



# RAPORT DE EXPERTIZĂ ANTICORUPȚIE

## asupra nivelului coruptibilității proiectului

### legii 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, finalitatea scontată prin prezentul proiect de lege este asigurarea unui cadru normativ complex ce conferă o reglementare comprehensivă și exhaustivă a procesului de administrare a condominiului. În acest sens, autorul propune actualizarea legii speciale și eliminarea multiplelor lacune și disfuncționalități instituționale delimitate de către autor drept factori ce determină subperformanța gestiunii proprietății comune.

**d. Suficiența argumentării.** Autorul a reliefat în conținutul notei informative argumente elocvente, care evidențiază temeiul legal și condițiile ce au impus necesitatea elaborării și promovării proiectului. Totodată, acesta a enumerat finalitățile urmărite prin implementarea noilor reglementări, principalele prevederi, locul actului în sistemul legislației, evidențierea elementelor noi, și referințe la reglementările corespondente ale legislației comunitare și nivelul compatibilității proiectului de act legislativ cu reglementările în cauză. Astfel, considerăm că sunt întrunite exigențele stabilite de prevederile art.20 lit.a)-c) al Legii privind actele legislative nr.780-XV din 27 decembrie 2001.

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

În partea ce ține de fundamentarea economico-financiară a proiectului, remarcăm faptul că autorul specifică că implementarea prevederilor proiectului presupune antrenarea unor resurse financiare suplimentare, în vederea asigurării fiabilității și finalității pozitive a proceselor statuate de prevederile Capitolului VIII al proiectului în redacția propusă spre examinare, după cum urmează:

-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.

Totodată, autorul nu reflectă sustenabilitatea bugetară amendamentelor și nu identifică sursele de acoperire a acestora, stabilind în sarcina executivului identificarea surselor de finanțare a acțiunilor în speță. Astfel, aprecierea notei de argumentare denotă întrunirea parțială a exigențelor stabilite la acest capitol de prevederile art.20 lit.d) al Legii nr.780-XV din 27 decembrie 2001 privind actele legislative.

Prin urmare, ținând cont de faptul că proiectul stabilește inclusiv suplimentarea statelor de personal a autorităților implicate în activitățile ce țin de implementarea prezentei legi, cât și de faptul că acesta este înaintat în condiții de austeritate bugetară financiară, se recomandă revizuirea și completarea notei de argumentare a proiectului vis-a-vis de aspectele evidențiate anterior, cu argumente concludente ce ar spori forța probantă a amendamentelor propuse.

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

Prevederile proiectului nu promovează sau prejudiciază careva interese de grup sau individuale în lipsa justificării interesului public.

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

Prevederile proiectului nu necesită a fi evaluate prin prisma standardelor anticorupție internaționale.

**Asigurarea transparenței în procesul decizional.** Cu referire la transparența în procesul decizional constatăm că proiectul prenotat se regăsește pe pagina oficială a Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, 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, plasînd proiectul de act normativ pe pagina web oficială a instituției.

## **II. EVALUAREA ÎN FOND A PROIECTULUI**

### ***1. Formulări lingvistice ambigue***

**\*1\*Art.3 al proiectului: "asociația de proprietari în condominiu - formă de asociere**

**autonomă și nonprofit a proprietarilor în condominiu, cu statut de persoană juridică, formată în condițiile prezentei legi (în continuare – Asociația);”.**

Redacția propusă este ambiguă și creează neclarități la capitolul identificării și delimitării formei organizatorico-juridice și exigențelor legale aplicabile asociației de proprietari în condominiu.

Circumstanța în speță admite posibilitatea aplicării discreționare a normei, în dependență de interesul responsabililor de implementare. Totodată, noțiunea propusă nu reflectă unul dintre caracterele determinante ale asociației în condominiu – obligativitatea asocierii în condominiu a tuturor co-proprietarilor, ori proprietatea comună pe cote-părți este forțată și perpetuă atît în virtutea prevederilor art.355 alin.(1) Cod Civil al Republicii Moldova, cît și în contextul prevederilor proiectului (care stabilesc o singură excepție de la această regulă).

