



Parlamentul
Republicii Moldova

DP-8 nr. *482*
29 noiembrie 2018

Secretariatul Parlamentului Republicii Moldova

Direcția generală juridică

Aviz

la proiectul de lege cu privire la condominiu

(nr. 385 din 09.11.2018)

Examinând proiectul de lege menționat, în regim de urgență, prin prisma prevederilor art. 54 din Regulamentul Parlamentului și Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative, Direcția generală juridică expune următoarele.

I. Obiecții cu caracter general

1. Proiectul de lege a fost înaintat de către Guvern, fapt ce corespunde prevederilor art. 73 din Constituție și art. 47 din Regulamentul Parlamentului.

2. Domeniul dat ține de competența Parlamentului și este în concordanță cu art. 66 din Constituție.

3. Prin natura relațiilor sociale reglementate, inițiativa legislativă face parte din categoria legilor organice.

4. Proiectul de lege are ca obiect de reglementare constituirea, înregistrarea, desființarea condominiului; înființarea, înregistrarea, funcționarea Asociației/Comunității de proprietari în condominiu; relațiile proprietate în condominiu; modul de administrare, exploatare și înstrăinare a proprietății, propunând abrogarea Legii condominiului în fondul locativ, nr. 913/2000.

Elaborarea proiectului este justificată, în expunerea de motive, de ineficiența actualei Legi a condominiului în fondul locativ, nr. 913/2000, deficiențele căruia au fost examinate și reglementate în noua lege în domeniul condominiului.

II. Privitor la respectarea principiilor legiferării stabilite în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, relevăm următoarele.

1) Art. 1:

a) alin. (1):

- referitor la utilizarea cuvintelor „relații de proprietate” „relațiilor în condominiu”, „relațiile proprietarilor și ale Asociației/Comunității”, atât în cuprinsul acestui alineat, cât și pe parcursul proiectului de lege, obiectăm, că legislația în vigoare, în deosebi, Codul civil, operează cu termenul „raporturi de proprietate”. În corespundere cu cerințele prevăzute în Legea nr. 100/2017, care proclamă, că terminologia trebuie să fie constantă în toate actele normative, recomandăm substituirea cuvintelor „relațiilor de proprietate” cu cuvintele „raporturilor de proprietate”. Reiterăm obiecția și pentru art. 2 alin.(1) lit. a)

De altfel, art. 17 alin.(1) din proiect folosește „raporturi dintre proprietari”, „raporturile proprietarilor cu Asociația/Comunitatea”;

În ceea ce privește norma prevăzută la alin. (1), prin care se dispune, că legea va reglementa „modul de înființare, înregistrare, funcționare și dizolvare a Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu”, relevăm, că această prevedere nu este conformă reglementărilor propuse în proiect, fiindcă, acesta, la art. 4 și art. 25, conține norme privind înființarea, înregistrarea, funcționarea, dizolvarea Asociației de proprietari în condominiu, iar în ceea ce privește Comunitatea de proprietari în condominiu, proiectul face referință doar la înregistrarea (art. 4), înființarea și funcționarea (art. 23), dar nu conține careva prevederi referitoare la dizolvarea Comunității. Respectiv, nu se poate raporta această prevedere, atât pentru Asociația de proprietari, cât și pentru Comunitatea de proprietari. În acest context, propunem substituirea sintagmei „Asociațiilor/Comunităților de proprietari în condominiu” cu sintagma „Asociației de proprietari în condominiu, precum și modul de funcționare a Comunității de proprietari în condominiu”;

b) alin. (3), prevederea acestuia nu este legată tematic de reglementările prevăzute la acest articol, pe motiv că art. 1 se referă la obiectul de reglementare,

iar alin. (3), - la obținerea calității de membru al Asociației/Comunității de proprietari în condominiu. De altfel, semnalăm, că art. 25 alin. (4) din proiect conține o normă similară celei cuprinse la alin. (3) al art. 1.

