina interpretarea subiectivă extensivă a normei și aplicarea acesteia în interesul unui/unor proprietar/prorietari, însă nu conform destinațiilor stabilite la alin.(3).

**Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea din prevederile alin.(2) a sintagmei „pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor”.**

## **2. Conflicte ale normelor de drept**

**Articolul 16. Drepturile proprietarului: „(1) Proprietarul are dreptul:**

**a) să folosească unitatea conform destinației în corespundere cu dispozițiile legii, actului de constituire al condominiului sau Regulamentului condominiului și fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;”.**

**Articolul 17. Obligațiile proprietarului: „(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu Asociația/ Comunitatea”.**

Normele precitate sunt contradictorii, or acestea califică aspectul ce vizează respectarea și neîncălcarea intereselor legitime ale altor proprietari atât în calitate de drept, cât și de obligație a proprietarului unității.

Circumstanța în cauză constituie un impediment în aplicarea corectă a prevederilor legislative și creează premise pentru aplicarea normei "convenabile" într-o situație concretă, pentru alegerea subiectivă și abuzivă a normei aplicabile.

**Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea sintagmei “și fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;” din conținutul art.16 lit.a), prevederile în speță urmează a fi stipulate drept obligație indispensabilă a proprietarului în conținutul art.17 al proiectului.**

**“Articolul 20. Privilegiul Asociației / Comunității**

**(1) În condițiile legii, creanțele Asociației / Comunității față de proprietar care rezultă din calitatea sa de proprietar în condominiu se consideră creanțe privilegiate în raport cu alți creditori, garantați sau negarantați, ai proprietarului.**

**(2) Privilegiul Asociației / Comunității se limitează la suma egală cu cota de contribuție a proprietarului din cheltuielile Asociației / Comunității pentru anul financiar anterior exercitării privilegiului, conform situațiilor financiare aprobate. În absența situațiilor financiare aprobate, se vor lua în cont cheltuielile de administrare efectiv suportate de către Asociație/ Comunității.**

**(3) Privilegiul se valorifică doar din contul produsului vânzării silite a unității pe calea exercitării dreptului de ipotecă asupra unității, a urmăririi silite a unității în condițiile Codului de executare sau pe altă cale legală.**

**(4) Dacă creditorul ipotecar exercită dreptul de ipotecă asupra unității, el este obligat față de Asociație/ Comunitate să-i plătească, din produsul vânzării silite a unității ipotecate, suma de bani egală cu creanța Comunității/Asociației, în limita privilegiului**

și cu prioritate față de creanța garantată a creditorului ipotecar.

(5) Privilegiul nu acordă Asociației / Comunității alte drepturi decât cele prevăzute în prezentul articol”.

**Art.25 alin.(4) lit.g):** „prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de Fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru inițierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau perceperea sumelor datorate prin alte căi juridice și civile legale.

**Art.43 alin.(3) lit.d):** „Articolul 43.Consiliul Asociației. (3) Consiliul exercită următoarele atribuții: d) în caz de necesitate, propune executarea dreptului de ipotecă asupra unității, în conformitate cu legislația cu privire la ipotecă și prezenta lege;”.

Norma propusă la art.20 stabilește dreptul Asociației sau totalității proprietarilor în condominiu de a exercita o garanție legală asupra unităților condominiale ale tuturor proprietarilor în condominiu, care poate fi aplicată în vederea executării corespunzătoare a obligației de plată a contribuțiilor, precum și a oricăror altor obligații pecuniare ale proprietarului față de ceilalți proprietari în condominiu.

Mecanismul propus, a fost revizuit de către autor inclusiv în contextul concluziilor expuse în cadrul expertizei anticorupție a proiectului efectuată anterior de către Centrul Național Anticorupție, preluând parțial mecanismul de executare a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie a obligațiilor ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing.

Totodată, accentuăm faptul că stabilirea unui concept similar pentru acțiunile asociației/unui proprietar din cadrul condominiu este incompatibilă cu conceptul ipotecii legale cît și procedura de exercitare a dreptului accesoriu în cauză, reglementate de prevederile Legii cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008. Dreptul de ipotecă se exercită în virtutea unor obligații asumate în cadrul contractului de ipotecă, care constituie un acord între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat. Investirea cu formulă executorie a acțiunilor asociației/unui proprietar din cadrul condominiu este excesivă, or acestea constituie acte unilateral inițiate de către 1 persoană/un grup de persoane.

Potrivit prevederilor art.6 alin.(3) lit.a)-b) al legii prenotate: „Temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt: a)creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale; b)creanțele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislație”.

Potrivit normelor legale citate, ipoteca legală se instituie în virtutea perceperii unor creanțe certe incontestabile (stabilite de către organele administrației publice competente, potrivit formulelor și procedurii stabilite de legislație, sau celor rezultate din dispozitivul hotărîrii judecătorești, care dispune de autoritatea lucrului adjudecat). Aprecierea propunerii înaintate prin prisma celor sus-menționate denotă neîntrunirea caracteristicilor determinante ale instituției ipotecii legale, din punct de vedere conceptual. Atribuirea creanțelor Asociației condominiale la categoria creanțelor garantate prin dreptul real accesoriu nominalizat și acordarea prerogativei de urmărire a unității condominiale și a dreptului preferențial pentru satisfacerea creanței sale înaintea celorlalți creditori, este irelevantă.

Totodată, conform prevederilor art.6 alin.(4)-(5) al Legii nr.142/2008, demararea procesului de instituire a ipotecii legale este marcată de înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a unui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul și mărimea creanței. La avizul depus pentru înregistrare se vor anexa dovada că avizul a fost adus la cunoștința debitorului ipotecar, precum și hotărîrea instanței de judecată sau actul ce confirmă creanțele statului față de debitorul ipotecar apărute în baza legislației fiscale.

Prin urmare, aprecierea procedurii stabilite de către autor relevă insuficiența reglementării mecanismului de instituire a ipotecii legale asupra unei unități condominiale. ori actele justificative ce confirmă creanța Asociației față de unul dintre coproprietari nu sunt prevăzute

de cadrul normativ pertinent drept temei pentru instituirea ipotecii legale asupra dreptului de ipotecă legală asupra unei unități condominiale. Totodată, acestea nu pot fi „echivalate” cu actele confirmative prevăzute de art.6 alin.(5) al Legii nr.142/2008.

**Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea mecanismului propus de către autor, ori acesta este incompatibil cu prevederile cadrului normativ în vigoare, atât din punct de vedere conceptual, cât și din punct de vedere procedural.**

**Subsidiar, la art. 25 alin.(4) lit.g) urmează a fi exclusă sintagma „suficiente pentru inițierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau”, iar la art.43 alin.(3) urmează a fi exclusă lit.d).**

### **Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației**

(1) Proprietarii sunt obligați să participe gratuit la activitățile tuturor organelor Asociației cu excepția celor aleși în organele de conducere. Cu toate acestea, proprietarul poate condiționa desemnarea sa ca membru al unui organ al Asociației cu solicitarea remunerării activității, dacă bugetul Asociației permite asemenea remunerare.

(2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organele Asociației/Comunității, membri ai organelor vor fi aleși din rândul proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestui organ.

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

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

Prevederile sus-citate stabilesc norme contradictorii sub aspectul reglementării remunerării unor membri ai asociației. În acest context, accentuăm faptul că stabilirea unei reguli speciale ce vizează posibilitatea remunerării unor membri ai asociației este admisă doar în condițiile stabilirii unor criterii clare și transparente de decizie în acest sens, pentru a exclude aprobarea discreționară a deciziilor privind remunerarea unor membri și inegalitatea membrilor în acest sens.

Totodată, prevederile alin.(4) sunt incompatibile cu prevederile legilor speciale ce reglementează activitatea unor categorii speciale (Legii cu privire la funcția publică și statutul funcționarului public nr.158-XVI din 04 iulie 2008, Legii cu privire la Centrul Național Anticorupție\* nr.1104-XV din 06 iunie 2002, Legii cu privire la Procuratură nr.3 din 25 februarie 2016, etc.) ce stabilesc incompatibilități și restricții pentru categoriile în speță. Prin urmare, redacția propusă, în primul rând, de iure, restricționează accesul unor subiecți în funcția de conducere a asociației. În al doilea rând, activitățile în speță urmează a fi desfășurate pe bază de voluntariat și nu scop de obținerea a profitului pentru a exclude formarea unor cheltuieli irezonabile și nejustificate ale asociației care sunt acoperite din contul cotizațiilor membrilor acesteia.

**Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea normei prin prisma celor sus-menționate.**

### **3. Norme de trimitere, de blanchetă și norme în alb**

**Articolul 17 alin.(11): “Obligațiile proprietarului. (11)Asociația poate stabili cuantumuri diferențiate pe unitate de măsură pentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăți, dacă acest fapt este consemnat în**

Regulamentul intern al Asociației. Aceste contribuții diferențiate sunt stabilite în baza unor criterii obiective, cum ar fi spații cu activitate comercială versus spații rezidențiale etc, criterii ce nu contravin criteriilor non-discriminatorii stabilite de legislația națională. În același timp, contribuția pe unitate de măsură pentru o categorie identificată față de contribuția pe unitate de măsură al oricărei altei categorii, nu poate depăși coeficientul de 1:2”.

Articolul 35 alin.(2) lit.p): “decide modalitatea specială de repartizare a cotei-părți din volumul serviciilor comunale și necomunale contorizate la bransament și necontorizate la unități;”.

În prim-plan accentuăm faptul că norma citată supra nu ține de obiectul de reglementare a articolului per ansamblu, ci de drepturile Asociației. Totodată, norma propusă este o normă în alb, ori aceasta atribuie altui subiect dreptul și competența de a elabora, reglementări cu caracter normativ, fapt ce periclitează stabilitatea raporturilor juridice reglementate. În cazul utilizării normelor în cauză, elementele (factorii) coruptibilității nu sînt evidențiați direct, dar aceste norme contribuie la apariția altor elemente cu risc puternic de coruptibilitate: lărgirea atribuțiilor discreționare, stabilirea aleatorie a termenelor pentru prestarea serviciilor, cerințe exagerate pentru realizarea unor drepturi etc.

Astfel, accentuăm că norma stabilește discreții excesive pentru Asociație în contextul stabilirii plăților obligatorii de întreținere, de gestionare sau fondul de dezvoltare sau alte plăți. În condițiile date, remarcăm riscul stabilirii unor cerințe excesive pentru proprietarii unităților din condominiu. Plățile în speță urmează a fi calculate și achitate potrivit unui Regulament și metodologii unice, elaborate și aprobate în modul corespunzător de către Guvern.

**Recomandarea: Asociația poate stabili cuantumuri diferențiate pe unitate de măsură pentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăți, doar în condițiile unui Regulament și Metodologii corespunzătoare aprobate de către Guvern.**

**Subsidiar urmează a fi excluse prevederile 35 alin.(2) lit.p) din proiect or proiectul nu stabilește careva criterii utilizate de către asociație în acest sens, fapt care va determina stabilirea aleatorie, disproporțională și exagerată a mărimilor plăților achitate de către proprietari.**

**Articolul 19.Plata serviciilor comunale și necomunale.**

(1) „În cazul în care contractul privind furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu este încheiat între operatorii serviciilor respective și Asociație/Comunitate și proprietar, plata pentru serviciile comunale și necomunale necontorizate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc sau scară și se repartizează de către Asociație/Comunitate/Administrator pentru fiecare unitate în funcție de cota-parte sau conform altor modalități legale de calculare, aprobate de Adunarea generală a proprietarilor în condominiu.

Norma precitată este o normă în alb. În acest context reiterăm riscurile evidențiate supra ce vizează aprobarea normelor în alb.

