



Republica Moldova

PARLAMENTUL

LEGE Nr. 913
din 30.03.2000

condominiului în fondul locativ

Publicat : 19.10.2000 în Monitorul Oficial Nr. 130-132 art Nr : 915

MODIFICAT

[LP235 din 26.10.12, MO248-251/07.12.12 art.812](#)

[LP163-XVI din 09.07.08, MO140-142/01.08.08 art.574](#)

 [LP268 -XVI din 28.07.06, MO142-145/08.09.06 art.702](#)

 [LP372-XVI din 29.12.05, MO16-19/27.01.06 art.70](#)

 [LP430 din 31.10.03, MO239-242/05.12.03 art.956; în vigoare 01.01.04](#)

 [LP417 din 26.07.01, MO108/06.09.01 art.824](#)

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Prezenta lege stabilește raporturile de proprietate în condominiu, modul de creare, exploatare, înstrăinare a proprietății imobiliare și de transmitere a drepturilor asupra ei în condominiu, modul de administrare a proprietății imobiliare, precum și modul de înființare, înregistrare, funcționare și lichidare a asociațiilor de coproprietari în condominiu.

Capitolul I
DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Noțiuni principale

Noțiunile utilizate în cuprinsul prezentei legi au următorul înțeles:

condominiu - complex unic de bunuri imobiliare, ce include terenul în hotarele stabilite și blocurile (blocul) de locuințe, alte obiecte imobiliare amplasate pe acesta, în care o parte, constituind locuințele, încăperile cu altă destinație decât aceea de locuință, se află în proprietate privată, de stat sau municipală, iar restul este proprietate comună indiviză.

În cazul construcțiilor date în exploatare, condominiul se constituie prin asocierea obligatorie a proprietarilor de bunuri imobiliare, amplasate pe un anumit teritoriu, din inițiativa proprietarilor, agenților teritoriale de privatizare sau autorităților administrației publice locale. Înregistrarea condominiului bunurilor imobile viitoare sau nefinalizate se face de către proprietarul bunului respectiv în conformitate cu art.404 și 405 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25

februarie 1998. Asociația de coproprietari în condominiu se constituie după darea în exploatare a construcției.

[Art.1 noțiunea modificată prin LP163-XVI din 09.07.08, MO140-142/01.08.08 art.574]

proprietate comună - părțile dintr-o clădire, alte obiecte imobiliare aflate în proprietate, care nu sînt apartamente sau încăperi cu altă destinație decît aceea de locuință și care sînt destinate folosirii în comun de către toți proprietarii din condominiu;

cota-parte - cota ce îi revine fiecărui proprietar din proprietatea comună în diviziune, prin care se stabilește cota acestuia în totalul plăților obligatorii pentru întreținerea și reparația bunurilor comune, în alte cheltuieli comune, precum și cota voturilor la adunarea generală a membrilor asociației de coproprietari în condominiu;

asociația de coproprietari în condominiu - organizație a proprietarilor de locuințe care s-au asociat pentru administrarea, întreținerea și exploatarea în comun a complexului de bunuri imobiliare în condominiu;

locuință - construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, care satisface cerințele de locuire permanentă ale unei persoane sau familii;

proprietar - statul, autoritatea administrației publice locale, persoana fizică sau juridică ori grupul de persoane care posedă, folosește și dispune de bunurile imobiliare ce îi aparțin în condominiu în conformitate cu legislația.

Articolul 2. Legislația cu privire la condominiu

Legislația cu privire la condominiu face parte din legislația civilă și include prezenta lege, Codul civil, alte acte legislative ce reglementează raporturile de drept civil în domeniu.

Articolul 3. Efectul prezentei legi

(1) Efectul prezentei legi se extinde asupra:

a) raporturilor de proprietate în condominiu;

b) condominiilor care se înființează în procesul reconstrucției blocului de locuințe;

c) asociațiilor de coproprietari în condominiu (în continuare - asociații de coproprietari), cooperativelor de locuințe, cooperativelor de construcție a locuințelor, în care cel puțin unul din membri a achitat în întregime cota de asociat, precum și asupra altor asociații de proprietari de bunuri imobiliare înființate pentru exploatarea bunurilor imobiliare din condominiu.

(2) Cooperativa de locuințe, cooperativa de construcție a locuințelor, membrii căreia au achitat în întregime cota de asociat, se reorganizează în condominiu conform prevederilor prezentei legi și altor acte legislative și normative.

Capitolul II

RAPORTURILE DE PROPRIETATE ÎN CONDOMINIU.

DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARILOR

Articolul 4. Obiectele în condominiu

(1) Condominiul include:

a) o clădire, sau o parte de clădire cu intrare separată, sau cîteva clădiri ce aparțin cel puțin la doi proprietari, precum și anexele la clădiri, trotuarele, drumurile și parcărilor auto, plantațiile multianuale și alte obiecte, ce se află pe terenul aferent în hotarele stabilite, cu excepția obiectelor din complexul energetic, telecomunicațiilor, rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, precum și a obiectivelor cu destinație strategică (adăposturi antiaeriene, adăposturi contra radiațiilor);

b) cîteva clădiri sau construcții amplasate compact, unite de un teren comun și elemente de infrastructură comune: case de locuit pentru o familie, case de vacanță, garaje sau alte obiecte.