***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea redacției propuse prin prisma celor sus-menționate, sub aspectul delimitării și concretizării formei organizatorico-juridice de asociere a coproprietarilor prin prisma formelor organizatorico-juridice reglementate de cadrul normativ pertinent și reflectarea caracterului obligatoriu al asocierii coproprietarilor.***

**\*2\*Art.11 alin.(1)-(3) al proiectului:** „Reconstrucția, care presupune lucrări de replanificare, extindere și renovare a bunurilor proprietate comună, ce are ca efect modificarea sau formarea unor noi unități condominiale, se efectuează cu acordul autentificat notarial al proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 de cote-părți.

Lucrările de îmbunătățire a confortului clădirii, inclusiv a rețelelor inginerești, a elementelor infrastructurii de folosință comună și alte asemenea în limita parametrilor existenți, se efectuează cu votul proprietarilor care dețin mai mult de 50% cote-părți.

Proprietarul poate îmbunătăți sau modifica unitatea condominială pe care o deține, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a spațiilor altor proprietari și fără modificarea comunicațiilor inginerești. Proprietarul nu poate schimba aspectul și parametrii tehnici a elementelor bunurilor proprietate comună fără votul proprietarilor care dețin cel puțin 2/3 cote-părți”.

Analizînd normele sus-citate remarcăm utilizarea unei terminologii neuniforme pe parcursul conținutului (autorul utilizează noțiuni diferite - „acord”, „vot”- pentru definirea unor circumstanțe similare).

***Recomandarea: Se recomandă autorului uniformizarea terminologiei utilizate.***

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

**\*3\*Art.10 alin. (2) al proiectului:** „În cazul în care lipsesc documentele ce stabilesc și/sau confirmă hotarele terenului condominiului, proprietarul construcției, Asociația/Consiliul proprietarilor, solicită formarea terenului și stabilirea hotarelor acestuia în modul stabilit de Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și alte acte normative. Delimitarea terenului condominiului se efectuează prin elaborarea și aprobarea planului geometric, elaborat în baza schemei terenului aferent, întocmită de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului”;

**art.10 alin. (4):** „În termen de 30 de zile de la data adresării Consiliului de administrație al Asociației sau a reprezentantului împuternicit al proprietarilor, autoritatea publică competentă este obligată să asigure stabilirea hotarelor terenului condominiului”.

Normele sus-citate conțin prevederi contradictorii și reglementează diferit cercul de subiecți

abilitați cu dreptul de a solicita formarea terenului și stabilirea hotarelor terenului condominiului de către autoritatea administrației publice competente. Astfel, ulterior, la etapa implementării normelor, incompatibilitatea în speță poate genera divergențe, care pot fi manifestate prin refuzul formal al autorității de a stabili hotarele terenului condominiului la cererea proprietarului construcției/Asociației (în temeiul conținutului alin. (4) al art.10 al proiectului care evidențiază obligația de a stabili hotarele terenului doar la cererea Consiliului de administrație a Asociației).

***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea prevederilor art.10 alin. (2) (4) al proiectului, sub aspectul uniformizării cercului de subiecți abilitați cu dreptul de a solicita formarea terenului și stabilirea hotarelor terenului condominiului de către autoritatea administrației publice competente.***

**\*4\*Art.17 alin.(1) lit.c) al proiectului: „...În cazul în care proprietarii nu au decis asupra modului de administrare, Administratorul este selectat și desemnat de către autoritățile administrației publice locale de nivelul întâi, în teritoriul căreia este situat condominiul, prin concurs transparent, accesibil persoanelor fizice sau juridice atestate în administrarea condominiului”.**

**Art.18 alin.(15) lit.c) al proiectului: „În cazul în care pe parcursul a trei luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietarii nu au reușit să organizeze administrarea condominiului în conformitate cu alin. (1) din prezentul articol, Administratorul este desemnat de către autoritatea administrației publice locale de nivelul întâi în teritoriul căreia este situat condominiul în modul stabilit de prezenta lege.**

Normele propuse, exced competența funcțională a autorităților administrației publice locale prestabilite de prevederile Legii privind administrația publică locală nr.436-XVI din 28 decembrie 2006. Incompatibilitatea în cauză, constituie un conflict al normelor de drept și creează un impediment în aplicarea sistemică corectă a prevederilor legislative.