**Recomandarea: Întru reglementarea aspectelor evidențiate supra se impune necesitatea elaborării unui Regulament și Metodologii corespunzătoare și aprobării acestora de către Guvern.**

**Art.24 alin.(5): „(5) În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de o altă persoană fizică sau juridică decît Asociația/Comunitatea, drepturile și obligațiile Administratorului se stabilesc în contractul de administrare încheiat între Administrator și reprezentantul împuternicit al proprietarilor. Administratorul și proprietarii sînt obligați să respecte clauzele contractului de administrare”.**

Prevederile proiectului sunt lacunare sub aspectul reglementării clare a circumstanțelor când administrarea condominiului se efectuează de către Asociația/Comunitatea și a circumstanțelor când administrarea condominiului se efectuează de către o altă persoană fizică sau juridică decât Asociația/Comunitatea.

**Recomandarea:** *În condițiile date, se impune necesitatea definirii noțiunii de administrator (subsidiar noțiunii de administrator profesionist stabilite în art.3) și evidențierea exhaustivă a circumstanțelor când administrarea condominiului se efectuează de către Asociația/Comunitatea și a circumstanțelor când administrarea condominiului se efectuează de către o altă persoană fizică sau juridică decât Asociația/Comunitatea.*

**Art.51:** „Articolul 51. Controlul asupra activității Asociației/Comunității, Administratorului Asociației, Președintelui Comunității.

(1) Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către autoritățile publice cu funcții de control general sau special, în temeiul Regulamentului, aprobat de Guvern.

(2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritățile administrației publice locale și, după caz, de organul împuternicit de Guvern”.

Normele sus-citate sunt incerte sub aspectul delimitării instituțiilor de control vizate. Totodată, acestea fac trimitere la un Regulament, ce urmează a fi aprobat de Guvern ulterior, atribuind astfel normei caracteristicile specifice unei norme în alb. Ținând cont de consecințelor generic specifice normelor în alb analizate anterior, accentuăm riscul instituirii prin normele ce urmează a fi aprobate în temeiul art.51 al proiectului a condițiilor de înaintare a propunerilor privind constituirea unor instituții suplimentare cu atribuții de control, fapt care în condiții de austeritate bugetară actuală nu poate fi acceptat.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului delimitarea expresă a instituțiilor cu funcții de control asupra entităților vizate.*

#### *4. Discreții excesive ale autorităților publice*

**Articolul 12.** „Dreptul principal de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune (loc de parcare la sol) în folosință exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune.

**Articolul 13.** Dreptul accesoriu de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosință exclusivă a terasei, grădinii, acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă)”.

Prevederile în speță nu reglementează careva criterii de acordare a drepturilor în cauză, fapt care determină aprobarea aleatorie a deciziilor privind beneficiarii drepturilor în cauză.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.12, 13 al proiectului și oportunității stipulării drepturilor în cauză în actul de constituire a asociației coroborat cu recomandările expuse în compartimentul „Cerințe excesive pentru exercitarea drepturilor persoanelor”.*

**Art.14 alin.(1) lit.a), alin.(3): „Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări.**

**(1) Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, consolidare a carcasei de rezistență sau elementele portante și de reparație capitală a clădirii din condominiu, în scopul extinderii volumului de încăperi, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri , se efectuează cu condiția:**

**a)încheierii contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, între Asociație/Comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, de cealaltă parte. Acest contract prevede, după caz:**

**[...] (3)Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor ingineresti, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți, se efectuează cu condiția aprobării prin hotărârea adunării generale a i Asociației/Comunități.**

**Art.29 alin.(11) lit.b)-c): „b)încheie contractul de administrare, în condițiile aprobate de adunarea generală;**

**c)contractează, în baza și potrivit hotărârilor Adunării generale, lucrări și servicii necesare pentru funcționarea condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale și necomunale. Proprietarii au dreptul să solicite, iar Președintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 5 zile calendaristice, copiile tuturor contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;”.**

**Art.34 alin.(2): „Asociația poate implementa soluții electronice de comunicare și votare, inclusiv prin poștă electronică. Soluțiile electronice organizate de către Asociație și puse la dispoziția proprietarilor vor fi comunicate prin intermediul panourilor informative sau alte modalități de comunicare”.**

Prevederile sus-citate nu reglementează aspectul temporar al acțiunilor prenotate (1)încheierii contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, între Asociație/Comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, de cealaltă parte; 2)aprobării prin hotărârea adunării generale a i Asociației/Comunități a lucrărilor de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor ingineresti, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți).

În acest context, menționăm faptul că lipsa unor termeni prestabiliți creează oportunități subiecților vizați de a stabili termenii în speță la propria sa discreție și determină riscul coordonării post factum a activităților în cauză.

**Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.14 alin.(1) lit.a), alin.(3), după cuvintele “încheierii” și respectiv “aprobării” cu cuvântul “prealabile”. În aceeași ordine de idei se recomandă completarea prevederile art.29 alin.(11) lit.b)-c) și art.34 alin.(2) al proiectului.**

**Art.17 alin.(4) lit.a): „[...] În cazurile de urgență, pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei calamități naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;”.**

Utilizarea cuvintelor „În cazurile de urgență” în conținutul normei citate supra atribuie incertitudine acesteia, stabilind precondiții pentru interpretarea subiectivă a normei de către subiecții implicați. Astfel, în contextul interpretării extensive a cuvintelor în cauză, subiecții în speță, pot prezuma și alte cazuri de urgență când preavizul nu este necesar pentru

acceptarea de către proprietar a accesului în unitatea condominială a reprezentanților Asociației/Comunității, furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, furnizorilor de servicii comunale și necomunale. Prin urmare, adoptarea normei în redacția propusă, riscă să determine exercitarea unor atribuții abuzive în raport cu proprietarii unităților.

**Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „În cazurile de urgență” din conținutul normei.**

**Art.17 alin.(4) lit.d): „Proprietarul trebuie să fie despăgubit pentru prejudiciul cauzat de către cei care au primit acces”.**

Normele citate supra nu stabilesc expres prevederi ce stabilesc termen de despăgubire, procedura aplicabilă și metodologia de determinare a cuantumului despăgubirilor. Lipsa unor prevederi în acest sens, determină incertitudinea vis-a-vis de normele aplicabile raporturilor juridice de despăgubire și riscul desfășurării discreționare a procedurii în cauză. În condițiile date, sunt create condiții propice pentru exercitarea abuzivă a unor atribuții excesive.

**Recomandarea: Se recomandă autorului concretizarea termenului de despăgubire, procedurii aplicabile și metodologiei de determinare a cuantumului despăgubirilor.**

**Art.3: „drept principal de folosință exclusivă – dreptul de folosință al unui proprietar de unitate asupra unor spații din părțile comune (loc de parcare la sol,etc.), atribuit în baza actului de constituire a condominiului;”.**

Utilizarea în contextul dat a acronimicului „etc.” atribuie incertitudine normei, deoarece acordă dreptul subiecților ce vor implementa ulterior norma în speță de a atribui în mod discreționar și alte spații din părțile comune la această categorie. În acest context remarcăm faptul că există riscul ca norma să fie interpretată și aplicată, în dependență de interes sau scop, ceea ce va prejudicia interesul public.

**Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea exhaustivă a spațiilor din părțile comune vizate și excluderea acronimicului „etc.” din context.**

**Art.17 alin.(2): „Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți”.**

Prevederile citate supra nu reglementează procedura de calcul și determinare a cuantumului contribuției și componentelor acesteia, fapt care riscă să determine exercitarea unor atribuții excesive la etapa implementării normei și determinării mărimii contribuției.

**Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea procedurii de calcul și determinare a cuantumului contribuției la Fond și componentelor acesteia.**

**Art.18 alin.(4): „În caz de necesitate, pentru menținerea funcționalității condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor.**

Utilizarea cuvintelor „În caz de necesitate” în conținutul normei citate supra atribuie incertitudine acesteia, stabilind precondiții pentru interpretarea subiectivă a normei de către subiecții implicați. Astfel, în contextul interpretării extensive cuvintelor în cauză, subiecții în speță, pot prezuma și alte „cazuri de necesitate” pentru a decide asupra unei plăți unice extraordinare în Fond. Prin urmare, adoptarea normei în redacția propusă, riscă să determine exercitarea unor atribuții abuzive în raport cu proprietarii unităților și impunerea unor plăți nejustificate.

**Recomandarea:** Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „În caz de necesitate” și completarea prevederilor acesteia cu norme ce stipulează expres atât a circumstanțelor în care poate fi înaintată o astfel de propunere, cât și a faptului că propunerea privind achitarea unei plăți unice extraordinare în Fond va fi înaintată doar în condițiile în care este argumentat prin insuficiența mijloacelor financiare în Fond și inerența unor lucrări.

#### **Articolul 21. Înaintarea cererii de înstrăinarea unității**

(1) Dacă proprietarul și-a încălcat în mod repetat obligațiile față de alt proprietar sau față de Asociație/ Comunitate, iar ceilalți proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unității, ei pot cere ca proprietarul unității să-și înstrăineze unitatea.

(2) În special, înstrăinarea poate fi cerută în unul din următoarele cazuri:

a) dacă proprietarul în condominiu nu execută în mod sistematic obligațiile prevăzute în art. 17;

b) dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parțial, sumele datorate conform cotei de participație pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni;

c) dacă activitățile proprietarului tulbură în mod grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalți proprietari.

(3) Cererea de înstrăinare se înaintează cu condiția aprobării ei cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor. Cererea de înstrăinare nu se poate înainta dacă un alt proprietar sau Asociația / Comunitatea nu au notificat în prealabil proprietarul care își încalcă obligațiile despre existența împrejurării care justifică cererea de înstrăinare și nu i-au acordat un termen suplimentar de 3 luni pentru a remedia toate încălcările.

(4) Dacă în cadrul condominiului există doar două unități, un proprietar poate înainta cererea de înstrăinare în condițiile alin.(1) și (2) față de celălalt proprietar.

Analiza per ansamblu a procedurii reglementate supra denotă caracterul excesiv al acesteia în raport cu proprietarul unității, iar aprobarea reglementării în redacția propusă determină multiple riscuri pentru proprietar în contextul raporturilor cu ceilalți proprietari de unități din condominiu (coroborat cu obiecțiile expuse în compartimentul „Conflicte ale normelor de drept” vis-a-vis de prevederile art.20 al proiectului) .

Sub acest aspect accentuăm faptul că temeiurile reglementate la art.21 alin.(1), alin.(2) lit.a), c), de înaintare a cererii de înstrăinarea unității sunt general expuse, admit interpretarea extensivă subiectivă a acestora și condiționează aplicarea discreționară a normei pentru înaintarea cererii în speță. Prin urmare, normele prenotate vor determina riscul acționării tendențioase a unui proprietar sau acționării concertate a mai mulți proprietari și inițierea procedurii întru înstrăinarea forțată a imobilului și încălcarea dreptului la proprietate consfințit de cadrul normativ național și internațional (Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, Roma, 4.XI.1950, art.46 Constituția RM, Cod Civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06 iunie 2002, etc.).

Accentuăm că art.337 Cod Civil al Republicii Moldova enumeră exhaustiv temeiurile de încetare a dreptului de proprietate contrar voinței proprietarului. O astfel de încetare a dreptului de proprietate poate avea loc doar cu respectarea prevederilor art.46 din Constituție conform căroră „1. Dreptul de proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. 2. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru a cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire”. Cedarea forțată a dreptului de proprietate poate avea loc doar în cazurile prevăzute de lege. Astfel de cazuri pot fi: a) urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului – art.339 Cod Civil; b) înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate – art.340 Cod Civil; c)răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu acestea – art.341 Cod Civil; d)privatizarea proprietății de stat – conform Legii speciale; e) exproprierea pentru cauză de utilitate publică – în conformitate cu Legea 488/1999; f) rechiziția – art.342 Cod Civil; g) confiscarea – art.343 Cod Civil, iar procedurile stabilite în legi

speciale urmează să se încadreze în limita stabilită de art.337 alin.(2) lit.a)-g) Cod Civil.