În același timp, relevăm, că dacă calitatea de membru al Asociației de proprietari este reglementată la art. 25 alin. (4), atunci în ceea ce privește calitatea de membru al Comunității, menționăm, că prevederi se conțin la art. 24 alin. (2) doar în partea ce ține de calitatea de membru al Consiliului proprietarilor. Pentru considerentele expuse, apreciem necesar excluderea alin. (3), propunând, totodată, examinarea normei în partea ce se referă la calitatea de membru al Comunității de proprietari.

2) Art. 2:

a) alin. (1), în esență, conținutul acestuia constituie o preluare a dispozițiilor alin. (1) al art. 1, de aceea considerăm inutil reglementarea dublă a acestor prevederi. Întru respectarea consecutivității în reglementare, sugerăm completarea art. 1 cu alin. (3) care ar concretiza subiecții asupra cărora se va aplica legea vizată;

b) alin. (2), în contextul propunerilor efectuate la alin. (1), propunem reglementarea conținutului acestuia într-un articol distinct, intitulat „Legislația cu privire la condominiu”, care ar prelua redacția alin. (2) al art. 2.

3) Art. 3:

a) noțiunea „comunitate de proprietari în condominiu”, menționăm, că sensul acesteia se conține și la art. 23 alin. (2). Întrucât redacția alin. (2) al art. 23 dublează sensul definiției date, recomandăm excluderea acestuia din conținutul art. 23. În același timp, făcând o corelare a ambelor prevederi, semnalăm că există o diferență în reglementare în ceea ce privește: forma de organizare a comunității (colectivitate – organizație (art. 23 alin. (2)); numărul de proprietari din care se formează comunitatea (din doi sau mai mulți proprietari – din toți proprietarii (art. 23 alin. (2)) , deținerea capacității de folosință și de exercițiu în măsura prevăzută de prezenta lege – de prezenta lege și de alte legi (art. 23 alin. (2)). În scopul unificării reglementării materiei, sugerăm corelarea acestor prevederi;

b) noțiunea „drept de proprietate comună” – propoziția a doua se referă la mecanismul de aplicare a legii, fapt pentru care sugerăm a fi reglementat la art. 1 din proiect.

4) Art. 4:

a) alin. (5), cu referire la formularea „data încheierii actului de constituire”, sugerăm corelarea acesteia cu alin. (1) al acestui articol, care prevede, că condominiul se constituie prin act de constituire *semnat sau încheiat*;

b) alin. (6), privitor la sintagma „organul înregistrării de stat al Agenției Servicii Publice” relevăm, că art. 5 alin. (1) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali operează cu sintagma „structura teritorială a organului înregistrării de stat în a cărei rază de deservire se află sediul acestora”, pentru care motiv sugerăm revederea formulării respective. Reiterăm obiecția și pentru utilizarea sintagmei „organul cadastral teritorial al Agenției Servicii Publice”, care în corespundere cu art. 5 din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, este utilizată sintagma „organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil”.

5) Art. 5, conținutul articolului, precum și denumirea acestuia utilizează „înscrierea condominiului”, pe când Capitolul II, precum și art. 1 din proiect fac referință la „înregistrarea condominiului”. De altfel, terminologia respectivă este utilizată la art. 40³ intitulat „Înregistrarea condominiului” din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile. Reiterăm obiecția pentru toate cazurile similare din proiect.

6) Art. 10, alin. (1), menționăm, că prima propoziție repetă noțiunea „cotă-parte” cuprinsă la art. 2 din proiect, pentru care motiv sugerăm excluderea acesteia.

Privitor la utilizarea cuvintelor „subdiviziunile teritoriale componente ale Agenției Servicii Publice”, reținem, că potrivit art. 10 din Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile, „sistemul organelor cadastrale se constituie din Agenția Servicii Publice cu structurile sale teritoriale (organele cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești)”, pentru care motiv urmează a se revedea formularea propusă spre reglementare.