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

**\*5\*Art.16 al proiectului: „Garantarea executării de către proprietarii în condominiu a obligației de plată”.**

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

Norma propusă 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.

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”.

Conform 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 conceptuală a propunerii înaintate prin prisma celor sus-menționate, denotă neîntrunirea caracteristicilor determinante ale instituției ipotecii legale evidențiate mai sus. Astfel, 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, remarcăm faptul că în conformitate cu prevederile 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 exercitarea 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 revizuirea oportunității normei propuse de către autor, ori aceasta este incompatibilă cu prevederile cadrului normativ în vigoare, atât din punct de vedere conceptual, cât și din punct de vedere procedural.***

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

**\*6\*Art.10 alin. (2) al proiectului:** „În cazul în care lipsesc documentele ce stabilesc și/sau confirmă hotarele terenului condominiului, proprietarul construcției, Asociația/Consiliul proprietarilor, solicită formarea terenului și stabilirea hotarelor acestuia în modul stabilit de Legea nr. 354-XV din 28 octombrie 2004 cu privire la formarea bunurilor imobile și alte acte normative. Delimitarea terenului condominiului se efectuează prin elaborarea și aprobarea planului geometric, elaborat în baza schemei terenului aferent, întocmită de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului”.

**Art.13 alin. (8) al proiectului:** „Proprietarii din clădirile aflate în pericol de avariere sînt obligați să ia măsurile prevăzute de legislație pentru reducerea riscului de prăbușire a clădirii”.

Sintagmele: „și alte acte normative”, „prevăzute de legislație” conferă per ansamblu normelor prenotate un caracter de trimitere și drept consecință creează incertitudine cu referire la reglementarea aplicabilă raporturilor juridice în speță.

Normele în cauză sunt generale, nu fac referință la vreun act normativ concret, iar ulterior la etapa de implementare, stabilirea normelor juridice relevante va fi dificilă/imposibilă, fapt ce va crea premise de coruptibilitate.

***Recomandarea: Se recomandă autorului reformularea amendamentelor propuse și evitarea sintagmelor generale care conferă incertitudine normelor juridice. În acest sens, propunem substituirea sintagmei prenotate, cu referințe concrete la prevederile actelor normative în vigoare aplicabile raporturilor juridice reglementate.***

**\*7\*Art.28 alin.(1) al proiectului:** „Administrarea condominiului poate fi exercitată de un Administrator atestat, persoană fizică sau juridică, selectat prin concurs de către proprietari, și desemnat la decizia proprietarilor în conformitate cu prevederile prezentei legi. Modul de atestare al administratorilor se stabilește de Guvern”.

**Art.29 alin.(4) al proiectului:** „Contractul-model de administrare se aprobă de Guvern”.

**Art.31 alin.(1)-(2) al proiectului:** „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, adoptat de Guvern.

**Controlul asupra reparației și reconstrucției clădirilor, a bunurilor proprietate comună, precum și a bunurilor individuale în condominiu se efectuează de organul împuternicit de Guvern”.**

Norma propusă este o normă în alb, ori aceasta face referință la acte normative procedurale inexistente și atribuie altui subiect dreptul și competența de a elabora, în mod autonom, reglementări cu caracter normativ. În cazul utilizării normelor de blanchetă, 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.

Totodată, menționăm faptul că actele normative se inițiază, se elaborează, se emit și se aplică întru realizarea actelor legislative, reglementînd procedura aplicabilă anumitor procese. Prin urmare, normele ce stabilesc drepturi și obligații, competențe, criterii de eligibilitate și incompatibilități, urmează a fi stabilite în conținutul normei primare (actelor legislative).