**Recomandarea:** *În contextul celor sus-menționate, și ținând cont de riscurile colaterale ce vizează procedura dată examinate în conținutul compartimentelor anterioare, se recomandă autorului excluderea prevederilor art.21-22 din conținutul proiectului.*

Art.25 alin.(4) lit.e): „păstrează documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora.”

Art.40 alin.(3): „Procese-verbale se predau spre păstrare Administratorului Asociației”.

Norma citată supra nu reglementează termenul de păstrare a actelor date, fapt ce creează subiectului vizat precondiții pentru determinarea unilaterală a acestuia.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului reglementarea termenului de păstrare a documentației tehnice, contabile și de altă natură referitoare la administrarea condominiului. În aceeași ordine de idei, urmează a fi revăzute prevederile art.40 alin.(3) al proiectului.*

Art.27.alin.(1): „Articolul 27. Îndeplinirea de către notarul public a funcțiilor secretarului Adunării și investirea cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării.

(1) Persoana care convoacă, în condițiile prezentei legi, adunarea generală a proprietarilor Comunității sau, după caz, Asociației, are dreptul să desemneze un notar public care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale. În acest caz, se consideră că toți participanții la adunarea generală sunt de acord cu desemnarea notarului public în calitate de secretar, cu excepția cazului în care adunarea generală decide, înainte de examinarea chestiunilor de pe ordinea de zi, să nu desemneze notarul în calitate de secretar și desemnează o altă persoană în această calitate”.

Acordarea unui singur subiect a dreptului de desemna un notar public care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale este disproporțională și riscă să determine exercitarea unor atribuții excesive de către acesta.

Totodată, cadrul normativ în vigoare stabilește doar executarea dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie, iar reglementarea investirii cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării generale este excesivă vis-a-vis de proprietarul în raport cu care este emisă hotărârea adunării generale (aspectul ce vizează executarea ipotecii a fost analizat în compartimentul "Conflicte ale normelor de drept").

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului reglementarea prerogativei Adunării generale de a desemna notarul public a funcțiilor secretarului Adunării. Subsidiar, coroborat cu obiecțiile expuse la art.20-22, 25 alin.(4) lit.g) al proiectului urmează a fi exclusă investirea cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării.*

Art.58 alin.(3): „Articolul 58. Protecția drepturilor titularilor drepturilor contractuale de folosință.

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

Utilizarea cuvântului „poate” în contextul delimitării atribuției statului/unității administrativ-teritoriale de a valorifica anumite drepturi, va determina riscul interpretării subiective a normei, exercitării unor atribuții excesive și valorificării arbitrare a dreptului în speță.

**Recomandarea:** Se recomandă autorului excluderea cuvîntului „poate” din context.

**Art.44 alin.(3):** “Administratorul Asociației. (3) Administratorul Asociației poate fi revocat de către Adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, Adunarea generală alege un nou Administrator. Contractul poate prevedea dreptul Administratorului la plata unei compensații de reziliere a contractului sau, după caz, a indemnizații de eliberare de la locul de muncă.”

Utilizarea cuvîntului „poate” în contextul normei citate supra atribuie incertitudine normei reglementate și creează condiții pentru negocierea și aprobarea unei prevederi contractuale discreționare.

**Recomandarea:** Ținînd cont de faptul că prevederile proiectului stabilesc expres care sunt clauzele contractuale ale contractului de administrare și faptul că contractul-model de administrare se aprobă de Guvern, autorul urmează să revizuiască și să excludă propoziția a 2 a normei.

#### 5. Cerințe excesive pentru exercitarea drepturilor persoanelor

**Articolul 12. „Dreptul principal de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune (loc de parcare la sol) în folosința exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune.**

**Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosința exclusivă a terasei, grădinii, acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă)”.**

**Articolul 31 alin.(1) lit.c): „Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu.**

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

**c)darea în locațiune sau vânzarea elementelor din părțile comune din condominiu”.**

Prevederile sus-citate pot fi apreciate drept excesive în raport cu subiecții ce devin ulterior membri ai asociației condominiale, ce nu își pot exprima opinia (acordul/dezacordul) vis-a-vis de oportunitatea acordării drepturilor în cauză unor anumiți subiecți, iar stabilirea în special a drepturilor de folosință exclusivă perpetuă în conținutul actului de constituire al condominiului determină de facto ireversibilitatea procesului în cauză.

**Recomandarea:** Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.12, 13 al proiectului și oportunității stipulării drepturilor în cauză în actul de constituire a asociației. Decizia vis-a-vis de acordarea dreptului de folosință temporară asupra anumitor părți comune din condominiu, or acesta urmează a fi acordat temporar de către asociației, în cadrul adunării generale.

**În aceeași ordine de idei urmează fi excluse prevederile art.31 alin.(1) lit.c) ce vizează înstrăinarea părților comune.**

**Art.14 alin.(6):** „În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota sa de contribuție la

finanțarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice”.

Norma precitată stabilește cerințe excesive în sarcina proprietarilor de unități în contextul consolidării clădirii ca urmare a seismelor stabilind obligația contribuției la finanțarea lucrărilor. Sub acest aspect accentuăm faptul că proprietarii contribuie în mod obligatoriu cu anumite plăți în Fondul de reparație și dezvoltare. Fondul se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat, iar proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. Mijloacele Fondului și alte fonduri care sunt colectate, sunt utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației. Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare, inclusiv termică și reparație a părților comune. Iar în lista de lucrări obligatorii pentru finanțare din Fond este inclusă și îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viața și sănătatea oamenilor, preîntîmpinarea și lichidarea consecințelor avariilor și efectelor calamitațiilor naturale.

**Recomandarea: Ținînd cont de scopul invocat și prezumat al asociației condominiale, acțiunea în cauză urmează a fi stabilită în sarcina Asociației per ansamblu cu acoperirea cheltuielilor din contul Fondului de reparație și dezvoltare.**

#### **Articolul 21. Înaintarea cererii de înstrăinarea unității**

(1) Dacă proprietarul și-a încălcat în mod repetat obligațiile față de alt proprietar sau față de Asociație/ Comunitate, iar ceilalți proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unității, ei pot cere ca proprietarul unității să-și înstrăineze unitatea.

(2) În special, înstrăinarea poate fi cerută în unul din următoarele cazuri:

a) dacă proprietarul în condominiu nu execută în mod sistematic obligațiile prevăzute în art. 17;

b) dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parțial, sumele datorate conform cotei de participare pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni;

c) dacă activitățile proprietarului tulbură în mod grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalți proprietari.

(3) Cererea de înstrăinare se înaintează cu condiția aprobării ei cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor. Cererea de înstrăinare nu se poate înainta dacă un alt proprietar sau Asociația/Comunitatea nu au notificat în prealabil proprietarul care își încalcă obligațiile despre existența împrejurării care justifică cererea de înstrăinare și nu i-au acordat un termen suplimentar de 3 luni pentru a remedia toate încălcările.

(4) Dacă în cadrul condominiului există doar două unități, un proprietar poate înainta cererea de înstrăinare în condițiile alin.(1) și (2) față de celălalt proprietar.

Coroborat cu riscurile delimitate în compartimentele anterioare, ne vom expune asupra temeiului stabilit la art.21 alin.(2) lit.b) al proiectului, potrivit cărora înstrăinarea poate fi cerută dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parțial, sumele datorate conform cotei de participare pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni.

Aprobarea normei în redacția propusă riscă să determine riscuri multiple în contextul aplicării acesteia, or valoarea bunului urmărit (proprietății ce urmează a fi vîndută la licitație în baza hotărîrii judecătorești) și valoarea creanței Asociației nu pot fi echivalente.

În condițiile aplicării art.21 alin.(2) lit.b) în redacția propusă, există riscul acțiunii tendențioase a unui/unor subiecți, formulării nejustificate a cererii de înstrăinare a unității și stabilirii unor cerințe excesive proprietarului. Astfel, ținînd cont de dezechilibru valoric prenotat și riscul acțiunii tendențioase a unui/unor subiecți, normele în speță vor constitui o ingerință a dreptului de proprietate.

În aceeași ordine de idei, realizarea nemijlocită a acțiunii în speță (prin vînzarea la licitație a bunului) de asemenea va condiționa prejudicierea intereselor proprietarului, or există riscul

diminuării artificiale a valorii bunului vândut.

**Recomandarea:** *În contextul celor sus-menționate, cât și ținând cont de riscurile colaterale ce vizează procedura dată examinate în conținutul altor compartimente pe parcursul textului, prevederile art.21-22 urmează a fi excluse din conținutul proiectului.*

**Art.26 alin.(3):** „Contractul de administrare trebuie să includă: [...]”.

Analiza prevederilor art.26 alin.(3) remarcăm lipsa unor prevederi ce plafonează termenul maxim al contractului de administrare și temeiurile de reziliere a acestuia înainte de termen și eliberarea administratorului. Circumstanța în cauză determină incertitudine în cadrul raporturilor juridice în speță și creează precondiții pentru negocierea clauzelor contractuale favorabile administratorului și în detrimentul intereselor Asociației și membrilor acesteia.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului reglementarea aspectelor evidențiate supra.*

**Art.31 alin.(2):** „Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu. (2) 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”.

Prim-plan accentuăm faptul că norma dată nu corelează cu prevederile proiectului ce stabilesc expres faptul că asociația de proprietari în condominiu este necomercială, fapt care exclude scopul comercial al entității și nu prezumă activități de administrare a condominiului (scopul enunțat de către autor pentru asociația condominială).

Totodată, autorul insistă în prevederile art.31 alin.(2) asupra acordării prerogativelor de înființare a societăților comerciale și cooperative de către asociația de proprietari în condominiu. Coroborat cu intenția de acordare a facilităților fiscale expusă de autor la art.18, accentuăm riscul creării condițiilor adaptate convenției unor anumite persoane/unui grup de persoane, ce vor putea practica activități de antreprenariat în condiții facilitate.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului excluderea prevederilor art.31 alin.(2) din context ca fiind excessive.*

#### **6. Accesul limitat la informație, lipsa transparenței**

**Art.29 alin.(6):** „(6) Consiliul proprietarilor întocmește proces-verbal la fiecare ședință și îl afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau îl pun la dispoziția proprietarilor în alt mod”.

**Art.29 alin.(9) lit.f):** „prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod;”.

Utilizarea cuvintelor „sau îl pun la dispoziția proprietarilor în alt mod” fără evidențierea expresă a modalităților admise riscă să determine obstrucționarea accesului la conținutul proceselor-verbale a ședințelor.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului completarea la sfârșit cu sintagma “în modul convenit prealabil cu proprietarii”.*

**Art.47 alin.(2):** “Administratorul Asociației poate refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă este motiv de a presupune că aceasta va cauza un prejudiciu semnificativ intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților”.

Norma citată supra restricționează accesul proprietarilor la unele informații, stabilind dreptul administratorului de a refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă este motiv de a presupune că aceasta va cauza un prejudiciu semnificativ intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților. Ținând cont de generalitatea formulei expuse a temeiului de refuz, există riscul obstrucționării sistematice și neîntemeiate a accesului la informație și subminării eficienței controlului asupra activității administratorului.

**Recomandarea:** *Ținând cont de faptul că asociația este creată pentru apărarea drepturilor și intereselor legitime ale tuturor proprietarilor de unități din condominiu, se recomandă autorului excluderea normei citate supra.*

#### *7. Lipsa sau insuficiența mecanismelor de control*

**Art.18 alin.(2):** „[...] Mijloacele Fondului și alte fonduri care sunt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă”.

**Art.18 alin.(5):** „[...] Constituie mijloace ale Fondului veniturile din locațiunea părților comune, din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, din granturi și donații, și alte venituri”.

**Art.31 alin.(6):** „Veniturile Asociației, în conformitate cu legea, sînt scutite de orice impozite și plăți cu condiția că aceste venituri sînt utilizate conform obiectivelor statutare, prin care și obiectivele de reparație și dezvoltare a Asociației”.