(2) Condominiul poate fi alcătuit și din tronsonul de bloc al unei clădiri cu mai multe apartamente cu intrare separată, rețele iningierești separate, cu condiția că reconstrucția, reparația sau demolarea acestui tronson de bloc nu va afecta integritatea altor părți ale acestei clădiri.

(3) Limite de separație sînt: la rețelele de alimentare cu apă rece și caldă - partea exterioară a zidului blocului de locuințe, la rețelele de încălzire centrală - ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după

blocul de elevator, iar la rețelele de canalizare - primul cămin de canalizare de la zidul clădirii.

Articolul 5. Proprietatea comună

Proprietatea comună în condominiu include toate părțile proprietății aflate în folosință comună: terenul pe care este construit blocul (blocurile), zidurile, acoperișul, terasele, coșurile de fum, casele scărilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele ingineresti din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservește mai multe locuințe (încăperi), terenurile aferente în hotarele stabilite cu elemente de înverzire, alte obiecte destinate deservirii proprietății imobiliare a condominiului.

Articolul 6. Dreptul de proprietate în condominiu

(1) Proprietarii în condominiu posedă, folosesc și dispun de locuințe (încăperi) în conformitate cu normele în vigoare ale legislației.

(2) Locuința (încăperea) în condominiu poate să aparțină câtorva proprietari cu drept de proprietate comună, interesele lor la adunarea generală fiind reprezentate printr-un singur vot. Un proprietar poate avea în proprietate în condominiu câteva locuințe (încăperi).

(3) Bunurile comune în condominiu se află în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor de locuințe.

(4) Proprietatea comună din condominiu nu poate fi înstrăinată separat de dreptul de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) din condominiu.

(5) Obiectele proprietății comune pot fi transmise pentru folosință contra plată altor persoane fizice sau juridice în cazurile și condițiile prevăzute de statutul asociației de coproprietari.

(6) Terenul aferent și altă proprietate comună din condominiu pot fi grevate cu dreptul de folosință limitată (servitute) de către alte persoane. Nu se permite interzicerea stabilirii servituților în cazul în care este necesară asigurarea accesului altor persoane la obiectele care au existat pînă la adoptarea prezentei legi (care nu au alt acces la clădirile, blocurile în care locuiesc sau pe care le deservește). Servituțile noi se stabilesc cu acordul dintre persoana care solicită stabilirea servitutei și proprietari. În cazul în care nu se ajunge la înțelegere, litigiul se soluționează pe cale judiciară.

(7) Proprietarul proprietății comune în diviziune din condominiu nu este în drept să solicite defalcarea unei părți ideale din teritoriu și a unei părți reale din bunurile comune.

(8) Proprietatea statului (municipală) în condominiu poate fi privatizată în conformitate cu legislația.

Articolul 7. Cota-parte în condominiu

(1) Cota-parte a fiecărui proprietar în bunurile imobiliare comune din condominiu este proporțională cotei constituite din suprafața totală (în metri pătrați) a locuințelor (încăperilor) ce îi aparțin în condominiu, dacă decizia adunării generale a proprietarilor, adoptată în conformitate cu procedura prevăzută la articolul 26 din prezenta lege, nu stabilește altfel.

(2) Cota-parte a proprietarului camerei (camerelor) în locuința comună se determină prin raportul dintre suprafața camerei (camerelor) și suprafața totală a locuinței.

(3) Cu acordul proprietarilor, cota-parte poate fi diferită pentru diferite grupuri de proprietari, în funcție de tipul încăperilor ce le aparțin în condominiu.

(4) Cota-parte a noului proprietar în bunurile comune este egală cotei-părți a proprietarului precedent.

Articolul 8. Stabilirea hotarelor teritoriului condominiului

(1) Hotarele teritoriului condominiului în ansamblul existent de construcții al localității se stabilesc de către autoritatea administrației publice locale, pornindu-se de la suprafața teritoriului aferent blocului (blocurilor) de locuințe, stabilită de planul general de construcție.

(2) Dimensiunile teritoriului pentru construcțiile noi în condominiu se stabilesc în conformitate cu prescripțiile urbanistice pentru localități.

Articolul 9. Transmiterea în proprietate a terenurilor din condominiu

(1) Terenurile pe care sînt amplasate blocuri de locuințe și alte bunuri imobiliare din condominiu se

transmit gratuit de către autoritatea administrației publice locale, în calitate de bunuri comune, în proprietatea comună în diviziune a proprietarilor.

(2) Proprietarii (asociația de coproprietari) sînt în drept să procure sau să ia în arendă terenuri suplimentare adiacente teritoriului condominiului care, după ce vor fi legalizate, vor avea un singur hotar.

(3) Autoritatea administrației publice locale, abilitată să stabilească hotarele și dimensiunile teritoriilor condominiilor, este obligată, în termen de 30 de zile de la data adresării asociației de coproprietari, să stabilească, în conformitate cu articolul 8 alineatul (1) din prezenta lege, hotarele și dimensiunile teritoriului condominiului.

Articolul 10. Modificarea locuințelor (încăperilor) în condominiu

(1) Asociația de coproprietari, cu întrunirea a 2/3 din numărul total de voturi, poate adopta decizia privind îmbunătățirea confortului clădirii, inclusiv instalarea boilerelor cu apă caldă, încălzirii centrale, ascensoarelor etc. Indiferent de natura intervențiilor, se va menține aspectul armonios și unitar al întregii clădiri.