***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea proiectului sub aspectul stabilirii normelor primare ce stabilesc drepturi și obligații, competențe, criterii de eligibilitate și incompatibilități pentru a fi atestat în calitate de administrator al condominiului, cît și delimitarea organului de control și atribuțiilor acestuia care va asigura verificarea activității Asociației/Administratorului condominiului.***

***Totodată, se recomandă autorului stabilirea în conținutul Capitolul VIII a proiectului a termenului de elaborare a actelor normative necesare întru implementarea prevederilor legii, ori prevederile acesteia sunt inaplicabile în absența actelor normative în speță.***

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

**\*8\*Art.8 alin.(1) al proiectului: „Mărimea cotei-părți recalculată se înregistrează în registrul bunurilor imobile”;**

**art.11 alin. (7) al proiectului: „Pentru înscrierea în registrul bunurilor imobile, documentele de construcție trebuie să conțină date despre părțile comune și individuale nou construite, inclusiv suprafața și locația acestora în bunurile individuale și proprietate comună ale proprietarilor, precum și cotele-părți recalculată în bunurile proprietate comună din condominiu”.**

Normele citate fac referință la acțiuni de recalculare a mărimii cotei-părți în proprietatea comună pe cote-părți. În acest sens, ținem să menționăm faptul că proiectul nu enumeră exhaustiv care sunt temeiurile de recalculare a acesteia, metodologia utilizată, subiectul abilitat cu dreptul de a recalcula cota-parte, cît și eventuala obligație a proprietarului/altui subiect de a solicita recalcularea cotei-părți în condițiile survenirii unor anumite circumstanțe noi.

Astfel, datorită caracterului lacunar al normei și lipsei informațiilor în speță, sunt create condiții de exercitare a unor atribuții excesive de către subiecții destinatari ai normei juridice. Accentuăm că la elaborarea proiectului de act normativ, autorul, inter alia, trebuie să asigure că reglementările aprobate de executiv dispun de suficientă precizie, predictibilitate și coerență și oferă o anumită garanție contra exercitării arbitrare a prerogativelor puterii publice de către autoritățile administrației publice. Acțiunile date vor limita posibilitățile subiecților destinatari ai normei de modificare a normelor juridice și de a periclita stabilitatea regulilor instituite prin acestea.

***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea proiectului prin prisma obiecției anterioare, în sensul reglementării tuturor aspectelor deficitare expuse, întru***

***excluderea posibilității exercitării unor atribuții excesive de către subiecții destinatari ai normelor.***

**\*9\*Art.9 alin.(3) al proiectului: „Înregistrarea dreptului de proprietate asupra bunului individual se efectuează în mod obligatoriu împreună cu cota-parte din bunurile proprietate comună, formînd împreună o unitate condominială indivizibilă”.**

Norma citată nu reflectă clar termenul concret de înregistrare a dreptului de proprietate asupra cotei-părți din bunurile proprietate comună. Circumstanța în speță, permite subiecților destinatari interpretarea subiectivă a normei, fapt ce nu va asigura realizarea finalității scontate - înregistrarea promptă a cotei-părți din bunurile proprietate comună de către toți proprietarii din cadrul condominiului.

***Recomandarea: Se recomandă autorului substituirea cuvîntului „împreună” cu cuvîntul „concomitent” sau cuvîntul „simultan”.***

**\*10\*Art.10 alin. (1) al proiectului: „Terenurile proprietate de stat sau proprietate a unităților administrativ – teritoriale, pe care sînt amplasate bunurile imobile din fondul locativ, se transmit cu titlu gratuit de către autoritățile publice competente, în calitate de bunuri proprietate comună pe cote – părți a proprietarilor în condominiu. Suprafața terenului transmis se determină de către autoritatea publică competentă în conformitate cu documentația de urbanism aprobată”.**

Autorul reglementează ambiguu procedura transmiterii terenurilor proprietate de stat sau proprietate a unităților administrativ – teritoriale, pe care sînt amplasate bunurile imobile din fondul locativ ori, norma propusă reflectă fragmentar procedura de transmitere a imobilelor. Autorul nu specifică dacă imobilele în cauză sunt transmise beneficiarilor în proprietate sau doar pentru exercitarea atribuțiilor de posesie și folosință. Totodată, redacția propusă nu delimitează clar subiectul căruia urmează a fi transmise imobilele (Asociației – bunul în întregime, sau fiecărui proprietar în condominiu de sine stătător, cu înregistrarea cotei-părți în registrul bunurilor imobile). Prin urmare, redacția propusă creează precondiții pentru interpretarea discreționară a normei și nu va determina instaurarea unei practici unice la aspectele nominalizate mai sus.

