



Comisia economie, buget și finanțe

RAPORT

la proiectul de lege cu privire la condominiu (nr.385 din 09.11.2018, Lectura I)

Comisia economie, buget și finanțe a examinat proiectul de lege **cu privire la condominiu**, înaintat de Guvernul Republicii Moldova, și comunică următoarele:

Proiectul de lege supus examinării are drept scop asigurarea cadrului legal necesar pentru o bună administrare și funcționare a condominiului și care să asigure respectarea drepturilor și intereselor legale ale proprietarilor de unități din condominiu.

În acest scop, proiectul de lege propune reglementarea procedurilor de constituire, înregistrare și desființare a condominiului, prin semnarea actului de constituire de către proprietar sau de coproprietarii terenului și a clădirii amplasate pe teren, și instituirea Asociațiilor sau Comunităților de proprietari în condominiu. În acest context, proiectul de lege stabilește că în cazul în care semnatarii condominiului au decis să se autoadministreze prin Asociație, actul de constituire al condominiului se depune pentru înregistrare atât la organul cadastral teritorial, cât și la organul înregistrării de stat al Agenției Servicii Publice.

Pentru reglementarea relațiilor de proprietate în cadrul condominiului, proiectul de lege propune utilizare noțiunilor de *"drept de proprietate în condominiu"*, *"drept de proprietate comună"*, *"drept principal de folosință exclusivă"* și *"drept accesoriu de folosință exclusivă"* cu descrierea părților componente ale condominiului și ale modalităților de calculare a cotelor părți din partea comună a condominiului.

Un aspect important al proiectului de lege îl constituie descrierea procedurii de transferare a dreptului de proprietate asupra unității în cadrul condominiului, prin care se stabilesc reguli privind autentificarea actelor de înstrăinare, clauzele obligatorii ale contractului de transmitere a dreptului de proprietate și termenul limită de dobândire a dreptului de proprietate asupra unității.

Un alt aspect inovator al proiectului de lege, îl constituie instituirea, în mod obligatoriu, al Fondului de reparație și dezvoltare în cadrul condominiului. Mijloacele Fondului se propune a se forma din suma unei contribuții obligatorii ale proprietarilor și din alte mijloace, obținute din:

- darea în locațiune a părților comune;
- contractele de depozit bancar,
- dobânzile și amenzile de întârziere aferente contractelor, create prin utilizarea mijloacelor Fondului, din activitatea asociației,
- granturi și donații.

Este de menționat, că mijloacele Fondului vor fi păstrate pe un cont contabil separat și nu vor fi impozitate. Pentru transparentizarea procesului de formare a Fondului respectiv, autorii proiectului de lege propun ca contribuția fiecărui proprietar pentru Fond, stabilită și achitată în conformitate cu decizia adunării generale a proprietarilor, să fie indicată în factura de plată emisă, în linie separată. Totodată, specificăm, că Regulamentul cu privire la modul de funcționare a Fondului de reparație și dezvoltare se va aproba de Guvern

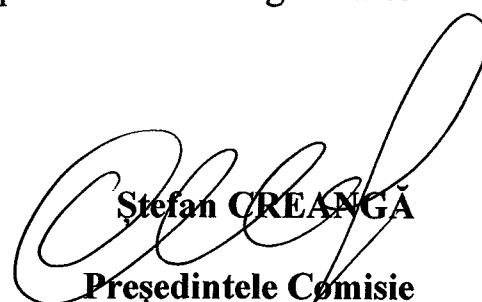
Prevederile proiectului de lege indică că administrarea condominiului este efectuată de un administrator, selectat de către Asociație/Comunitate sau de către proprietari, și desemnat în cadrul adunării generale. În cazul în care, pe parcursul a 3 luni de la data constituirii condominiului, proprietarii nu au selectat administratorul, autoritățile administrației publice locale, prin organizarea unui concurs, selectează și desemnează administratorul.

La capitolul responsabilități și control, proiectul de lege propune stabilirea răspunderii pentru încălcarea sau nerespectarea prevederilor proiectului de lege propus. Controlul asupra activității Asociației și, după caz a administratorului se va realiza de către autoritățile administrației publice locale și, după caz, de alt organ împuternicit conform legislației.

Potrivit notei informative, procedura de înregistrare a asociațiilor de coproprietari în condominiu, procedura de stabilire a mărimii cotelor părți în proprietate comună și procedura de înregistrare a lor în Registrul bunurilor imobile la Oficiul Cadastral Teritorial se va efectua din contul mijloacelor bugetului de stat

Proiectul de lege propus examinării este avizat de unele comisii permanente ale Parlamentului și de Direcția generală juridică a Secretariatului Parlamentului.

În contextul celor relatate și urmare examinării proiectului de lege, Comisia economie, buget și finanțe propune aprobarea proiectului de lege nr.385 din 09 noiembrie 2018, în Lectura I



Ștefan CREANGĂ
Președintele Comisie