Prevederile sus-citate stabilesc scutirea veniturilor Fondului de impozitare, fapt care contravine prevederilor Codului Fiscal nr.1163-XIII din 24 aprilie 1997 care stabilesc expres faptul că principiile generale ale impozitării în Republica Moldova, statutul juridic al contribuabililor, al organelor fiscale și al altor participanți la relațiile reglementate de legislația fiscală, principiile de determinare a obiectului impunerii, principiile evidenței veniturilor și cheltuielilor deduse, modul și condițiile de tragere la răspundere pentru încălcarea legislației fiscale, precum și modul de contestare a acțiunilor organelor fiscale și ale persoanelor cu funcții de răspundere ale acestora sunt reglementate de prevederile actului legislativ prenotat.

Prin urmare, facilitățile fiscale acordate asociațiilor condominiale sunt aplicabile doar în condiția în care acestea se regăsesc în prevederile actului normativ evidențiat supra.

Totodată, utilizarea sintagmei „și alte fonduri care sunt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației” atribuie incertitudine spectrului de venituri pasibile de scutire. Circumstanța dată, este accentuată de prevederile proiectului prin care se propune acordarea dreptului asociației de a forma alte entități pentru prestarea activității antreprenoriale și per ansamblu poate determina desfășurarea unor activități la limita cadrului legal, cu eludarea cadrului legal aplicabil societăților comerciale în materie de impozitare.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului revizuirea normelor în speță prin prisma riscurilor delimitate.*

**Art.18 alin.(9):** „Situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele semestriale privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora.

**Art.29 alin.(9) lit.g):** „elaborează un raport financiar anual privind veniturile și cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent și-l prezintă la Adunarea generală spre aprobare nu mai târziu de 31 martie a următorului an;”.

Prevederile citate supra nu reglementează obligativitatea remiterii situației economico-financiare a Fondului în adresa Comisiei de cenzori/cenzor. Lipsa unor prevederi imperative în acest sens determină lipsa exercitării unui control riguros asupra veniturilor și cheltuielilor fondului și gestionarea ineficientă a acestuia.

**Recomandarea:** *Se recomandă reglementarea obligativității prezentării situației economico-financiare a Fondului în adresa Comisiei de cenzori/cenzor. În aceeași ordine de idei urmează a fi revăzute prevederile art.29 alin.(9) lit.g).*

**Art.25 alin.(4):** „ (4) Administratorul profesionist exercită următoarele atribuții:  
a) elaborează planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune;  
b) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului și prestează alte servicii convenite cu Asociația / Comunitatea;  
c) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;”.

Normele ce vizează asigurarea de către administrator și controlul acestuia asupra executării lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului sunt insuficiente. Redacția stabilită nu va asigura impunerea în sarcina administratorului asigurarea calității lucrărilor desfășurate.

**Recomandarea:** *În acest context, se impune necesitatea completării art.25 alin.(4) lit.b)-c) cu cuvântul „calitativ” după cuvintele „executarea” „executării”. Subsidiar, urmează a fi stabilită sarcina administratorului de a acționa în contextul delimitării executării necalitative a lucrărilor și solicitării reexecutării acestora din contul companiei contractate.*

**Art.25 alin.(7):** „Administratorul profesionist, anual, prezintă Adunării generale rapoarte privind activitatea desfășurată pentru anul precedent. Consiliul de administrație/Consiliul proprietarilor, Comisia de cenzori (Cenzorul) pot solicita prezentarea rapoartelor de activitate pentru fiecare trimestru”.

Normele proiectului sunt insuficiente întru reglementarea unui mecanism eficient de control al activității administratorului pe parcursul fiecărui trimestru.

**Recomandarea:** *Se recomandă reglementarea obligației administratorului de a prezenta la solicitare raportul semestrial de activitate.*

#### **8. Responsabilitate și sancțiuni necorespunzătoare**

**Art.31 alin.(5) al proiectului:** Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de participare pentru obligațiile asumate de către Asociație în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor în condominiu. Patrimoniul proprietarului poate fi urmărit silit de creditorii Asociației conform prezentului alineat doar pe baza unei proceduri judiciare inițiate contra acestui proprietar.

Conform prevederilor Codului Civil, membrii organizației necomerciale nu răspund pentru obligațiile asociației, iar aceasta nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi.

**Recomandarea:** *Se recomandă autorului excluderea prevederilor citate supra din conținutul proiectului, acestea stabilind în mod nejustificat și excesiv un nivel*

***exagerat de răspundere a membrilor asociației pentru datoriile Asociației.***

Expertiza a fost efectuată în temeiul Regulamentului cu privire la organizarea procesului de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte legislative și normative, adoptat prin Hotărîrea Guvernului nr. 977 din 23.08.2006, în condițiile Metodologiei de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte legislative și normative, aprobată prin ordinul directorului Centrului Național Anticorupție nr. 62 din 19.04.2013, de către

 Cristina Chistol  
inspector superior al Direcției legislative și expertiză anticorupție  
31 Octombrie 2016

*Prezentul raport este publicat pe pagina oficială a  
Centrului Național Anticorupție - [www.cna.md](http://www.cna.md)*

**Anexa la raportul de expertiză anticorupție  
asupra nivelului coruptibilității proiectului  
de lege cu privire la condominiu**

Nr.	Norma	Factori de coruptibilitate și alte obiecții	Analiza	Recomandarea
1	Art.3: „asociația de proprietari în condominiu - persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație necomercială, înființată în condițiile prezentei legi, în scopul administrării condominiului (în continuare – Asociația);”.	Utilizarea termenilor neconsacrați în legislație / neaplicați în practică	Norma precitată operează cu termeni nereglementați întru definirea statutului asociației de proprietari în condominiu. Sub acest aspect remarcăm faptul că cadrul normativ în vigoare reglementează „asociațiile obștești” (Lege cu privire la asociațiile obștești nr.837-XIII din 17 mai 1996) și „organizațiile necomerciale” (Secțiunea a 5-a Capitolul II.TITLUL II Cartea întâi Codul civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06 iunie 2002), ca și forme organizatorico-juridice. În acest context, accentuăm faptul că operarea cu termeni nereglementați, care nu corespund terminologiei relevante a cadrului normativ, accentuează riscul interpretării subiective a termenului utilizat în contextul delimitării statutului asociației și caracteristicilor specifice privind constituirea, înregistrarea și controlul asupra activității asociației.	Se recomandă autorului revizuirea și ajustarea statutului reglementat prin prisma cadrului normativ citat supra.
2	Art.17 alin.(2): „Proprietarul trebuie să folosească unitatea sa într-un mod în care nu	Formulări cu sens neclar sau echivoc (ambiguitate semantică)	Norma precitată operează cu termeni generali ce nu permite delimitarea cu certitudine a limitelor de folosință și toleranță a folosinței de către	Se recomandă autorului concretizarea normelor de exploatare a unității și a

depășește, în raport cu ceilalți proprietari în condominiu, folosința normală, în conformitate cu normele de exploatare a unității. Proprietarul trebuie să tolereze folosința normală de către ceilalți proprietari a unităților lor”.

proprietarii unităților, iar norma de trimitere stabilită accentuează incertitudinea dată, or aceasta nu concretizează normele de exploatare a unității la care se face referință, fapt care periclitează delimitarea normelor juridice aplicabile.

În acest context, menționăm că, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat în mod repetat importanța asigurării accesibilității și previzibilității legii, instituind și o serie de repere pe care legiuitorul trebuie să le aibă în vedere pentru asigurarea acestor exigențe. Astfel, în cauzele precum *Sunday Times contra Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord* - 1979, *Rekvényi contra Ungariei* - 1999, *Rotaru împotriva României* - 2000, *Damman împotriva Elveției* - 2005, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a subliniat că „nu poate fi considerată «lege» decât o normă enunțată cu suficientă precizie, pentru a permite individului să-și regleze conduita. Individul trebuie să fie în măsură să prevadă consecințele ce pot decurge dintr-un act determinat”; „o normă este previzibilă numai atunci când este redactată cu suficientă precizie, în așa fel încât să permită oricărei persoane – care, la nevoie poate apela la consultanță de specialitate – să își corecteze conduita”; „în special, o normă este previzibilă atunci când oferă o anumită garanție contra atingerilor arbitrare ale puterii publice”. Sub acest aspect, principiul securității juridice se corelează cu un alt principiu, dezvoltat în dreptul comunitar, și anume principiul încrederii legitime. Potrivit jurisprudenței Curții de Justiție a Comunităților

limitelor de folosință și toleranță a folosinței de către proprietarii unităților în condominiu.

			Europene (de exemplu cauzele Facini Dori vs Recre, 199421, Foto-Frost vs Hauptzollant Lübeck.Ost, 198722), principiul încrederii legitime impune ca legislația să fie clară și predictibilă, unitară și coerentă. De asemenea, acesta impune limitarea posibilităților de modificare a normelor juridice, stabilitatea regulilor instituite prin acestea.	
3	Articolul 24 alin.(2): „Articolul 24.Modalități de administrare. (2) În cazurile când, conform alin.(1) lit. a), înființarea Asociației este facultativă, hotărârea de înființare a Asociației se adoptă cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 1/2 cote-părți. În acest caz, toți proprietarii din condominiu devin membri ai Asociației”.	Formulări cu sens neclar sau echivoc (ambiguitate semantică)	Prevederile proiectului nu stabilesc în mod exhaustiv circumstanțele când înființarea Asociației este facultativă, fapt care creează neclarități la acest capitol și va determina interpretarea subiectivă a aspectelor date și riscuri aferente procesului decizional.	Se recomandă autorului reformularea prevederilor proiectului și reglementarea circumstanțelor când înființarea Asociației este facultativă.
4	Articolul 34 alin.(2): „În cazul prevăzut de dispozițiile alin.(1) sau (2) Asociația este obligată să comunice înștiințările, facturile și informațiile pe suport de hârtie, cât și opțional prin mijlocul de comunicare electronică notificat.”.	Utilizarea termenilor diferiți pentru același fenomen sau invers	Utilizarea cuvântului „opțional” în context atribuie caracter ambiguu normei și riscă să determine implementarea defectuoasă a acesteia și obstrucționarea înștiințării la solicitare prin mijloace de comunicare electronică.	Se recomandă autorului substituirea cuvântului „opțional” cu cuvintele “la solicitare”.
5	Art.44 alin.(2) n): “Articolul 44.Administratorul Asociației.Administratorul Asociației este ales de către	Formulări cu sens neclar sau echivoc (ambiguitate semantică)	Norma precitată urmează a fi revăzută or atribuția dată este reglementată ambiguu, iar implementarea în formula propusă va genera dificultăți și deficiențe de interpretare.	Se recomandă autorului revizuirea sau excluderea prevederilor art.44 alin.(2) lit.n) al proiectului.