***Recomandarea: Se recomandă autorului revizuirea normei, atît în sensul concretizării drepturilor beneficiarilor asupra imobilelor transmise, cît și clarificarea procedurii de transmitere a bunurilor imobile, sub aspectul delimitării subiectului căruia urmează a-i fi transmise terenurile proprietate de stat sau proprietate a unităților administrativ – teritoriale, pe care sînt amplasate bunurile imobile din fondul locativ.***

**\*11\*Art.12 alin.(3): „La autentificarea actelor de înstrăinare, proprietarul este obligat să facă dovadă în fața notarului privind lipsa datoriilor față de Fond, serviciile comunale și alte servicii printr-un certificat eliberat în acest sens de Asociație sau Administratorul condominiului, sau președintele consiliului proprietarilor”.**

Norma propusă nu asigură nivelul suficient de precizie vis-a-vis de subiectul abilitat cu dreptul de a elibera certificatul privind lipsa datoriilor față de Fond ori aceasta instituie atribuții, ce urmează a fi exercitate în paralel de către trei subiecți - Asociația/Administratorul condominiului/președintele consiliului proprietarilor. În acest sens menționăm faptul că certificatul în speță poate fi acordat doar de către subiectul care gestionează efectiv Fondul și care poate confirma sub proprie răspundere că proprietarul nu are datorii față de Fond.

***Recomandarea: Se recomandă autorului stabilirea unui singur subiect competent de a elibera certificatul privind lipsa datoriilor față de Fond, subiect care exercită dreptul de***

### **administrare/gestionare a mijloacelor Fondului.**

**\*12\*Art.14 alin. (4) al proiectului: „Situția economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele intermediare privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora și pe cheltuiala lor”.**

Norma propusă nu stabilește periodicitatea de elaborare a rapoartelor intermediare, fapt ce creează precondiții pentru stabilirea de către subiectul responsabil a termenului în cauză în mod discreționar.

***Recomandarea: Se recomandă autorului substituirea cuvântului „intermediare” cu cuvântul „trimestrial”.***

**\*13\*Art.16 alin.(4) al proiectului: „Valoarea creanței garantate prin instituirea ipotecii legale va fi egală cu valoarea datoriei proprietarului în întârziere și va include suma contribuțiilor, penalităților de întârziere, amenzi, alte sume datorate Asociației sau proprietarilor în condominiu”.**

Remarcăm faptul că proiectul nu stabilește metodologia de calculare a penalităților și a amenzilor și circumstanțele în care acestea pot fi aplicate. Astfel, vidul legislativ în cauză creează precondiții pentru subiectul beneficiar de aplicare a normei în lipsa unor criterii clare prestabilite, fapt care atribuie acestuia atribuții extensive de reglementare și posibilitatea exercitării unor funcții excesive în detrimentul membrilor asociației.

***Recomandarea: Se recomandă reglementarea circumstanțelor în care sunt aplicabile amenzile și penalitățile, cât și a metodologiei de formare a cuantumului exact a acestora.***

**\*14\*Art.17 alin.(1) lit.c) al proiectului: „de către o persoană fizică sau juridică atestată să exercite administrarea condominiului”.**

Conform prevederilor normei expuse, întru exercitarea calității de administrator al condominiului, persoana juridică/fizică indispensabil trebuie să întrunească calitatea de „atestat”. Totodată, este incertă procedura administrativă aplicabilă și subiectul competent de atestare administratorii condominiului.

***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea procedurii de atestare a administratorilor condominiului, criteriilor de eligibilitate, restricțiilor și incompatibilităților, cât și a subiectului competent de a decide acest fapt.***

**\*15\*Art.8 alin.(5) al proiectului: "Consiliul proprietarilor alege, cu majoritatea simplă de voturi, Președintele Consiliului, din rîndul membrilor săi".**

Norma propusă nu reglementează termenul de exercitare a atribuțiilor de către Președintele ales (durata mandatului), fapt care creează precondiții pentru monopolizarea funcției date de către o persoană și exercitarea continuă a acesteia.