7) Art. 12, care reglementează dreptul principal de folosință exclusivă, remarcăm faptul, că transmiterea spațiilor din părțile comune în folosință exclusivă perpetuă sau temporară a unui proprietar de unitate ar putea genera conflicte, fiindcă de regulă, astfel de bunuri asigură o utilizare de către coproprietari, iar atribuirea în folosință exclusivă doar unuia ar putea limita drepturile celorlalți coproprietari. În plus, nu este clar, ce înseamnă „dacă aceasta nu contravine destinației spațiului din părțile comune”, deoarece din noțiunea „drept de proprietate comună” rezultă, că părțile comune sunt destinate folosinței tuturor proprietarilor. Respectiv, folosința exclusivă doar a unuia dintre coproprietari va afecta dreptul celorlalți la folosința părților comune.

8) Art. 15:

a) alin. (3) prin care se dispune, că „la autentificarea actelor de înstrăinare a unității, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind datoriile scadente, dar neplătite ale proprietarului față de Comunitate/Asociație, furnizorii serviciilor comunale și necomunale printr-un certificat eliberat de Asociație/Comunitate ” considerăm că norma dată nu este suficient de clară și nu precizează, dacă această condiție este obligatorie pentru încheierea contractului și dacă notarul va fi îndreptățit să refuze autentificarea contractului în cazul în care proprietarul nu prezintă un asemenea certificat. Cu atât mai mult, că alin. (1) al art. 15 prevede că noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar. Astfel, chiar dacă fostul proprietar va prezenta un certificat prin care va confirma careva datorii către Asociație, oricum acestea vor fi suportate de către noul proprietar. Obligația proprietarului prevăzută la alin. (3) poate fi considerată doar ca o informație pentru noul proprietar.

Cu referire la dreptul comparat, considerăm relevante prevederile art. 33 din Legea României nr. 196/2018 privind înștiințarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor care prevede următoarele:

„Art. 33

(1) Proprietarii din condominii care își înstrăinează locuințele sau spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt obligați ca la întocmirea actelor de

înstrăinare să facă dovada plății la zi a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și a utilităților publice.

(2) Notarii publici vor autentifica actele de înstrăinare a unităților de proprietate imobiliară din condominii numai dacă este îndeplinită una din următoarele condiții:

a) proprietarul prezintă o adeverință din partea asociației de proprietari, care reprezintă dovada achitării până la acea dată a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari, iar în cazul neachitării integrale, menționarea cuantumului debitelor existente la acea dată. Adeverința va avea număr de înregistrare din evidențele asociației, data eliberării și termenul de valabilitate de 30 de zile calendaristice. Adeverința se prezintă notarului public de către înstrăinător, în original, cu semnătura olografă a administratorului asociației de proprietari și a președintelui, cu precizarea numelui și prenumelui acestora și cu ștampila asociației de proprietari. Prin excepție, semnătura oricăruia dintre aceștia este suficientă, caz în care în cuprinsul adeverinței se va menționa motivul lipsei celei de-a doua semnături. În situația în care condominiul nu are constituită asociație de proprietari sau, deși constituită, aceasta nu are președinte și administrator în funcție sau plata cotelor de contribuție la cheltuielile comune ale asociației de proprietari sau/și pentru utilitățile publice se face printr-o altă modalitate agreată de proprietarii condominiului, înstrăinătorul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la acest aspect, declarație care va fi menționată în cuprinsul actului notarial de înstrăinare, și va prezenta notarului public copia ultimei facturi împreună cu dovada achitării utilităților publice și/sau a cotelor de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari și/sau cuantumul debitelor acestora de la acea dată. Factura prezentată nu poate fi pentru o perioadă anterioară mai mare de 2 luni” ;

b) în cazul existenței unor datorii către asociația de proprietari sau către furnizorii de utilități publice în cazul facturării individuale a serviciilor, notarul public va autentifica actul de înstrăinare dacă dobânditorul acceptă expres că va prelua în întregime toate debitele înstrăinătorului către asociația de proprietari, precum și toate debitele către toți furnizorii de utilități publice”;

b) alin. (5), prevede, că o obligație a noului proprietar este de a înștiința Asociația/Comunitatea despre transmiterea dreptului de proprietate efectuat și despre faptul dobândirii dreptului de proprietate asupra unității. Considerăm, că nu există un mecanism de realizare a acestei obligații. Spre exemplu, ce se va întâmpla, dacă noul proprietar al unități nu înștiințează Asociația/Comunitatea despre dobândirea dreptului de proprietate asupra unității.