	Adunarea generală de constituire a Asociației, pe un termen de pînă la trei ani. (2)Administratorul Asociației exercită următoarele atribuții: n)generale ale proprietarilor;			
6	Art.46 alin.(2)-(3): „Articolul 46. Asigurarea proprietății comune în condominiu. (2) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se acordă Asociației sau reprezentantului împuternicit al proprietarilor pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor. (3) Suma asigurată se utilizează numai pentru restabilirea și reparația părților comune prejudiciate de accident sau calamitate naturală, în cazul în care condominiul nu se desființează. În cazul desființării condominiului, beneficiarul sumei asigurate, Asociația sau reprezentantul împuternicit al proprietarilor, repartizează suma asigurată între creditorii care au acordat credite, în conformitate cu legea. Mijloacele financiare rămase în urma achitării tuturor datoriilor, prevăzute de legislație, se repartizează între	Formulări cu sens neclar sau echivoc (ambiguitate semantică)	Prevederile alin.(2) – „pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor” - parțial dublează prevederile alin.(3) care stabilesc expres destinația și modul de utilizare a surselor financiare obținute. Dublarea în speță poate determina interpretarea subiectivă extensivă a normei și aplicarea acesteia în interesul unui/unor proprietar/prorietari, însă nu conform destinațiilor stabilite la alin.(3).	Se recomandă autorului excluderea din prevederile alin.(2) a sintagmei „pentru utilizarea acesteia în interesul proprietarilor”.

	proprietari conform cotelor-părți ale acestora”.			
7	<p>Articolul 16. Drepturile proprietarului: „(1) Proprietarul are dreptul: a) să folosească unitatea conform destinației în corespundere cu dispozițiile legii, actului de constituire al condominiului sau Regulamentului condominiului și fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;”.</p> <p>Articolul 17. Obligațiile proprietarului: „(1) Proprietarul trebuie să se comporte cu bună-credință și să respecte interesele legitime ale celorlalți proprietari în raporturile dintre ei și în raporturile sale cu Asociația/ Comunitatea”.</p>	Prevederi contradictorii în proiect	<p>Normele precitate sunt contradictorii, or acestea califică aspectul ce vizează respectarea și neîncălcarea intereselor legitime ale altor proprietari atât în calitate de drept, cât și de obligație a proprietarului unității.</p> <p>Circumstanța în cauză constituie un impediment în aplicarea corectă a prevederilor legislative și creează premise pentru aplicarea normei "convenabile" într-o situație concretă, pentru alegerea subiectivă și abuzivă a normei aplicabile.</p>	Se recomandă autorului excluderea sintagmei “și fără a încălca interesele legitime ale altor proprietari;” din conținutul art.16 lit.a), prevederile în speță urmează a fi stipulate drept obligație indispensabilă a proprietarului în conținutul art.17 al proiectului.
8	<p>“Articolul 20. Privilegiul Asociației / Comunității (1) În condițiile legii, creanțele Asociației / Comunității față de proprietar care rezultă din calitatea sa de proprietar în condominiu se consideră creanțe privilegiate în raport cu alți creditori, garantați sau negarantați, ai proprietarului.</p> <p>(2) Privilegiul Asociației / Comunității se limitează la</p>	Prevederi incompatibile cu legislația în vigoare	<p>Norma propusă la art.20 stabilește dreptul Asociației sau totalității proprietarilor în condominiu de a exercita o garanție legală asupra unităților condominiale ale tuturor proprietarilor în condominiu, care poate fi aplicată în vederea executării corespunzătoare a obligației de plată a contribuțiilor, precum și a oricăror altor obligații pecuniare ale proprietarului față de ceilalți proprietari în condominiu.</p> <p>Mecanismul propus, a fost revizuit de către autor inclusiv în contextul concluziilor expuse în cadrul expertizei anticorupție a proiectului efectuată</p>	Se recomandă autorului excluderea mecanismului propus de către autor, ori acesta este incompatibil cu prevederile cadrului normativ în vigoare, atât din punct de vedere conceptual, cât și din punct de vedere procedural. Subsidiar, la art. 25 alin.(4) lit.g) urmează a fi

✓

suma egală cu cota de contribuție a proprietarului din cheltuielile Asociației / Comunității pentru anul financiar anterior exercitării privilegiului, conform situațiilor financiare aprobate. În absența situațiilor financiare aprobate, se vor lua în cont cheltuielile de administrare efectiv suportate de către Asociație/ Comunității. (3) Privilegiul se valorifică doar din contul produsului vânzării silite a unității pe calea exercitării dreptului de ipotecă asupra unității, a urmăririi silite a unității în condițiile Codului de executare sau pe altă cale legală. (4) Dacă creditorul ipotecar exercită dreptul de ipotecă asupra unității, el este obligat față de Asociație/ Comunitate să-i plătească, din produsul vânzării silite a unității ipotecate, suma de bani egală cu creanța Comunității/Asociației, în limita privilegiului și cu prioritate față de creanța garantată a creditorului ipotecar. (5) Privilegiul nu acordă Asociației / Comunității alte drepturi

anterior de către Centrul Național Anticorupție, preluând parțial mecanismul de executare a dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie a obligațiilor ce rezultă din contractul de credit bancar sau de împrumut acordat de către organizația de microfinanțare, de către asociația de economii și împrumut sau de către societatea de leasing.

Totodată, accentuăm faptul că stabilirea unui concept similar pentru acțiunile asociației/unui proprietar din cadrul condominiu este incompatibilă cu conceptul ipotecii legale cît și procedura de exercitare a dreptului accesoriu în cauză, reglementate de prevederile Legii cu privire la ipotecă nr.142-XVI din 26 iunie 2008. Dreptul de ipotecă se exercită în virtutea unor obligații asumate în cadrul contractului de ipotecă, care constituie un acord între creditorul ipotecar și debitorul ipotecar, în temeiul căruia primul, în modul stabilit de legislație, are dreptul să pretindă satisfacerea creanțelor sale pecuniare din valoarea bunului imobil ipotecat. Investirea cu formulă executorie a acțiunilor asociației/unui proprietar din cadrul condominiu este excesivă, or acestea constituie acte unilateral inițiate de către 1 persoană/un grup de persoane.

Potrivit prevederilor art.6 alin.(3) lit.a)-b) al legii prenotate: „Temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt: a)creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale; b)creanțele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislație”.

Potrivit normelor legale citate, ipoteca legală se

exclusă sintagma „suficiente pentru inițierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau”, iar la art.43 alin.(3) urmează a fi exclusă lit.d).

✓

decât cele prevăzute în prezentul articol". Art.25 alin.(4) lit.g): „prezintă informații privind datoriile proprietarilor față de Fond, alte plăți de administrare a condominiului, inclusiv date contabile a sumelor datorate, suficiente pentru inițierea procedurii de executare a ipotecii în favoarea proprietarilor sau perceperea sumelor datorate prin alte căi juridice și civile legale. Art.43 alin.(3) lit.d): „Articolul 43.Consiliul Asociației. (3) Consiliul exercită următoarele atribuții: d) în caz de necesitate, propune executarea dreptului de ipotecă asupra unității, în conformitate cu legislația cu privire la ipotecă și prezenta lege;".

instituie în virtutea percepției unor creanțe certe incontestabile (stabilite de către organele administrației publice competente, potrivit formulilor și procedurii stabilite de legislație, sau celor rezultate din dispozitivul hotărârii judecătorești, care dispune de autoritatea lucrului adjuecat). Aprecierea propunerii înaintate prin prisma celor sus-menționate denotă neîntreținerea caracteristicilor determinante ale instituției ipotecii legale, din punct de vedere conceptual. Atribuirea creanțelor Asociației condominiale la categoria creanțelor garantate prin dreptul real accesoriu nominalizat și acordarea prerogativei de urmărire a unității condominiale și a dreptului preferențial pentru satisfacerea creanței sale înaintea celorlalți creditori, este irelevantă.

Totodată, conform prevederilor art.6 alin.(4)-(5) al Legii nr.142/2008, demararea procesului de instituire a ipotecii legale este marcată de înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a unui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul și mărimea creanței. La avizul depus pentru înregistrare se vor anexa dovada că avizul a fost adus la cunoștința debitorului ipotecar, precum și hotărârea instanței de judecată sau actul ce confirmă creanțele statului față de debitorul ipotecar apărute în baza legislației fiscale.

Prin urmare, aprecierea procedurii stabilite de către autor relevă insuficiența reglementării mecanismului de instituire a ipotecii legale asupra unei unități condominiale. ori actele justificative ce confirmă creanța Asociației față de unul dintre

		coproprietari nu sunt prevăzute de cadrul normativ pertinent drept temei pentru instituirea ipotecii legale asupra dreptului de ipotecă legală asupra unei unități condominiale. Totodată, acestea nu pot fi „echivalate” cu actele confirmative prevăzute de art.6 alin.(5) al Legii nr.142/2008.	
9	<p>Articolul 33. Participarea proprietarilor în cadrul organelor Asociației (1) Proprietarii sunt obligați să participe gratuit la activitățile tuturor organelor Asociației cu excepția celor aleși în organele de conducere. Cu toate acestea, proprietarul poate condiționa desemnarea sa ca membru al unui organ al Asociației cu solicitarea remunerării activității, dacă bugetul Asociației permite asemenea remunerare. (2) În cazul în care unii proprietari nu doresc să fie aleși în organele Asociației/Comunității, membri ai organelor vor fi aleși din rândul proprietarilor care acceptă participarea la lucrările acestui organ. (3) În cazul în care membrii organelor Asociației au fost desemnați înainte de darea în exploatare a clădirii condominiului, mandatul lor</p>	<p>Prevederile sus-citate stabilesc norme contradictorii sub aspectul reglementării remunerării unor membri ai asociației. În acest context, accentuăm faptul că stabilirea unei reguli speciale ce vizează posibilitatea remunerării unor membri ai asociației este admisă doar în condițiile stabilirii unor criterii clare și transparente de decizie în acest sens, pentru a exclude aprobarea discreționară a deciziilor privind remunerarea unor membri și inegalitatea membrilor în acest sens. Totodată, prevederile alin.(4) sunt incompatibile cu prevederile legilor speciale ce reglementează activitatea unor categorii speciale (Legii cu privire la funcția publică și statutul funcționarului public nr.158-XVI din 04 iulie 2008, Legii cu privire la Centrul Național Anticorupție* nr.1104-XV din 06 iunie 2002, Legii cu privire la Procuratură nr.3 din 25 februarie 2016, etc.) ce stabilesc incompatibilități și restricții pentru categoriile în speță. Prin urmare, redacția propusă, în primul rând, de iure, restricționează accesul unor subiecți în funcția de conducere a asociației. În al doilea rând, activitățile în speță urmează a fi desfășurate pe bază de voluntariat și nu scop de obținerea a profitului pentru a exclude formarea unor cheltuieli irezonabile și nejustificate ale asociației care sunt acoperite din contul cotizațiilor membrilor acesteia.</p>	<p>Se recomandă autorului revizuirea normei prin prisma celor sus-menționate.</p>

	<p>expiră la prima adunare generală după data dării în exploatare. (4) Funcția de membru al unui organ al Asociației, exercitată de către proprietar, este compatibilă cu orice altă activitate, prin derogare de la orice altă dispoziție contrară a legislației. Această regulă nu înlătură incompatibilitățile prevăzute de Constituția Republicii Moldova.</p>			
10	<p>Articolul 17 alin.(11): "Obligațiile proprietarului. (11)Asociația poate stabili cwantumuri diferențiate pe unitate de măsură pentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăți, dacă acest fapt este consemnat în Regulamentul intern al Asociației. Aceste contribuții diferențiate sunt stabilite în baza unor criterii obiective, cum ar fi spații cu activitate comercială versus spații rezidențiale etc, criterii ce nu contravin criteriilor non-discriminatorii stabilite de legislația națională. În același timp, contribuția pe unitate de măsură pentru o categorie</p>	Norme în alb	<p>În prim-plan accentuăm faptul că norma citată supra nu ține de obiectul de reglementare a articolului per ansamblu, ci de drepturile Asociației. Totodată, norma propusă este o normă în alb, ori aceasta atribuie altui subiect dreptul și competența de a elabora, reglementări cu caracter normativ, fapt ce periclitează stabilitatea raporturilor juridice reglementate. În cazul utilizării normelor în cauză, elementele (factorii) coruptibilității nu sînt evidențiați direct, dar aceste norme contribuie la apariția altor elemente cu risc puternic de coruptibilitate: lărgirea atribuțiilor discreționare, stabilirea aleatorie a termenelor pentru prestarea serviciilor, cerințe exagerate pentru realizarea unor drepturi etc. Astfel, accentuăm că norma stabilește discreții excesive pentru Asociație în contextul stabilirii plăților obligatorii de întreținere, de gestionare sau fondul de dezvoltare sau alte plăți. În condițiile date, remarcăm riscul stabilirii unor cerințe excesive pentru proprietarii unităților din</p>	<p>Asociația poate stabili cwantumuri diferențiate pe unitate de măsură pentru plățile obligatorii de întreținere, plăți de gestionare, fond de dezvoltare sau alte plăți, doar în condițiile unui Regulament și Metodologii corespunzătoare aprobate de către Guvern. Subsidiar urmează a fi excluse prevederile 35 alin.(2) lit.p) din proiect or proiectul nu stabilește careva criterii utilizate de către asociație în acest sens, fapt care va determina stabilirea</p>