(2) Proprietarul poate aduce îmbunătățiri sau modificări locuinței (încăperii) sale, fără a pune în pericol integritatea structurală a clădirii sau a încăperilor altor proprietari, și modificări comunicațiilor ingineresti pornind de la posibilitățile tehnice. Proprietarul nu poate schimba aspectul proprietății comune fără consimțămîntul asociației de coproprietari.

(3) Zidurile dintre încăperile alăturate, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate prin acord între proprietarii încăperilor respective și cu înștiințarea asociației de coproprietari. Zidurile, pereții dintre încăperi și proprietatea comună, care nu fac parte din structura de rezistență a clădirii, pot fi reamplasate numai cu acordul asociației de coproprietari.

(4) Reconstrucția și modernizarea clădirilor, modificarea locuințelor (încăperilor) se efectuează în conformitate cu documentația de proiect, aprobată în modul stabilit, în baza avizului expertizei tehnice, efectuate de specialiști atestați, la cererea asociației de coproprietari și cu acordul autorității administrației publice locale.

Articolul 11. Apărarea drepturilor cumpărătorilor de locuințe (încăperi) în condominiu

(1) În cazul înstrăinării locuințelor (încăperilor), noul proprietar devine succesor de drepturi și preia toate drepturile și obligațiile fostului proprietar în condominiu.

(2) La înstrăinarea locuințelor (încăperilor), nu se aplică dreptul de preemțiune. Proprietarul în condominiul respectiv poate beneficia de dreptul de preemțiune la cumpărarea locuinței (încăperii) numai în cazul în care există un contract (acord) între părți sau conform legii (testament, moștenire).

(3) La întocmirea contractului de vânzare-cumpărare a locuinței (încăperii), părțile stabilesc condițiile de achitare a datoriilor pentru serviciile comunale și alte servicii. În caz contrar, cumpărătorul este obligat să achite datoriile neachitate.

Articolul 12. Obligațiile proprietarului privind întreținerea și reparația locuințelor (încăperilor) și proprietății comune

(1) Proprietarul din condominiu este obligat să mențină în stare bună și să repare la timp locuințele (încăperile) ce îi aparțin pe propria sa cheltuială. Proprietarului în condominiu i se interzice să deterioreze sau să pună în pericol bunurile comune, precum și bunurile oricărui alt proprietar.

(2) Cu un preaviz de 5 zile, proprietarul este obligat să accepte accesul în locuința (încăperea) sa al reprezentanților asociației de coproprietari atunci cînd este necesar să se inspecteze, să se repare sau să se înlocuiască elemente din proprietatea comună, la care se poate avea acces numai din respectiva locuință (încăpere). În cazurile de urgență, pentru a preîntîmpina o avarie ori a lichida imediat consecințele ei, preavizul nu este necesar.

(3) În cazul în care proprietarul sau persoanele care locuiesc împreună cu el au pricinuit pagube

bunurilor altor proprietari sau bunurilor comune în condominiu, ei sînt obligați să compenseze pagubele în conformitate cu legislația.

(4) Proprietarii participă la cheltuielile pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu în modul stabilit de prezenta lege și de alte acte legislative și normative.

(5) Nefolosirea de către proprietar a locuinței (încăperii) sau refuzul de a folosi proprietatea comună nu constituie temei pentru a-l elibera, integral sau parțial, de cheltuielile comune pentru întreținerea și reparația proprietății comune în condominiu.

(6) Proprietarii sînt obligați să utilizeze locuințele și proprietatea comună numai conform destinației.

[Art.13 exclus prin LP268 -XVI din 28.07.06, MO142-145/08.09.06 art.702]

Articolul 14. Plata serviciilor comunale și a altor servicii

(1) Proprietarii achită serviciile comunale și alte servicii prestate lor în conformitate cu legislația și actele normative.

(2) Proprietarii locuințelor, precum și chiriașii și arendașii locuințelor aflate în proprietate de stat sau municipală răspund de neachitarea în termen a plăților pentru locuințele (încăperile) ce le aparțin sau pe care le arendează, precum și pentru serviciile comunale, conform contractelor încheiate direct cu prestatorii de servicii. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari poate prevedea posibilitatea vărsării unor plăți (plăți pentru întreținerea și reparația proprietății comune, o parte din plăți pentru serviciile comunale), în conformitate cu contractul de închiriere sau de arendă, direct la contul asociației. Încasarea plăților pentru serviciile comunale și alte servicii poate fi efectuată, de asemenea, în baza contractului încheiat între asociație și prestatorii de servicii și contractului încheiat între proprietari (chiriași, arendași) și asociație.

(3) Neachitarea de către o parte de proprietari (chiriași, arendași) a serviciilor comunale prestate nu poate fi temei pentru debranșarea totală a blocului de locuințe de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

(4) Mărimea plăților obligatorii ale fiecărui proprietar (chiriaș, arendaș) pentru întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu este proporțională cotei-părți a acestuia și se stabilește conform Normelor de defalcare a mijloacelor pentru exploatarea tehnică și reparația fondului locativ.