În același timp, pentru un spor de precizie normativă, urmează a se concretiza, din ce moment curge termenul de 10 zile calendaristice. Obiecția este valabilă și pentru art. 24 alin. (4).

9) Art. 18, care reglementează Fondul de reparație și dezvoltare, relevăm că nu este prevăzut, dacă cu sursele Fondului, Asociația ar putea răspunde pentru orice categorii de obligații pe care le are față de creditorii. Am propune ca mijloacele Fondului să fie utilizate pentru a acoperi datoriile generate exclusiv de necesitățile prevăzute la art. 18, adică pentru reparație și dezvoltare.

10) Art. 19, alin. (5), fraza „dacă legislația în domeniu și contractul de prestare a serviciilor nu prevede altfel” propunem a fi exclusă, pe motiv că nu este clar care legislație din domeniu prevede acest lucru, iar contractul de prestare a serviciilor care presupune că este încheiat cu Asociația, nu ar trebui să admită o asemenea posibilitate.

11) Art. 20 alin. (1) lit. a), ținând cont de noțiunea „comunitate de proprietari în condominiu (în continuare – Comunitate)” care pe tot cuprinsul proiectului de lege se utilizează „Comunitate”, recomandăm substituirea cuvintelor „ comunitatea proprietarilor în condominiu (Comunitatea) cu cuvântul „Comunitate”. Obiecția este valabilă pentru toate cazurile similare din proiect.

Totodată, întru respectarea ierarhiei subiecților în condominiu și ținându-se cont de sarcinile, competențele, atribuțiile prevăzute pentru fiecare subiect, sugerăm plasarea lit. b) înaintea lit. a), respectiv, se va dispune despre administrarea condominiului de către Asociație, ulterior de către Comunitate. Pentru considerentele expuse, pe tot cuprinsul proiectului de lege, cuvintele „Comunitatea/Asociația” recomandăm a fi substituite cu cuvintele „Asociația/Comunitatea”.

12) Art. 21 alin. (1), prevederea, că administratorul va fi selectat „*prin concurs transparent și accesibil* organizat de către organizațiile administrației publice locale” urmează a fi corelată cu definiția „administrator al condominiului” care semnifică persoana „*selectată la necesitate și desemnată prin concurs sau altă modalitate specificată de către proprietarii din condominiu sau autoritățile administrației publice locale*”. Se observă o neconcordanță a modalității de selectare a administratorului.

13) Art. 25:

a) alin. (6) cu privire la utilizarea cuvintelor „uniuni ale asociațiilor”, Legea nr. 837/1996 cu privire la asociațiile obștești operează cu termenul „uniuni de asociații obștești”;

b) alin. (8), trimiterea la art. 5 este invocată incorect, fiindcă desființarea condominiului este reglementată la art. 7 din proiect, pentru care motiv se va face substituirea de rigoare.

14) Art. 26 alin. (5), prevederea cuprinsă la acest alineat unde se propune, ca veniturile Asociației să fie scutite de orice impozite și plăți cu condiția ca aceste venituri să fie utilizate conform obiectivelor statutare și obiectivelor de reparație și dezvoltare a Asociației” urmează a fi corelată cu dispoziția art. 8 alin. (2) din Legea nr. 837/1996 cu privire la asociațiile obștești, unde se concretizează, că „asociațiile obștești ce urmăresc beneficiul public pot fi scutite parțial sau integral de plata unor impozite în conformitate cu legislația fiscală și cu prezenta lege. Arendarea de către asociațiile obștești ce urmăresc beneficiul public a încăperilor și clădirilor proprietate publică se face în condiții preferențiale, în modul stabilit de Guvern. Scutirea asociațiilor obștești de impozite și acordarea, cu titlu individual, a altor înlesniri și privilegii nu se admite”.