	<p>identificată față de contribuția pe unitate de măsură al oricărei altei categorii, nu poate depăși coeficientul de 1:2". Articolul 35 alin.(2) lit.p): "decide modalitatea specială de repartizare a cotei-părți din volumul serviciilor comunale și necomunale contorizate la branșament și necontorizate la unități;".</p>		<p>condominiu. Plățile în speță urmează a fi calculate și achitate potrivit unui Regulament și metodologii unice, elaborate și aprobate în modul corespunzător de către Guvern.</p>	<p>aleatorie,disproporțională și exagerată a mărimilor plăților achitate de către proprietari.</p>
11	<p>Articolul 19.Plata serviciilor comunale și necomunale. (1) „În cazul în care contractul privind furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu este încheiat între operatorii serviciilor respective și Asociație/Comunitate și proprietar, plata pentru serviciile comunale și necomunale necontorizate se efectuează conform indicatorilor contoarelor instalate la bloc sau scară și se repartizează de către Asociație/Comunitate/Administrator pentru fiecare unitate în funcție de cota-parte sau conform altor modalități legale de calculare,aprobate de Adunarea generală a</p>	<p>Norme în alb</p>	<p>Norma precitată este o normă în alb. În acest context reiterăm riscurile evidențiate supra ce vizează aprobarea normelor în alb.</p>	<p>Întru reglementarea aspectelor evidențiate supra se impune necesitatea elaborării unui Regulament și Metodologii corespunzătoare și aprobării acestora de către Guvern.</p>

	proprietarilor în condominiu.			
12	Art.24 alin.(5): „(5) În cazul în care administrarea condominiului se efectuează de o altă persoană fizică sau juridică decât Asociația/Comunitatea, drepturile și obligațiile Administratorului se stabilesc în contractul de administrare încheiat între Administrator și reprezentantul împuternicit al proprietarilor. Administratorul și proprietarii sînt obligați să respecte clauzele contractului de administrare”.	Norme în alb	Prevederile proiectului sunt lacunare sub aspectul reglementării clare a circumstanțelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către Asociația/Comunitatea și a circumstanțelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către o altă persoană fizică sau juridică decât Asociația/Comunitatea.	În condițiile date, se impune necesitatea definirii noțiunii de administrator (subsidiar noțiunii de administrator profesionist stabilite în art.3) și evidențierea exhaustivă a circumstanțelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către Asociația/Comunitatea și a circumstanțelor cînd administrarea condominiului se efectuează de către o altă persoană fizică sau juridică decât Asociația/Comunitatea.
13	Art.51: „Articolul 51. Controlul asupra activității Asociației/Comunității, Administratorului Asociației, Președintelui Comunității. (1) Controlul activității Asociației și, după caz, a Administratorului (în lipsa Asociației) se efectuează de către autoritățile publice cu funcții de control general sau		Normele sus-citate sunt incerte sub aspectul delimitării instituțiilor de control vizate. Totodată, acestea fac trimitere la un Regulament, ce urmează a fi aprobat de Guvern ulterior, atribuind astfel noimei caracteristicile specifice unei norme în alb. Ținînd cont de consecințelor generic specifice normelor în alb analizate anterior, accentuăm riscul instituirii prin normele ce urmează a fi aprobate în temeiul art.51 al proiectului a precondițiilor de înaintare a propunerilor privind constituirea unor instituții	Se recomandă autorului delimitarea expresă a instituțiilor cu funcții de control asupra entităților vizate.

	<p>special, în temeiul Regulamentului, aprobat de Guvern. (2) Controlul asupra reparației, reconstrucției, întreținerii și deservirii clădirilor, a părților comune și a unităților din condominiu se efectuează de către autoritățile administrației publice locale și, după caz, de organul împuternicit de Guvern”.</p>		<p>suplimentare cu atribuții de control, fapt care în condiții de austeritate bugetară actuală nu poate fi acceptat.</p>	
14	<p>Articolul 12. „Dreptul principal de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune (loc de parcare la sol) în folosință exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune. Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosință exclusivă a terasei, grădinii, acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de</p>	<p>Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare</p>	<p>Prevederile în speță nu reglementează careva criterii de acordare a drepturilor în cauză, fapt care determină aprobarea aleatorie a deciziilor privind beneficiarii drepturilor în cauză.</p>	<p>Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.12, 13 al proiectului și oportunității stipulării drepturilor în cauză în actul de constituire a asociației coroborat cu recomandările expuse în compartimentul „Cerințe excesive pentru exercitarea drepturilor persoanelor”.</p>

	proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă)”. 15	Art.14 alin.(1) lit.a), alin.(3): „Articolul 14. Reconstrucția clădirii din condominiu și alte lucrări. (1) Reconstrucția care presupune efectuarea lucrărilor de supraetajare, mansardare, modernizare, modificare, replanificare cu extinderea volumului, consolidare a carcasei de rezistență sau elementele portante și de reparație capitală a clădirii din condominiu, în scopul extinderii volumului de încăperi, cu păstrarea indicilor tehnico-economici generali ai obiectului în reconstrucție și a aspectului armonios și unitar al întregii clădiri , se efectuează cu condiția: a)încheierii contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, între Asociație/Comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, de cealaltă parte. Acest contract prevede, după caz:	Termene neclare pentru luarea deciziilor	Prevederile sus-citate nu reglementează aspectul temporar al acțiunilor prenotate (1)încheierii contractului de societate civilă ori altui contract corespunzător, între Asociație/Comunitate, pe de o parte, și dobânditorii noilor unități formate și beneficiarii modificării unităților existente, de cealaltă parte; 2)aprobării prin hotărârea adunării generale a i Asociației/Comunități a lucrărilor de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor ingineresti, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți). În acest context, menționăm faptul că lipsa unor termeni prestabiliți creează oportunități subiecților vizați de a stabili termenii în speță la propria sa discreție și determină riscul coordonării post factum a activităților în cauză.	Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.14 alin.(1) lit.a), alin.(3), după cuvintele “încheierii” și respectiv „aprobării” cu cuvântul „prealabile”. În aceeași ordine de idei se recomandă completarea prevederile art.29 alin.(11) lit.b)-c) și art.34 alin.(2) al proiectului.
--	--	--	--	--	--

[...] (3) Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor ingineresti, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți, se efectuează cu condiția aprobării prin hotărârea adunării generale a i Asociației/Comunității. Art.29 alin.(11) lit.b)-c): „b) încheie contractul de administrare, în condițiile aprobate de adunarea generală; c) contractează, în baza și potrivit hotărârilor Adunării generale, lucrări și servicii necesare pentru funcționarea condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale și necomunale. Proprietarii au dreptul să solicite, iar Președintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 5 zile calendaristice, copiile tuturor contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;”. Art.34 alin.(2): „Asociația poate implementa soluții electronice de comunicare și votare,

	<p>inclusiv prin poștă electronică. Soluțiile electronice organizate de către Asociație și puse la dispoziția proprietarilor vor fi comunicate prin intermediul panourilor informative sau alte modalități de comunicare”.</p>			
16	<p>Art.17 alin.(4) lit.a): „[...] În cazurile de urgență, pentru prevenirea sau înlăturarea imediată a consecințelor unei calamități naturale sau avarii, preavizul nu este necesar;”.</p>	<p>Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare</p>	<p>Utilizarea cuvintelor „În cazurile de urgență” în conținutul normei citate supra atribuie incertitudine acesteia, stabilind precondiții pentru interpretarea subiectivă a normei de către subiecții implicați. Astfel, în contextul interpretării extensive a cuvintelor în cauză, subiecții în speță, pot prezuma și alte cazuri de urgență când preavizul nu este necesar pentru acceptarea de către proprietar a accesului în unitatea condominială a reprezentanților Asociației/Comunității, furnizorilor de rețele și/sau servicii publice de comunicații electronice, furnizorilor de servicii comunale și necomunale. Prin urmare, adoptarea normei în redacția propusă, riscă să determine exercitarea unor atribuții abuzive în raport cu proprietarii unităților.</p>	<p>Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „În cazurile de urgență” din conținutul normei.</p>
17	<p>Art.17 alin.(4) lit.d): „Proprietarul trebuie să fie despăgubit pentru prejudiciul cauzat de către cei care au primit acces”.</p>	<p>Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare</p>	<p>Normele citate supra nu stabilesc expres prevederi ce stabilesc termen de despăgubire, procedura aplicabilă și metodologia de determinare a cuantumului despăgubirilor. Lipsa unor prevederi în acest sens, determină incertitudinea vis-a-vis de normele aplicabile raporturilor juridice de despăgubire și riscul desfășurării discreționare a procedurii în cauză. În condițiile date, sunt create condiții propice pentru</p>	<p>Se recomandă autorului concretizarea termenului de despăgubire, procedurii aplicabile și metodologiei de determinare a cuantumului despăgubirilor.</p>

			exercitarea abuzivă a unor atribuții excesive.	
18	Art.3: „drept principal de folosință exclusivă – dreptul de folosință al unui proprietar de unitate asupra unor spații din părțile comune (loc de parcare la sol,etc.), atribuit în baza actului de constituire a condominiului;”.	Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare	Utilizarea în contextul dat a acronimicului „etc.” atribuie incertitudine normei, deoarece acordă dreptul subiecților ce vor implementa ulterior norma în speță de a atribui în mod discreționar și alte spații din părțile comune la această categorie. În acest context remarcăm faptul că există riscul ca norma să fie interpretată și aplicată, în dependență de interes sau scop, ceea ce va prejudicia interesul public.	Se recomandă autorului reglementarea exhaustivă a spațiilor din părțile comune vizate și excluderea acronimicului „etc.” din context.
19	Art.17 alin.(2): „Proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți”.	Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare	Prevederile citate supra nu reglementează procedura de calcul și determinare a cuantumului contribuției și componentelor acesteia, fapt care riscă să determine exercitarea unor atribuții excesive la etapa implementării normei și determinării mărimii contribuției.	Se recomandă autorului reglementarea procedurii de calcul și determinare a cuantumului contribuției la Fond și componentelor acesteia.
20	Art.18 alin.(4): „În caz de necesitate, pentru menținerea funcționalității condominiului, proprietarii pot decide o plată unică extraordinară în Fond cu votul proprietarilor.	Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare	Utilizarea cuvintelor „În caz de necesitate” în conținutul normei citate supra atribuie incertitudine acesteia, stabilind precondiții pentru interpretarea subiectivă a normei de către subiecții implicați. Astfel, în contextul interpretării extensive cuvintelor în cauză, subiecții în speță, pot prezuma și alte „cazuri de necesitate” pentru a decide asupra unei plăți unice extraordinare în Fond. Prin urmare, adoptarea normei în redacția propusă, riscă să determine exercitarea unor atribuții abuzive în raport cu proprietarii unităților și impunerea unor plăți nejustificate.	Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „În caz de necesitate” și completarea prevederilor acesteia cu norme ce stipulează expres atât a circumstanțelor în care poate fi înaintată o astfel de propunere, cât și a faptului că propunerea privind achitarea unei plăți unice extraordinare în Fond va fi înaintată doar în condițiile în care este argumentat prin