Capitolul III

ADMINISTRAREA CONDOMINIULUI

Articolul 15. Administrarea condominiului

(1) Pentru asigurarea exploatării clădirii cu mai multe locuințe, utilizarea locuințelor și proprietății comune în condominiu, efectuarea altor operații legate de activitatea economico-financiară, proprietarii sînt în drept de sine stătător să aleagă modul de administrare a proprietății imobiliare.

(2) Administrarea condominiului poate fi efectuată:

a) de către proprietari nemijlocit, în cazurile în care condominiul include cel mult patru proprietari cărora le aparțin cel mult patru locuințe (încăperi);

b) de către asociația de coproprietari de sine stătător sau prin transmiterea acestor funcții (parțial sau integral), pe bază de contract, unei persoane fizice sau juridice autorizate, în modul stabilit, să îndeplinească aceste funcții.

(3) Alegerea modului de administrare a condominiului sau modificarea acestuia se face la adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari.

Capitolul IV

ÎNFIINȚAREA ȘI ÎNREGISTRAREA DE STAT A ASOCIAȚIEI DE COPROPRIETARI ȘI A CONDOMINIULUI

Articolul 16. Asociația de coproprietari

(1) Asociația de coproprietari se înființează din cel puțin doi proprietari pentru întreținerea, exploatarea și reparația locuințelor (încăperilor) ce le aparțin și a proprietății comune din condominiu, pentru asigurarea membrilor asociației cu servicii comunale și cu alte servicii, pentru reprezentarea și apărarea intereselor acestora.

(2) Fondatori ai asociației de coproprietari pot fi proprietarii de locuințe (încăperi), indiferent de forma de proprietate, precum și agențiile teritoriale de privatizare sau autoritățile administrației publice locale.

(3) Asociația de coproprietari se înființează pe o durată nelimitată dacă statutul nu prevede altfel.

(4) Asociația de coproprietari răspunde pentru obligațiile sale cu bunurile ce îi aparțin și nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi, precum membrii nu răspund pentru obligațiile asociației.

Articolul 17. Înregistrarea de stat a condominiului și a asociației de coproprietari

(1) Condominiul este supus înregistrării de stat în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998.

[Art.17 al.(1) modificat prin LP163-XVI din 09.07.08, MO140-142/01.08.08 art.574]

(2) Asociația de coproprietari dobândește drepturile persoanei juridice din momentul înregistrării de stat la Î.S. „Camera Înregistrării de Stat”.

[Art.17 al.(2) modificat prin LP235 din 26.10.12, MO248-251/07.12.12 art.812]

[Art.17 al.(2) modificat prin LP372-XVI din 29.12.05, MO16-19/27.01.06 art.70]

[Art.17 al.(2) modificat prin LP417 din 26.07.01, MO108/06.09.01 art.824]

(3) Concomitent cu înregistrarea asociației de coproprietari, va fi înregistrată separat și fiecare locuință (încăpere) privatizată împreună cu cota-parte a fiecărui proprietar, care va constitui o parte separată a proprietății imobiliare.

(4) Asociația de proprietari ai locuințelor privatizate sau, după caz, cooperativa de construcție a locuințelor, care funcționează în blocul de locuințe, urmează a fi reorganizată în asociație de coproprietari în condominiu, cu înregistrarea ulterioară a acesteia și a condominiului.

Capitolul V
ACTIVITATEA ASOCIAȚIEI
DE COPROPRIETARI

Articolul 18. Activitatea economică

(1) Asociația de coproprietari își desfășoară activitatea în conformitate cu prezenta lege, alte acte legislative și normative, cu statutul său și în modul stabilit pentru asociațiile de proprietari ai locuințelor privatizate.

[Art.18 al.(2) exclus prin LP430 din 31.10.03, MO239-242/05.12.03 art.956; al.(3)-(4) devin al.(2)-(3)]

(2) Asociația de coproprietari poate desfășura următoarele activități:

a) gestionarea, deservirea, exploatarea și repararea bunurilor imobiliare din condominiu;

b) reconstrucția și construcția încăperilor suplimentare și obiectelor de uz comun în condominiu (prin metoda de antrepriză sau în regie proprie);

c) darea în arendă, cu chirie sau vinderea bunurilor imobiliare ce fac parte din condominiu și se află în proprietatea asociației, în caz de necesitate de mijloace financiare pentru întreținerea și îmbunătățirea stării proprietății comune în condominiu.

(3) Venitul provenit din activitatea economică a asociației de coproprietari se folosește, conform deciziei adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației, pentru plata cheltuielilor comune sau se repartizează în fonduri speciale pentru a fi utilizate în scopurile prevăzute de statut. Venitul suplimentar poate fi repartizat pentru alte scopuri prevăzute de prezenta lege și de statutul asociației.

Articolul 19. Deservirea și exploatarea proprietății imobiliare în condominiu

(1) Deservirea și exploatarea proprietății imobiliare din condominiu se organizează prin tender, la care participă persoanele fizice și juridice deținătoare de licențe respective, eliberate în modul stabilit.

(2) Persoanele fizice și juridice care au câștigat tenderul execută, în baza contractelor încheiate cu consiliul de administrație al asociației de coproprietari, lucrările de întreținere și reparație a proprietății imobiliare, precum și de construcție a obiectelor suplimentare din condominiu.