15) Art. 53 alin. (1), pentru un spor de precizie normativă, cuvintele „construcții altă destinație” urmează a fi substituite cu cuvintele „construcții cu altă destinație”.

16) Art. 54:

a) alin. (4) cu referire la utilizarea sintagmei „subdiviziunea teritorială competentă a Agenției Servicii Publice”, Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea

bunurilor imobile operează cu sintagma „organul cadastral teritorial în a cărui rază de acțiune este situat bunul”. Obiecția este valabilă și pentru art. 55 alin. (4), art. 57 alin. (1) și (2).

17) Art. 55, alin. (1) lit. b), pentru un spor de precizie în redactare, cuvintele „în consultare” se vor substitui cu cuvintele „în consultare cu”.

18) Art. 56, se cere unificarea denumirii „registrlui bunurilor imobile”, fiindcă în majoritatea cazurilor este denumit „Registrul bunurilor imobile”.

19) Art.60 alin. (2), în partea ce ține de folosirea cuvintelor „Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali ținut de către Agenția Servicii Publice” , relevăm, că art. 2 din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali operează cu „*Registrul de stat al persoanelor juridice, Registrul de stat al întreprinzătorilor individuali* (denumite în continuare *Registru de stat*) ca fiind resurse informaționale care sînt părți componente ale Registrului de stat al unităților de drept și conțin date despre persoanele juridice și întreprinzătorii individuali înregistrați în Republica Moldova”. De asemenea, întrucât din textul acestei legi rezultă, că acest Registru este ținut de Agenția Servicii Publice, nu este necesară stipularea expresă în textul proiectului de lege despre acest fapt, pentru care motiv sugerăm a exclude cuvintele „ținut de Agenția Servicii Publice”.

20) Art. 62 alin. (3), norma, prin care se prevede, că Asociația care își încetează existența ca urmare a divizării și asociațiile care iau ființă ca urmare a divizării vor fi scutite de taxa de stat și alte plăți, urmează a fi corelată cu art. 4 alin. (1) și (2) din Legea nr. 220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, care dispune, că:

„(1) Înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, înregistrarea modificărilor în actele de constituire și în datele înscrise în Registrul de stat și acordarea serviciilor se efectuează conform taxelor prevăzute în anexă, parte integrantă a prezentei legi.

(2) Reînregistrarea persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali, condiționată de modificarea legislației, se efectuează gratuit”.

De asemenea, pentru un spor de precizie în redactare, cuvântul „care” utilizat la al doilea caz gramatical, urmează a fi substituit cu cuvântul „ca”.

21) Art. 63:

a) alin. (2), pentru precizia normei, cuvântul „adoptate” urmează a fi substituit cu cuvântul „adoptată”;

b) alin. (6) pentru același motiv, cuvântul „adunarea” se va substitui cu cuvintele „adunarea generală”. Reiterăm obiecția și pentru alin. (7) al acestui articol.

22) Art. 65, cu referire la denumirea articolului „participarea autorității locale executive”, recomandăm a fi corelat cu subiecții autonomiei locale consacrați la art. 5 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Potrivit alin. (1) al acestui articol, autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive. În acest context, sugerăm expunerea denumirii art. 65 în următoarea redacție „Participarea autorităților administrației publice locale ca autorități executive”. În acest context, se va reformula cuvintele „autorități publice locale” cuprinse în ambele propoziții la alin. (4) al acestui articol.

23) Art. 67 alin. (2), privitor la folosirea cuvintelor „autoritățile administrației publice locale, inclusiv autoritățile municipale” invocăm din nou art. 5 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, care dispune, că autoritățile administrației publice locale prin care se realizează autonomia locală în sate (comune), orașe (municipii) sînt consiliile locale, ca autorități deliberative, și primarii, ca autorități executive. În corespundere cu dispoziția acestui alineat, propunem excluderea cuvintelor „inclusiv autoritățile municipale”.

În concluzie, proiectul de lege poate fi supus examinării în cadrul ședinței plene, cu luarea în considerare a obiecțiilor și sugestiilor prezentului aviz.

Șef Direcție generală

Ion Creangă