				insuficiența mijloacelor financiare în Fond și inerența unor lucrări.
21	<p>Articolul 21. Înaintarea cererii de înstrăinarea unității (1) Dacă proprietarul și-a încălcat în mod repetat obligațiile față de alt proprietar sau față de Asociație/ Comunitate, iar ceilalți proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unității, ei pot cere ca proprietarul unității să-și înstrăineze unitatea. (2) În special, înstrăinarea poate fi cerută în unul din următoarele cazuri: a) dacă proprietarul în condominiu nu execută în mod sistematic obligațiile prevăzute în art. 17; b) dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parțial, sumele datorate conform cotei de participație pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni; c) dacă activitățile proprietarului tulbură în mod grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalți proprietari. (3) Cererea de înstrăinare se înaintează cu condiția aprobării ei cu cel</p>	<p>Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare</p>	<p>Analiza per ansamblu a procedurii reglementate supra denotă caracterul excesiv al acesteia în raport cu proprietarul unității, iar aprobarea reglementării în redacția propusă determină multiple riscuri pentru proprietar în contextul raporturilor cu ceilalți proprietari de unități din condominiu (coroborat cu obiecțiile expuse în compartimentul „Conflicte ale normelor de drept” vis-a-vis de prevederile art.20 al proiectului) . Sub acest aspect accentuăm faptul că temeiurile reglementate la art.21 alin.(1), alin.(2) lit.a), c), de înaintare a cererii de înstrăinarea unității sunt general expuse, admit interpretarea extensivă subiectivă a acestora și condiționează aplicarea discreționară a normei pentru înaintarea cererii în speță. Prin urmare, normele prenotate vor determina riscul acționării tendențioase a unui proprietar sau acționării concertate a mai mulți proprietari și inițierea procedurii întru înstrăinarea forțată a imobilului și încălcarea dreptului la proprietate consfințit de cadrul normativ național și internațional (Convenția Europeană pentru apărarea drepturilor omului și a libertăților fundamentale, Roma, 4.XI.1950, art.46 Constituția RM, Cod Civil al Republicii Moldova nr.1107-XV din 06 iunie 2002, etc.). Accentuăm că art.337 Cod Civil al Republicii Moldova enumeră exhaustiv temeiurile de încetare a dreptului de proprietate contrar voinței proprietarului. O astfel de încetare a dreptului de</p>	<p>În contextul celor sus-menționate, și ținând cont de riscurile colaterale ce vizează procedura dată examinate în conținutul compartimentelor anterioare, se recomandă autorului excluderea prevederilor art.21-22 din conținutul proiectului.</p>

	<p>puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor. Cererea de înstrăinare nu se poate înainta dacă un alt proprietar sau Asociația / Comunitatea nu au notificat în prealabil proprietarul care își încalcă obligațiile despre existența împrejurării care justifică cererea de înstrăinare și nu i-au acordat un termen suplimentar de 3 luni pentru a remedia toate încălcările. (4) Dacă în cadrul condominiului există doar două unități, un proprietar poate înainta cererea de înstrăinare în condițiile alin.(1) și (2) față de celălalt proprietar.</p>		<p>proprietate poate avea loc doar cu respectarea prevederilor art.46 din Constituție conform cărora „1. Dreptul de proprietate privată, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. 2. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru a cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă și prealabilă despăgubire”. Cedarea forțată a dreptului de proprietate poate avea loc doar în cazurile prevăzute de lege. Astfel de cazuri pot fi: a) urmărirea bunurilor în legătură cu obligațiile proprietarului – art.339 Cod Civil; b) înstrăinarea bunurilor pe care, conform legii, persoana nu le poate avea în proprietate – art.340 Cod Civil; c)răscumpărarea animalelor domestice în cazul încălcării regulilor de comportare cu acestea – art.341 Cod Civil; d)privatizarea proprietății de stat – conform Legii speciale; e) exproprierea pentru cauză de utilitate publică – în conformitate cu Legea 488/1999; f) rechiziția – art.342 Cod Civil; g) confiscarea – art.343 Cod Civil, iar procedurile stabilite în legi speciale urmează să se încadreze în limita stabilită de art.337 alin.(2) lit.a)-g) Cod Civil.</p>	
22	<p>Art.25 alin.(4) lit.e): „păstrează documentația tehnică, contabilă și de altă natură referitoare la administrarea condominiului și le prezintă proprietarilor sau reprezentantului autorizat al proprietarilor spre verificare, la solicitarea acestora.” Art.40 alin.(3): „Procesele-verbale se</p>	<p>Termene neclare pentru luarea deciziilor</p>	<p>Norma citată supra nu reglementează termenul de păstrare a actelor date, fapt ce creează subiectului vizat precondiții pentru determinarea unilaterală a acestuia.</p>	<p>Se recomandă autorului reglementarea termenului de păstrare a documentației tehnice, contabile și de altă natură referitoare la administrarea condominiului. În aceeași ordine de idei, urmează a fi revăzute prevederile</p>

	predau spre păstrare Administratorului Asociației”.			art.40 alin.(3) al proiectului.
23	Art.27.alin.(1): „Articolul 27. Îndeplinirea de către notarul public a funcțiilor secretarului Adunării și investirea cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării. (1)Persoana care convoacă, în condițiile prezentei legi, adunarea generală a proprietarilor Comunității sau, după caz, Asociației, are dreptul să desemneze un notar public care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale. În acest caz, se consideră că toți participanții la adunarea generală sunt de acord cu desemnarea notarului public în calitate de secretar, cu excepția cazului în care adunarea generală decide, înainte de examinarea chestiunilor de pe ordinea de zi, să nu desemneze notarul în calitate de secretar și desemnează o altă persoană în această calitate”.	Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare	Acordarea unui singur subiect a dreptului de desemna un notar public care va îndeplini funcțiile secretarului adunării generale este disproporțională și riscă să determine exercitarea unor atribuții excesive de către acesta. Totodată, cadrul normativ în vigoare stabilește doar executarea dreptului de ipotecă în temeiul actului notarial investit cu formulă executorie, iar reglementarea investirii cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării generale este excesivă vis-a-vis de proprietarul în raport cu care este emisă hotărârea adunării generale (aspectul ce vizează executarea ipotecii a fost analizat în compartimentul "Conflicte ale normelor de drept").	Se recomandă autorului reglementarea prerogativei Adunării generale de a desemna notarul public a funcțiilor secretarului Adunării. Subsidiar, coroborat cu obiecțiile expuse la art.20-22, 25 alin.(4) lit.g) al proiectului urmează a fi exclusă investirea cu formulă executorie a procesului-verbal al Adunării.
24	Art.58 alin.(3): „Articolul 58. Protecția drepturilor titularilor drepturilor contractuale de	Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare	Utilizarea cuvîntului „poate” în contextul delimitării atribuției statului/unității administrativ-teritoriale de a valorifica anumite drepturi, va determina riscul	Se recomandă autorului excluderea cuvîntului „poate” din context.

	folosință. (3) Statul sau, după caz, unitatea administrativ-teritoriale poate valorifica drepturile și este ținută de obligațiile care au devenit scadente înainte de momentul subrogării conform dispozițiilor alin.(2)".		interpretării subiective a normei, exercitării unor atribuții excesive și valorificării arbitrare a dreptului în speță.	
25	Art.44 alin.(3): "Administratorul Asociației. (3) Administratorul Asociației poate fi revocat de către Adunarea generală oricând, cu sau fără motiv. Concomitent cu revocarea, Adunarea generală alege un nou Administrator. Contractul poate prevedea dreptul Administratorului la plata unei compensații de reziliere a contractului sau, după caz, a indemnizații de eliberare de la locul de muncă."	Competența de a aplica prevederea/luarea deciziei fără criterii clare	Utilizarea cuvîntului „poate” în contextul normei citate supra atribuie incertitudine normei reglementate și creează condiții pentru negocierea și aprobarea unei prevederi contractuale discreționare.	Ținînd cont de faptul că prevederile proiectului stabilesc expres care sunt clauzele contractuale ale contractului de administrare și faptul că contractul-model de administrare se aprobă de Guvern, autorul urmează să revizuiască și să excludă propoziția a 2 a normei.
26	Articolul 12. „Dreptul principal de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui un spațiu din părțile comune (loc de parcare la sol) în folosință exclusivă perpetuă sau temporară (drept principal de folosință exclusivă) a unui proprietar de unitate dacă	Stabilirea condițiilor adaptate convenției anumitor persoane sau grupuri	Prevederile sus-citate pot fi apreciate drept excesive în raport cu subiecții ce devin ulterior membri ai asociației condominiale, ce nu își pot exprima opinia (acordul/dezacordul) vis-a-vis de oportunitatea acordării drepturilor în cauză unor anumiți subiecți, iar stabilirea în special a drepturilor de folosință exclusivă perpetuă în conținutul actului de constituire al condominiului determină de facto ireversibilitatea procesului în cauză.	Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.12, 13 al proiectului și oportunității stipulării drepturilor în cauză în actul de constituire a asociației. Decizia vis-a-vis de acordarea dreptului de folosință temporară asupra anumitor părți

	<p>aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune. Articolul 13. Dreptul accesoriu de folosință exclusivă. (1) Actul de constituire al condominiului poate atribui unui sau mai multor proprietari folosința exclusivă a terasei, grădinii, acoperișului sau a altor părți comune ca drept accesoriu, legat inseparabil de dreptul de proprietate exclusivă asupra unității (drept accesoriu de folosință exclusivă)". Articolul 31 alin.(1) lit.c): „Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu. (1) Asociația se înființează în conformitate cu prezenta lege și este în drept să desfășoare genuri de activitate ce țin de realizarea scopurilor prevăzute de prezenta lege și statutul său, inclusiv: c) darea în locațiune sau vânzarea elementelor din părțile comune din condominiu".</p>			<p>comune din condominiu, or acesta urmează a fi acordat temporar de către asociației, în cadrul adunării generale. În aceeași ordine de idei urmează fi excluse prevederile art.31 alin.(1) lit.c) ce vizează înstrăinarea părților comune.</p>
27	<p>Art.14 alin.(6): „În clădirile afectate de seisme, proprietarii sînt obligați să ia măsuri de urgență pentru consolidarea acestora, să contribuie cu cota</p>	<p>Stabilirea condițiilor dificile de realizat</p>	<p>Norma precitată stabilește cerințe excesive în sarcina proprietarilor de unități în contextul consolidării clădirii ca urmare a seismelor stabilind obligația contribuiri la finanțarea lucrărilor. Sub acest aspect accentuăm faptul că proprietarii</p>	<p>Ținînd cont de scopul invocat și prezumat al asociației condominiale, acțiunea în cauză urmează a fi stabilită în</p>