(3) Lucrările de reparație și de construcție necomplicate pot fi executate de către proprietari sau de către asociația de coproprietari. La desfășurarea activităților supuse licențierii, asociația trebuie să dispună de licența respectivă.

(4) Instalarea și exploatarea aparatelor de evidență a consumului de energie electrică și termică, gaze și apă în condominiu se efectuează conform Legii nr. 1525-XIII din 19 februarie 1998 cu privire la energetică.

(5) Publicitatea pe clădirile din condominiu poate fi instalată numai în baza contractului încheiat cu consiliul de administrație al asociației de coproprietari, contra plată.

Articolul 20. Drepturile asociației de coproprietari

(1) În cazul în care asociația de coproprietari, prin activitatea sa, nu încalcă drepturile și interesele proprietarilor apărute de lege, ea are dreptul:

a) să încheie contracte de gestionare și/sau deservire a proprietății comune, ce aparține asociației de coproprietari, cu orice persoană fizică sau juridică, indiferent de forma de proprietate, în conformitate cu legislația;

b) să organizeze deservirea de sine stătătoare a bunurilor imobiliare în condominiu;

c) să întocmească devizul anual de venituri și cheltuieli, inclusiv cheltuieli pentru exploatarea, reparația și reconstrucția proprietății comune, defalcări speciale în fondul de rezervă pentru lichidarea consecințelor calamităților naturale posibile, precum și cheltuieli pentru alte scopuri, prevăzute de prezenta lege și de statutul asociației;

d) să stabilească pentru fiecare proprietar quantumul plăților obligatorii conform cotei de participare;

e) să execute lucrări și să presteze servicii membrilor asociației;

f) să beneficieze de credite bancare în modul și condițiile prevăzute de legislație;

g) să aibă în proprietate încăperi în condominiu;

h) să plătească cu mijloacele de pe conturile sale serviciile prestate și lucrările executate în baza contractelor încheiate;

i) să vândă, să schimbe, să dea în arendă organizațiilor comerciale și necomerciale și cetățenilor utilajul, inventarul și alte valori materiale, precum și să le treacă la pierderi de la balanța asociației, dacă acestea sînt uzate fizic sau învechite moral, în modul stabilit de legislație;

j) în conformitate cu normele și regulile de construcție, să execute suprazidirea, reconstrucția cu/sau fără demolarea obiectelor din proprietatea comună sau încăperilor din condominiu;

k) să primească în folosință pe termen nelimitat sau să dobîndească în proprietate terenuri pentru construcția caselor de locuit, acareturilor și altor construcții și pentru exploatarea lor ulterioară;

l) să efectueze alte acțiuni și să încheie tranzacții ce corespund scopurilor asociației, în conformitate cu legislația;

m) în cazul neexecutării de către proprietari (chiriași, arendași) a obligațiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, să sesizeze instanța de judecată în vederea stingerii plăților obligatorii;

n) în modul stabilit de legislație, să ceară de la proprietari (chiriași, arendași) repararea integrală a pagubelor pricinuite asociației în urma neachitării plăților obligatorii pentru serviciile comunale, întreținerea și reparația proprietății comune din condominiu și neparticipării la alte cheltuieli comune;

o) în cazul în care efectuează de sine stătător deservirea sistemelor, din interiorul clădirii, de alimentare cu apă rece și apă caldă, de canalizare, încălzire și de alimentare cu energie electrică, să ceară de la întreprinderile prestatoare de servicii compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a acestor sisteme.

Articolul 21. Obligațiile asociației de coproprietari

Asociația de coproprietari este obligată:

a) să asigure executarea prevederilor prezentei legi, altor acte normative și ale statutului asociației;

b) să îndeplinească obligațiile contractuale în modul stabilit de legislație;

c) să asigure executarea de către toți membrii asociației a obligațiilor lor privind întreținerea și reparația bunurilor imobiliare din condominiu;

- d) să asigure starea tehnico-sanitară cuvenită a bunurilor comune din condominiu;
- e) să asigure respectarea intereselor tuturor membrilor asociației la stabilirea condițiilor și modului de posedare, folosire și dispunere de proprietatea comună, la repartizarea între proprietari a cheltuielilor pentru întreținerea și reparația bunurilor comune din condominiu;
- f) să reprezinte, în cazurile prevăzute de legislație și de statutul asociației, interesele membrilor asociației în raporturile cu persoanele fizice și juridice.

Articolul 22. Calitatea de membru al asociației de coproprietari

(1) Membri ai asociației de coproprietari sînt toți proprietarii locuințelor (încăperilor) din condominiu.

(2) Membri ai asociației de coproprietari devin, în mod automat, persoanele juridice, întreprinderi de stat și/sau municipale, cărora le aparține dreptul de regie sau de administrare operativă a locuințelor (încăperilor) din condominiu.

(3) Calitatea de membru al asociației de coproprietari se dobîndește din momentul înregistrării de stat a acesteia în modul stabilit.

(4) Persoanele care procură locuințe (încăperi) în condominiu, după înființarea asociației de coproprietari, devin membri ai acesteia imediat după dobîndirea de către ei a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii).

(5) Interesele membrilor minori ai asociației de coproprietari le reprezintă părinții, tutorii sau curatorii lor în modul stabilit de legislație.

(6) Calitatea de membru al asociației de coproprietari încetează în cazul decesului membrului asociației, lichidării persoanei juridice, înstrăinării bunurilor sau în alte temeiuri.