***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea termenului mandatului Președintelui Consiliului.***

**\*16\*Art.18 alin.(11) lit.f) al proiectului: „prezintă rapoarte periodice privind activitatea efectuată și le afișează pe un panou special amenajat pe teritoriul condominiului, sau le pune la dispoziția proprietarilor în alt mod”;**



Redacția propusă, stabilește termene neclare pentru elaborarea și prezentarea rapoartelor periodice privind activitatea efectuată de către Consiliul proprietarilor, fapt care creează oportunități acestuia pentru stabilirea termenilor la propria sa discreție.

***Recomandarea: Se recomandă autorului concretizarea periodicității de elaborare și prezentare a rapoartelor privind activitatea efectuată de către Consiliul proprietarilor (săptămînal/lunar/trimestrial/semestrial).***

**\*17\*Art.18 alin.(11) lit.h) al proiectului: „elaborează proiectul bugetului pentru anul viitor și-l prezintă spre examinare și aprobare la Adunarea generală anuală”.**

Norma propusă reglementează difuz termenul de elaborare a proiectului bugetului anual, termenul de prezentare a acestuia Adunării generale pentru examinare, și termenul de aprobare a acestuia de către Adunare. În acest sens ținem să menționăm faptul că întru eficientizarea activității Consiliului, este indispensabilă statuarea unor norme comprehensive care reglementează succesiv procesul de administrare a condominiului. Astfel, se impune determinarea și stabilirea unor termeni concreți pentru încadrarea și responsabilizarea subiecților în speță.

***Recomandarea: Se recomandă autorului reglementarea expresă a termenului de elaborare a proiectului bugetului anual, termenului de prezentare a acestuia Adunării generale pentru examinare și termenul de aprobare a acestuia de către Adunare.***

**\*18\*Art.18 alin.(13) lit.c): „Proprietarii au dreptul să ceară, iar Președintele este obligat să le elibereze, în termen de cel mult 7 zile lucrătoare, copiile tuturor contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora;”.**

Termenul pentru eliberarea de către Președinte a copiilor tuturor contractelor încheiate din numele și în beneficiul proprietarilor pe cheltuiala acestora, este exagerat de mare, ori sarcina în speță constituie acțiune de logistică, care nu implică examinarea repetată/suplimentară a unor circumstanțe/informații și luare a unei decizii.

***Recomandarea: Se recomandă autorului micșorarea termenului stabilit.***

**\*19\*Art.18 alin.(13) lit.c): „contractează lucrări și servicii necesare pentru funcționarea condominiului, inclusiv cu furnizorii de servicii comunale și necomunale”.**

Conform prevederilor proiectului, consiliul proprietarilor este un organ executiv, ori acesta asigură executarea deciziilor adunării generale, propune spre discuție adunării orice chestiune ce ține de administrarea bunurilor proprietate comună și prezintă proprietarilor propuneri de întreținere și reparație a bunurilor proprietate comună. Astfel, contractarea lucrărilor și serviciilor necesare pentru funcționarea condominiului de către președintele consiliului proprietarilor poate avea loc doar în condițiile aprobării prealabile a acțiunii în speță de către coproprietari în cadrul adunării generale a asociației. Totodată, remarcăm faptul că în conformitate cu prevederile art.23 alin.(2) al proiectului, adunarea generală decide asupra condițiilor contractelor de prestarea serviciilor, inclusiv asupra condițiilor de achitare a serviciilor comunale și necomunale, încheiate atît cu prestatorii de servicii, cît și cu proprietarii.

Prin urmare, redacția propusă de autor la art.18 alin.(13) lit.c) al proiectului stabilește atribuții excesive pentru președintele consiliului proprietarilor, ce pot fi exercitate discreționar de către acesta/în detrimentul intereselor generale ale asociației.

***Recomandarea: Se recomandă autorului completarea normei propuse, după cuvîntul „contractează”, cu sintagma: „cu acordul prealabil al adunării generale”.***

**\*20\*Art.24 alin.(3) lit.j) al proiectului: „Consiliul de administrație transmite în locațiune (arendă) a bunurilor proprietate comună în condominiu”.**