	<p>sa de contribuție la finanțarea lucrărilor, inclusiv să solicite sprijinul financiar și/sau material al autorităților publice”.</p>		<p>contribuie în mod obligatoriu cu anumite plăți în Fondul de reparație și dezvoltare. Fondul se instituie în mod obligatoriu pentru fiecare condominiu separat, iar proprietarul este obligat să achite contribuția la Fond în corespundere cu mărimea cotei-părți. Mijloacele Fondului și alte fonduri care sunt colectate, sunt utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuate ale Asociației. Mijloacele Fondului sînt utilizate pentru achitarea costurilor de reconstrucție, modernizare, reabilitare, inclusiv termică și reparație a părților comune. Iar în lista de lucrări obligatorii pentru finanțare din Fond este inclusă și îndeplinirea lucrărilor urgente de înlăturare a riscurilor pentru viața și sănătatea oamenilor, preîntîmpinarea și lichidarea consecințelor avariilor și efectelor calamitațiilor naturale.</p>	<p>sarcina Asociației per ansamblu cu acoperirea cheltuielilor din contul Fondului de reparație și dezvoltare.</p>
28	<p>Articolul 21. Înaintarea cererii de înstrăinarea unității (1) Dacă proprietarul și-a încălcat în mod repetat obligațiile față de alt proprietar sau față de Asociație/ Comunitate, iar ceilalți proprietari consideră imposibil ca proprietarul să continue să fie proprietar al unității, ei pot cere ca proprietarul unității să-și înstrăineze unitatea. (2) În special, înstrăinarea poate fi cerută în unul din următoarele cazuri: a) dacă proprietarul în condominiu nu execută în mod</p>	<p>Stabilirea condițiilor neexhaustive (autoritatea poate impune cerințe suplimentare arbitrare)</p>	<p>Coroborat cu riscurile delimitate în compartimentele anterioare, ne vom expune asupra temeiului stabilit la art.21 alin.(2) lit.b) al proiectului, potrivit căroră înstrăinarea poate fi cerută dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parțial, sumele datorate conform cotei de participație pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni. Aprobarea normei în redacția propusă riscă să determine riscuri multiple în contextul aplicării acesteia, or valoarea bunului urmărit (proprietății ce urmează a fi vîndută la licitație în baza hotărîrii judecătorești) și valoarea creanței Asociației nu pot fi echivalente. În condițiile aplicării art.21 alin.(2) lit.b) în redacția propusă, există riscul acționării tendențioase a</p>	<p>În contextul celor sus-menționate, cît și ținînd cont de riscurile colaterale ce vizează procedura dată examinate în conținutul altor compartimente pe parcursul textului, prevederile art.21-22 urmează a fi excluse din conținutul proiectului.</p>

sistematic obligațiile prevăzute în art. 17; b) dacă proprietarul nu a plătit, nici măcar parțial, sumele datorate conform cotei de participație pentru o perioadă de 6 luni, iar întârzierea durează mai mult de 3 luni; c) dacă activitățile proprietarului tulbură în mod grav exercitarea dreptului de proprietate de către ceilalți proprietari. (3) Cererea de înstrăinare se înaintează cu condiția aprobării ei cu cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor. Cererea de înstrăinare nu se poate înainta dacă un alt proprietar sau Asociația/Comunitatea nu au notificat în prealabil proprietarul care își încalcă obligațiile despre existența împrejurării care justifică cererea de înstrăinare și nu i-au acordat un termen suplimentar de 3 luni pentru a remedia toate încălcările. (4) Dacă în cadrul condominiului există doar două unități, un proprietar poate înainta cererea de înstrăinare în condițiile alin.(1) și (2) față de celălalt proprietar.

unui/unor subiecți, formulării nejustificate a cererii de înstrăinare a unității și stabilirii unor cerințe excesive proprietarului. Astfel, ținând cont de dezechilibrul valoric prenotat și riscul acționării tendențioase a unui/unor subiecți, normele în speță vor constitui o ingerință a dreptului de proprietate.

În aceeași ordine de idei, realizarea nemijlocită a acțiunii în speță (prin vânzarea la licitație a bunului) de asemenea va condiționa prejudicierea intereselor proprietarului, or există riscul diminuării artificiale a valorii bunului vândut.

29	Art.26 alin.(3): „Contractul de administrare trebuie să includă: [...]”.	Stabilirea condițiilor adaptate convenției anumitor persoane sau grupuri	Analiza prevederilor art.26 alin.(3) remarcăm lipsa unor prevederi ce plafonează termenul maxim al contractului de administrare și temeiurile de reziliere a acestuia înainte de termen și eliberarea administratorului. Circumstanța în cauză determină incertitudine în cadrul raporturilor juridice în speță și creează precondiții pentru negocierea clauzelor contractuale favorabile administratorului și în detrimentul intereselor Asociației și membrilor acesteia.	Se recomandă autorului reglementarea aspectelor evidențiate supra.
30	Art.31 alin.(2): „Articolul 31. Activitatea asociației de proprietari în condominiu. (2) 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”.	Stabilirea condițiilor adaptate convenției anumitor persoane sau grupuri	Prim-plan accentuăm faptul că norma dată nu corelează cu prevederile proiectului ce stabilesc expres faptul că asociația de proprietari în condominiu este necomercială, fapt care exclude scopul comercial al entității și nu prezumă activități de administrare a condominiului (scopul enunțat de către autor pentru asociația condominială). Totodată, autorul insistă în prevederile art.31 alin.(2) asupra acordării prerogativelor de înființare a societăților comerciale și cooperative de către asociația de proprietari în condominiu. Coroborat cu intenția de acordare a facilităților fiscale expusă de autor la art.18, accentuăm riscul creării condițiilor adaptate convenției unor anumite persoane/unui grup de persoane, ce vor putea practica activități de antreprenariat în condiții facilitare.	Se recomandă autorului excluderea prevederilor art.31 alin.(2) din context ca fiind excessive.
31	Art.29 alin.(6): „(6) Consiliul proprietarilor întocmește proces-verbal la fiecare ședință și îl afișează pe un panou special amenajat pe	Acces limitat la informație	Utilizarea cuvintelor „sau îl pun la dispoziția proprietarilor în alt mod” fără evidențierea expresă a modalităților admise riscă să determine obstrucționarea accesului la conținutul proceselor verbale a ședințelor.	Se recomandă autorului completarea la sfârșit cu sintagma “în modul convenit prealabil cu proprietarii”.

	teritoriul condominiului, sau îl pun la dispoziția proprietarilor în alt mod”. Art.29 alin.(9) lit.f): „prezintă rapoarte semestriale privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod;”.			
32	Art.47 alin.(2): “Administratorul Asociației poate refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă este motiv de a presupune că aceasta va cauza un prejudiciu semnificativ intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților”.	Acces limitat la informație	Norma citată supra restricționează accesul proprietarilor la unele informații, stabilind dreptul administratorului de a refuza eliberarea informației sau să permită accesul la documente dacă este motiv de a presupune că aceasta va cauza un prejudiciu semnificativ intereselor legitime ale celorlalți proprietari sau terților. Ținând cont de generalitatea formulei expuse a temeiului de refuz, există riscul obstrucționării sistematice și neîntemeiate a accesului la informație și subminării eficienței controlului asupra activității administratorului.	Ținând cont de faptul că asociația este creată pentru apărarea drepturilor și intereselor legitime ale tuturor proprietarilor de unități din condominiu, se recomandă autorului excluderea normei citate supra.
33	Art.18 alin.(2): „[...] Mijloacele Fondului și alte fonduri care sunt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statutare ale Asociației, în conformitate cu legea, nu pot fi impozitate sub nici o formă”. Art.18 alin.(5): „[...] Constituie mijloace ale Fondului veniturile din locațiunea părților comune,	Lipsa procedurilor clare de control a implementării prevederilor din proiect	Prevederile sus-citate stabilesc scutirea veniturilor Fondului de impozitare, fapt care contravine prevederilor Codului Fiscal nr.1163-XIII din 24 aprilie 1997 care stabilesc expres faptul că principiile generale ale impozitării în Republica Moldova, statutul juridic al contribuabililor, al organelor fiscale și al altor participanți la relațiile reglementate de legislația fiscală, principiile de determinare a obiectului impunerii, principiile evidenței veniturilor și cheltuielilor deduse, modul	Se recomandă autorului revizuirea normelor în speță prin prisma riscurilor delimitate.

	<p>din contractele de depozit bancar, dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației, din granturi și donații, și alte venituri”. Art.31 alin.(6): „Veniturile Asociației, în conformitate cu legea, sînt scutite de orice impozite și plăți cu condiția că aceste venituri sînt utilizate conform obiectivelor statutare, prin care și obiectivele de reparație și dezvoltare a Asociației”.</p>		<p>și condițiile de tragere la răspundere pentru încălcarea legislației fiscale, precum și modul de contestare a acțiunilor organelor fiscale și ale persoanelor cu funcții de răspundere ale acestora sunt reglementate de prevederile actului legislativ prenotat.</p> <p>Prin urmare, facilitățile fiscale acordate asociațiilor condominiale sunt aplicabile doar în condiția în care acestea se regăsesc în prevederile actului normativ evidențiat supra.</p> <p>Totodată, utilizarea sintagmei „și alte fonduri care sunt colectate și utilizate pentru îndeplinirea scopurilor statuare ale Asociației” atribuie incertitudine spectrului de venituri pasibile de scutire. Circumstanța dată, este accentuată de prevederile proiectului prin care se propune acordarea dreptului asociației de a forma alte entități pentru prestarea activității antreprenoriale și per ansamblu poate determina desfășurarea unor activități la limita cadrului legal, cu eludarea cadrului legal aplicabil societăților comerciale în materie de impozitare.</p>	
34	<p>Art.18 alin.(9): „Situația economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele semestriale privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea</p>	<p>Lipsa procedurilor clare de control a implementării prevederilor din proiect</p>	<p>Prevederile citate supra nu reglementează obligativitatea remiterii situației economico-financiare a Fondului în adresa Comisiei de cenzori/cenzor. Lipsa unor prevederi imperative în acest sens determină lipsa exercitării unui control riguros asupra veniturilor și cheltuielilor fondului și gestionarea inefficientă a acestuia.</p>	<p>Se recomandă reglementarea obligativității prezentării situației economico-financiare a Fondului în adresa Comisiei de cenzori/cenzor. În aceeași ordine de idei urmează a fi revăzute prevederile art.29 alin.(9) lit.g).</p>

	<p>acestora. Art.29 alin.(9) lit.g): „elaborează un raport financiar anual privind veniturile și cheltuielile efectuate din contul proprietarilor pe anul precedent și-l prezintă la Adunarea generală spre aprobare nu mai târziu de 31 martie a următorului an;”.</p>			
35	<p>Art.25 alin.(4): „ (4) Administratorul profesionist exercită următoarele atribuții: a) elaborează planul anual și pe termen lung de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune; b) conform contractului de administrare, asigură executarea lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului și prestează alte servicii convenite cu Asociația / Comunitatea; c) efectuează controlul asupra executării lucrărilor de către companiile contractate pentru întreținerea, reparația, modernizarea și reconstrucția părților comune;”.</p>	<p>Lipsa procedurilor clare de control a implementării prevederilor din proiect</p>	<p>Normele ce vizează asigurarea de către administrator și controlul acestuia asupra executării lucrărilor de întreținere, reparație, modernizare și reconstrucție a părților comune, inclusiv întreținerea terenului sunt insuficiente. Redacția stabilită nu va asigura impunerea în sarcina administratorului asigurarea calității lucrărilor desfășurate.</p>	<p>În acest context, se impune necesitatea completării art.25 alin.(4) lit.b)-c) cu cuvântul „calitativ” după cuvintele „executarea” „executării”. Subsidiar, urmează a fi stabilită sarcina administratorului de a acționa în contextul delimitării executării necalitative a lucrărilor și solicitării reexecutării acestora din contul companiei contractate.</p>

36	Art.25 alin.(7): „Administratorul profesionist, anual, prezintă Adunării generale rapoarte privind activitatea desfășurată pentru anul precedent. Consiliul de administrație/Consiliul proprietarilor, Comisia de cenzori (Cenzorul) pot solicita prezentarea rapoartelor de activitate pentru fiecare trimestru”.	Lipsa procedurilor clare de control a implementării prevederilor din proiect	Normele proiectului sunt insuficiente întru reglementarea unui mecanism eficient de control al activității administratorului pe parcursul fiecărui trimestru.	Se recomandă reglementarea obligației administratorului de a prezenta la solicitare raportul semestrial de activitate.
37	Art.31 alin.(5) al proiectului: Proprietarii poartă răspundere subsidiară și proporțională cotei de participație pentru obligațiile asumate de către Asociație în temeiul hotărârii adunării generale a proprietarilor în condominiu. Patrimoniul proprietarului poate fi urmărit silit de creditorii Asociației conform prezentului alineat doar pe baza unei proceduri judiciare inițiate contra acestui proprietar.		Conform prevederilor Codului Civil, membrii organizației necomerciale nu răspund pentru obligațiile asociației, iar aceasta nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi.	Se recomandă autorului excluderea prevederilor citate supra din conținutul proiectului, acestea stabilind în mod nejustificat și excesiv un nivel exagerat de răspundere a membrilor asociației pentru datoriile Asociației.