(7) În cazul decesului proprietarului locuinței (încăperii) persoană fizică sau reorganizării persoanei juridice, succesorii de drepturi (moștenitorii) devin membri ai asociației de coproprietari din momentul dobîndirii de către aceștia a dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii) din condominiu.

(8) În cazul decesului proprietarului locuinței (încăperii) persoană fizică și lipsei de moștenitori legali sau testamentari, soarta locuinței (încăperii) se hotărăște în conformitate cu normele dreptului de moștenire.

Articolul 23. Drepturile proprietarilor

(1) Proprietarii de locuințe sînt în drept să dea cu chirie sau în arendă locuințele în modul stabilit de legislație.

(2) Proprietarii de încăperi cu altă destinație decît aceea de locuință sînt în drept să desfășoare activitate de întreprinzător în încăperile ce le aparțin, fără să lezeze drepturile altor proprietari, respectînd cerințele actelor legislative și normative, normele sanitare, de apărare împotriva incendiilor și alte norme, prevederile statutului asociației de coproprietari.

(3) Statutul asociației de coproprietari poate prevedea restricții la utilizarea încăperilor cu altă destinație decît aceea de locuință ale proprietarilor din condominiu numai în cazul în care aceasta ține de protecția drepturilor și intereselor altor proprietari.

Articolul 24. Organele de conducere ale asociației de coproprietari

Organele de conducere ale asociației de coproprietari sînt:

- a) adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari;
- b) consiliul de administrație al asociației de coproprietari.

Articolul 25. Reprezentanții membrilor asociației de coproprietari

În cazul în care asociația de coproprietari este constituită din peste 40 de membri, pentru a participa la adunările generale se alege cîte un reprezentant din partea a 5 membri ai asociației.

Articolul 26. Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari

(1) Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari este organul superior de conducere al asociației și se convoacă în modul stabilit de statutul ei.

(2) Adunarea generală anuală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari se convoacă cel târziu la 60 de zile după încheierea exercițiului financiar. Adunarea generală extraordinară poate fi convocată din inițiativa consiliului de administrație, a membrilor (reprezentanților) asociației care dețin cel puțin 30% de voturi din numărul total de voturi, precum și la cererea comisiei de cenzori (cenzorului) și a autorității administrației publice locale.

(3) Numărul de voturi al fiecărui proprietar corespunde numărului de locuințe (încăperi) ce îi aparțin.

(4) Fiecare proprietar de încăperi cu altă destinație decât aceea de locuință deține un singur vot. Un vot dețin și proprietarii locuinței comunale.

(5) De competența adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari țin:

a) aprobarea statutului asociației de coproprietari, operarea în statut a modificărilor și completărilor ce nu contravin statutului-tip și legislației;

b) adoptarea deciziilor privind înstrăinarea, darea în arendă, gajarea sau transmiterea altor drepturi asupra bunurilor asociației către coproprietari sau terți;

c) acordarea servituților sau altor drepturi de folosință asupra proprietății comune din condominiu;

d) adoptarea deciziilor privind procurarea de materiale și utilaj necesar, privind construcția, reconstrucția, inclusiv lărgirea (înălțarea), construirea acareturilor și altor construcții, reparația bunurilor imobiliare din condominiu;

e) adoptarea deciziilor privind solicitarea împrumuturilor, inclusiv credite bancare;

f) aprobarea devizului anual de venituri și cheltuieli, precum și a fondului de mijloace circulante, și modificarea acestora, aprobarea dării de seamă privind executarea devizului, vizată de comisia de cenzori (auditor);

g) introducerea restricțiilor de utilizare a proprietății comune, conform legislației;

h) adoptarea deciziei privind solicitarea serviciilor unei firme de audit pentru efectuarea reviziei activității financiare a asociației de coproprietari;

i) alegerea consiliului de administrație și a comisiei de cenzori (cenzorului);

j) aprobarea, pentru fiecare proprietar, a cuantumului plăților obligatorii în conformitate cu cota-parte a acestuia;

k) constituirea fondurilor speciale ale asociației, inclusiv a fondului de rezervă, a fondului pentru restabilirea și reparația proprietății condominiului;

l) examinarea petițiilor privind activitatea consiliului de administrație, președintelui acestuia și comisiei de cenzori (cenzorului) a asociației de coproprietari;

m) aprobarea, la cererea consiliului de administrație sau a președintelui acestuia, a regulamentului de ordine interioară a asociației, a regulamentului cu privire la salarizarea personalului asociației și modificarea acestora;

n) determinarea cuantumului remunerării membrilor consiliului de administrație;

o) adoptarea deciziei privind reorganizarea sau lichidarea asociației;

p) soluționarea altor chestiuni ce țin de activitatea asociației.

(6) Adunarea generală este în drept, de asemenea, să soluționeze chestiuni ce țin de competența consiliului de administrație.

Articolul 27. Desfășurarea adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari

(1) Adunarea generală a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari este alcătuită din toți proprietarii de încăperi.

(2) În cazul în care în proprietatea de stat sau municipală se află mai mult de 30% din suprafața totală a locuințelor (încăperilor) din condominiu, proprietarul acestor locuințe (încăperi) sau organul autorizat de el poate decide distribuirea între ceilalți proprietari, proporțional cotei de participare, a părții care depășește 30% din voturile ce îi aparțin la adunarea generală.