Norma citată urmează a fi coroborată cu prevederile art.23 alin.(2) lit.m) al proiectului conform cărora adunarea generală a asociației aprobă condițiile de transmitere în locațiune a bunurilor proprietate comună. Astfel, consiliul de administrație poate transmite în locațiune (arendă) bunurile proprietate comună în condominiu doar în cazul în care adunarea generală a aprobat condițiile de transmitere a bunurilor. Redacția propusă de autor la art.24 alin.(3) lit.j) al proiectului nu este compatibilă cu prevederile art.23 alin.(2) lit.m) al proiectului, deoarece admite transmiterea în locațiune (arendă) a bunurilor proprietate comună în condominiu de către consiliul de administrație a asociației fără consultarea prealabilă a adunării generale și aprobarea în modul stabilit de către aceasta a condițiilor de transmitere a bunurilor. Prin urmare, sunt stabilite condiții pentru exercitarea unor atribuții de către consiliul de administrație în detrimentul interesul general al coproprietarilor.

***Recomandarea: Se recomandă autorului completarea redacției propuse la sfârșit cu cuvintele „cu acordul prealabil al adunării generale”.***

**\*21\*Art.25 alin.(2) lit.g)-h) al proiectului: “g)încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice atestate și monitorizează executarea acestora; h)încheie contracte cu furnizorii de servicii comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale proprietarilor, organizează și monitorizează executarea acestor contracte;”.**

Normele propuse atribuie președintelui asociației competența încheierii contractelor de administrare a condominiului și contractelor cu furnizorii de servicii comunale și necomunale pentru necesitățile comune ale proprietarilor.

Reglementările propuse urmează a fi coroborate cu prevederile proiectului care reglementează spectrul de atribuții ale adunării generale (art.23 alin.(2) lit.k), o) al proiectului), potrivit cărora adunarea generală decide cu privire la modul de administrare și asupra condițiilor contractelor de prestare a serviciilor comunale și necomunale. Redacția proiectului creează precondiții pentru exercitarea unor atribuții excesive de către președinte în detrimentul interesului general al condominiului, în sensul selectării subiective a furnizorilor de servicii. Astfel, urmează a fi evidențiată obligația coordonării prealabile a acțiunilor în speță cu adunarea generală a asociației.

***Recomandarea: Se recomandă autorului completarea normelor propuse cu sintagma: „cu acordul prealabil al adunării generale”.***

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

**\*22\*Art.3 al proiectului: „administratorul condominiului (în continuare – Administrator)- persoană fizică sau juridică, alta decât Asociația de proprietari în condominiu, atestată să exercite funcțiile de administrare, întreținere și exploatare a condominiului”.**

Norma propusă este excesivă în raport cu beneficiarii, ori aceasta exclude posibilitatea autogestiei (autoadministrării) condominiului de către Asociația de proprietari în condominiu. Redacția propusă derivă de la parametrii statuați de prevederile cadrului normativ în vigoare, cât și de la esența noțiunii de „Asociație a proprietarilor în condominiu” - care constituie o formă de organizare a co-propietarilor întru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu. Prin urmare, finalitatea scontată prin înființarea asociației este administrarea proprietății comune pe cote-

părți. Norma propusă, stabilește în mod indirect obligația contractării unui subiect terț care va asigura administrarea proprietății comune pe cote-părți. Astfel, norma instituie cerințe excesive pentru exercitarea drepturilor persoanelor vizate.

**Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea sintagmei: „alta decît Asociația de proprietari în condominiu”.**

**\*23\*Art.14 alin. (4) al proiectului: „Situția economico-financiară a Fondului, cu constatarea veniturilor și cheltuielilor, se prezintă anual spre aprobare adunării generale a proprietarilor. Rapoartele intermediare privind situația economico-financiară a Fondului se prezintă proprietarilor la cererea acestora și pe cheltuiala lor”.**

Norma propusă este excesivă în raport cu beneficiarii ori aceasta stabilește cheltuieli suplimentare ce urmează a fi suportate de către coproprietari privind elaborarea rapoartelor intermediare privind situația economico-financiară a Fondului. Ținând cont de faptul că prevederile cadrului normativ obligă coproprietarii să contribuie financiar la constituirea și mentenanța Fondului, este indispensabilă investirea acestora cu dreptul de a exercita în mod efectiv dreptul de a lua cunoștință cu situația curentă a Fondului, solvabilitatea și conformitatea utilizării resurselor financiare achitate.