(3) Avizul privind convocarea adunării generale, în care este indicat din inițiativa cui ea se convoacă, locul și timpul întrunirii și ordinea de zi, se înmânează fiecărui proprietar contra semnătură sau se expediază prin poștă (scrisoare recomandată) de către persoanele din a căror inițiativă se convoacă adunarea generală. Avizul se expediază cel târziu cu 10 zile înainte de data ținerii adunării.

(4) Adunarea generală este deliberativă dacă la ea sînt reprezentate cel puțin 2/3 din numărul total de voturi. Dacă nu este întrunit cvorumul, se stabilește data la care adunarea generală va fi reconvocată. Adunarea generală poate fi reconvocată nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. Adunarea generală reconvocată este în drept să adopte decizii cu cel puțin 51% din numărul total de voturi.

(5) Adunarea generală este condusă de președintele adunării, care se alege cu majoritatea voturilor celor prezenți. Pentru întocmirea procesului-verbal al adunării se alege secretarul adunării.

(6) Adunarea generală stabilește modul de administrare a condominiului în conformitate cu articolul 15 din prezenta lege.

(7) Dacă adunarea generală decide transmiterea funcțiilor de administrare a condominiului altei persoane fizice sau juridice, această transmitere se efectuează numai în baza unui contract, încheiat în conformitate cu legislația.

(8) Deciziile adunării generale se adoptă cu majoritatea simplă de voturi ale membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari prezenți, cu excepția cazului prevăzut la articolul 10 alineatul (1) din prezenta lege, și sînt obligatorii pentru toți proprietarii.

(9) Deciziile adunării generale se reflectă în procese-verbale, care se semnează de către președintele și secretarul adunării.

Articolul 28. Consiliul de administrație al asociației de coproprietari

(1) Organul executiv al asociației de coproprietari este consiliul de administrație subordonat adunării generale a membrilor (reprezentanților) asociației de coproprietari.

(2) Consiliul de administrație este în drept să adopte decizii în toate chestiunile de activitate a asociației, cu excepția chestiunilor ce țin de competența exclusivă a adunării generale.

(3) Membrii consiliului de administrație se aleg din rîndul membrilor asociației de coproprietari la adunarea generală pe termenul stabilit de statutul asociației de coproprietari, dar nu mai mult decît pe 3 ani.

(4) În cazul în care proprietatea de stat sau municipală constituie mai mult de 30% din suprafața tuturor locuințelor (încăperilor) din condominiu, membrul asociației care reprezintă interesele proprietarului respectiv se include, în mod automat, în componența consiliului de administrație.

Articolul 29. Atribuțiile consiliului de administrație al asociației de coproprietari

(1) Consiliul de administrație al asociației de coproprietari:

- a) asigură executarea deciziilor adunării generale;
- b) asigură respectarea legislației și prevederilor statutului asociației;
- c) exercită controlul asupra achitării în termen de către membrii asociației a plăților obligatorii;
- d) întocmește devizele anuale de venituri și cheltuieli, dări de seamă și le prezintă spre aprobare adunării generale;
- e) întocmește și actualizează lista membrilor asociației, ține lucrările de secretariat, evidența contabilă și întocmește dări de seamă;
- f) convoacă și organizează ținerea adunării generale;
- g) îndeplinește alte obligații ce decurg din statutul asociației de coproprietari.

(2) Ședința consiliului de administrație se convoacă de către președinte, iar în lipsa lui - de către vicepreședinte, în termenele stabilite de statutul asociației.

(3) Ședința consiliului de administrație este deliberativă dacă la ea sînt prezenți majoritatea membrilor lui.

(4) Consiliul de administrație este în drept să dispună de mijloacele asociației de coproprietari, ce se află la contul bancar, conform planului financiar aprobat de adunarea generală.

Articolul 30. Președintele consiliului de administrație
al asociației de coproprietari

(1) Președintele consiliului de administrație se alege de către membrii consiliului pe termenul stabilit de statut, dar nu mai mult decât pe 3 ani.

(2) Președintele consiliului de administrație:

- a) asigură executarea deciziilor adunării generale și ale consiliului de administrație;
- b) angajează și concediază personalul asociației de coproprietari în conformitate cu legislația;
- c) dă indicații și dispoziții, executorii pentru personalul asociației de coproprietari;
- d) elaborează și prezintă spre aprobare adunării generale regulamentul de ordine interioară și regulamentul cu privire la salarizarea personalului asociației de coproprietari;
- e) încheie contracte de administrare a condominiului cu persoane fizice sau juridice;
- f) reprezintă asociația de coproprietari în procesul de încheiere a contractelor și răspunde pentru executarea lor;
- g) reprezintă asociația de coproprietari în raporturile cu terții, inclusiv în acțiunile judecătorești intentate de asociație împotriva unui proprietar de locuință (încăpere) care nu și-a îndeplinit obligațiile față de asociație sau în cele intentate de un proprietar de locuință care contestă o decizie a asociației de coproprietari.

Articolul 31. Comisia de cenzori (cenzorul) a asociației
de coproprietari

(1) Comisia de cenzori (cenzorul) se alege de către adunarea generală, din rândul membrilor asociației, pe un termen de cel mult 2 ani. În componența comisiei de cenzori nu pot fi incluși membrii consiliului de administrație. Comisia de cenzori, în număr de 3 și mai mulți membri, alege din componența sa președintele comisiei.

(2) Comisia de cenzori (cenzorul):

- a) efectuează revizii ale activității financiar-economice a asociației de coproprietari cel puțin o dată pe an;
- b) prezintă adunării generale avize asupra devizului anual de venituri și cheltuieli, dării de seamă anuale și mărimilor plăților obligatorii stabilite pentru membrii asociației;
- c) face la adunarea generală dare de seamă despre activitatea sa.

(3) Membrii comisiei de cenzori (cenzorul) sînt în drept să participe la ședințele consiliului de administrație cu drept de vot consultativ.

Articolul 32. Mijloacele financiare și bunurile asociației
de coproprietari

(1) Mijloacele financiare ale asociației de coproprietari se constituie din:

- a) taxele de înscriere și alte plăți obligatorii ale membrilor asociației;
- b) veniturile provenite din activitatea financiar-economică a asociației, orientată spre realizarea scopurilor prevăzute la articolele 18-21 din prezenta lege;
- c) mijloacele din compensarea cheltuielilor pentru deservirea tehnică a sistemelor interioare de alimentare cu apă rece și apă caldă, de canalizare, de încălzire, de alimentare cu energie electrică;
- d) alte venituri legale.

(2) Prin decizia adunării generale, asociația de coproprietari poate plasa în obligații, certificate, acțiuni și alte valori mobiliare o parte din mijloacele financiare disponibile, poate constitui fonduri speciale ale căror mijloace sînt destinate realizării scopurilor prevăzute de statut. Modul de constituire a fondurilor speciale se stabilește de adunarea generală.

(3) Cheltuielile pentru acordarea de îlesniri la plata locuinței de stat și serviciilor comunale pentru unele categorii de cetățeni, ce locuiesc în blocurile de locuințe ale asociațiilor de coproprietari și se folosesc de aceste îlesniri în condițiile legii, se compensează asociațiilor din bugetul de stat și bugetele

locale în conformitate cu legislația.

(4) Proprietatea asociației de coproprietari este constituită din proprietatea mobilă și imobilă comună din condominiu, dobândită ca urmare a activității acesteia.

Articolul 33. Asigurarea bunurilor asociației de coproprietari

(1) Asociația de coproprietari poate să asigure proprietatea ce îi aparține de orice risc de prejudiciu fizic.

(2) Proprietarii de locuințe (încăperi) în condominiu efectuează de sine stătător asigurarea lor.

(3) La survenirea cazului asigurat, suma asigurată se plătește asociației de coproprietari sau reprezentantului ei împuternicit special pentru utilizarea ulterioară a acesteia în interesele proprietarilor și creditorilor.

(4) Suma asigurată obținută se utilizează numai pentru restabilirea și reparația proprietății comune a condominiului ce a suferit de pe urma unui accident sau unei calamități naturale, dacă în urma acestora condominiul nu se lichidează. În cazul lichidării condominiului, beneficiarul sumei asigurate - asociația de coproprietari sau reprezentantul împuternicit - repartizează mijloacele între creditorii care au acordat credite pe gajul bunurilor imobiliare din condominiu, conform legislației. Mijloacele rămase după achitarea tuturor plăților stabilite de legislație se repartizează între proprietari conform cotelor-părți ale acestora.

Articolul 34. Comasarea asociațiilor de coproprietari

(1) Două sau mai multe asociații de coproprietari se pot comasa pentru a înființa o asociație unică. Administrarea asociației comasate se efectuează în conformitate cu prezenta lege. Deciziile în asociația comasată se adoptă cu votul reprezentanților tuturor asociațiilor care fac parte din ea.

(2) Asociațiile de coproprietari pot transmite asociației comasate, care are statut de persoană juridică, drepturile de administrare a bunurilor comune sau o parte de drepturi, prevăzute de statutele acestora.

Articolul 35. Reorganizarea și lichidarea asociației de coproprietari

(1) Reorganizarea și lichidarea asociației de coproprietari se efectuează în modul și în termenul stabilite de legislație.

(2) Asociația de coproprietari se lichidează, prin decizia adunării generale, în caz de nimicire fizică a complexului de bunuri imobiliare din condominiu.

(3) În cazul lichidării asociației de coproprietari, bunurile imobiliare și alte bunuri, rămase după achitarea cu bugetul, cu băncile și cu alți creditori, se repartizează între membrii asociației de coproprietari în modul stabilit de statutul asociației.

Articolul 36. Răspunderea pentru nerespectarea prezentei legi

Nerespectarea prevederilor prezentei legi atrage răspundere administrativă, penală sau altă răspundere în conformitate cu legislația.

Capitolul VI DISPOZIȚII FINALE

Articolul 37

(1) Guvernul, în termen de 6 luni:

a) va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în vigoare în corespundere cu prezenta lege;

b) va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege.

(2) Până la aducerea actelor legislative în vigoare în conformitate cu prezenta lege, ele se vor aplica în măsura în care nu contravin prezentei legi.

**PREȘEDINTELE
PARLAMENTULUI**

Dumitru DIACOV

Chişinău, 30 martie 2000.

Nr. 913-XIV.