Considerăm irelevantă stabilirea exigențelor privind suportarea de către coproprietari a cheltuielilor legate de elaborarea rapoartelor intermediare privind situația economico-financiară a Fondului, ori, cheltuielile în speță urmează a fi suportate din contul Fondul, iar administratorul Fondului urmează a fi obligat de a elabora rapoartele în speță pentru a asigura informarea membrilor Asociației, cât și justificarea activității proprii. Acest fapt asigură disciplinarea administratorului Fondului și exclude riscul stabilirii unor cerințe excesive beneficiarului efectiv.

**Recomandarea: Se recomandă autorului excluderea cuvintelor „și pe cheltuiala lor”.**

**\*24\*Art.17 alin.(1) lit.c) al proiectului: „Proprietarii trebuie să selecteze o formă de administrare în termen de pînă la trei luni de zile din data adoptării prezentei legi”.**

Conform normelor și principiilor generale de drept stabilite de art. 76 al Constituției Republicii Moldova, actul normativ intră în vigoare din momentul publicării acestuia, nepublicarea legii atrage inexistența acesteia. Astfel, apreciem drept excesive prevederile statuate de către autor în raport cu destinatarii normei juridice, ori acestea stabilesc condiții dificile de realizat. Considerăm necesară revizuirea redacției propuse, ori pentru a solicita îndeplinirea unor anumite acțiuni, legislatorul urmează să aducă la cunoștința beneficiarului conținutul noilor reglementări privind administrarea condominiului (prin publicarea acestora în modul stabilit de legislație), asigurînd în acest fel accesul nemijlocit al beneficiarilor la norme.

**Recomandarea: Se recomandă autorului substituirea sintagmei: „din data adoptării prezentei legi” cu sintagma „din intrării în vigoare a prezentei legi”.**

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

Textul proiectului nu necesită a fi evaluat prin prisma accesului la informație sau asigurării transparenței.

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

Implementarea prevederilor proiectului nu presupune aplicarea cărorva mecanisme

suplimentare de control.

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

### **\*25\*Art.14 al proiectului „Fondul de reparație și dezvoltare”**

Reglementările propuse de către autor la art.14 reglementează insuficient activitatea și modul de constituire și administrare a Fondului de reparație și dezvoltare. Astfel, remarcăm lipsa normelor ce ar evidenția subiectul responsabil de gestionarea mijloacelor financiare acumulate ca urmare a onorării obligației de contribuție a tuturor coproprietarilor. Totodată, nu este stabilită răspunderea subiectului pentru administrarea neconformă a mijloacelor financiare în speță.

În condițiile date, există riscul prejudicierii materiale a asociației, deoarece subiectul care nu a gestionat conform mijloacele financiare atribuite nu va putea fi atras la răspundere.

***Recomandarea: Se recomandă autorului delimitarea subiectului responsabil de administrarea mijloacelor financiare acumulate în Fond, cât și răspunderea acestuia pentru utilizarea neconformă a mijloacelor financiare în cauză.***

**\*26\*Art.19 alin.(14) al proiectului: „Neluarea măsurilor de organizare și înființare a asociației de coproprietari în condominiu și de asigurare a bunei funcționări a condominiului, inclusiv în ceea ce privește administrarea, întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună din condominiu, și a unităților condominale atrage după sine răspunderea juridică în conformitate cu legislația”.**

Analizând norma propusă prin prisma cadrului normativ în vigoare, remarcăm lipsa sancțiunilor clare și proporționale pentru încălcarea prevederilor proiectului. Prin urmare evidențiem faptul că statuarea prevederilor sus-citate, în lipsa unei prevederi legale care stabilește răspunderea subiectului, atribuie normei un caracter declarativ, fiind discutabil nivelul de implementare nemijlocită a normei.

***Recomandarea: Se recomandă autorului operarea în paralel a amendamentelor corespunzătoare la legislația în vigoare și stabilirea răspunderii pentru neluarea măsurilor de organizare și înființare a asociației de coproprietari în condominiu și de asigurare a bunei funcționări a condominiului, inclusiv în ceea ce privește administrarea, întreținerea și reparația bunurilor proprietate comună din condominiu, și a unităților condominale.***

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 Hotărârea 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 al Direcției legislație și expertiză anticorupție  
08 Aprilie 2015

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