

LPM913/2000

ID intern unic: 311744

[Версия на русском](#)

[Fișa actului juridic](#)



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

[LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145](#)

[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, agențiilor 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 parcările 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 iningerești separate, cu condiția că reconstrucția, reparația sau demolarea acestui tronson de bloc nu va afecta integritatea altor părți ale acestei clădiri.

(3) Punctele de delimitare a rețelelor și instalațiilor interne din condominiu și a rețelelor și instalațiilor publice sînt:

a) la rețelele de alimentare cu apă – ieșirea din contorul instalat în subsolul blocului locativ

conform avizului de branșare eliberat de către operatorul de serviciu;

b) la rețelele de canalizare – căminul de racord la rețeaua publică în sensul de scurgere a apei uzate;

c) la rețelele de încălzire centrală – ultimele flanșe de la a treia și a patra vană după blocul de elevator.

[Art.4 alin.(3) în redacția LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]

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 scârilor, holurile, subsolurile, pivnițele și etajele tehnice, tubulaturile de gunoi, ascensoarele, utilajul și sistemele inginerești din interiorul sau exteriorul locuințelor (încăperilor), care deservesc 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 deservesc). 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 inginerești 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 condominiu 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 când 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) Furnizarea/prestarea serviciilor publice de gospodărie comunală în condominiu se efectuează în baza contractelor încheiate între operatorii serviciilor respective și gestionarul fondului locativ (asociația de coproprietari ori întreprinderea la balanța sau în a cărei gestiune se află condominiul) sau, după caz, între operatori și fiecare proprietar/chiriaș de apartament al blocului locativ în parte.

(2) Proprietarii/chiriașii locuințelor din condominiu achită serviciile comunale și alte servicii utilizate în conformitate cu legislația și cu actele normative în vigoare.

(3) Factura de plată pentru serviciul respectiv se emite de către gestionarul fondului locativ sau, după caz, de către operator, cu indicarea termenului de achitare a acestuia conform clauzelor contractului.

(4) În cazul în care consumatorul nu achită serviciul respectiv în termenul indicat în factură, acestuia i se vor calcula penalități pentru fiecare zi de întârziere. Quantumul penalității nu poate depăși rata medie anuală ponderată a dobînzii la creditele acordate de băncile comerciale în monedă națională, pentru un an, înregistrată în anul precedent și publicată în raportul Băncii Naționale a Moldovei.

(5) Mărimea plății pentru întreținerea și reparația proprietății comune din blocul locativ este proporțională cotei-părți deținute de fiecare proprietar/chiriaș al locuinței și se determină conform tarifului aprobat în modul stabilit.

(6) Neachitarea de către o parte de proprietari/chiriași a serviciilor utilizate nu poate servi drept temei pentru debranșarea totală a blocului locativ de la rețelele și instalațiile electrice, termice, de gaz, de la rețelele de alimentare cu apă și de canalizare.

[Art.14 în redacția LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]

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, de gaze și apă în condominiu se efectuează conform prevederilor legislației.

[Art.19 alin.(4) în redacția LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]

(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 vîndă, 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 a obligațiilor lor privind participarea la cheltuielile comune, să sesizeze instanța de judecată în vederea stingerii plăților obligatorii;

[Art.20 alin.(1), lit.m) modificată prin LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]

n) în modul stabilit de legislație, să ceară de la proprietari/chiriași 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;

[Art.20 alin.(1), lit.n) modificată prin LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]

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 încheie, în numele proprietarilor, contracte cu prestatorii de servicii comunale și, în baza acestora, contracte cu proprietarii/chiriașii locuințelor sau, după caz, să asigure procesul de încheiere a contractelor între prestatorii de servicii și proprietarii/chiriașii locuințelor;

[Art.21 lit.b) în redacția LP37 din 19.03.15, MO94-97/17.04.15 art.145]

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 convenită 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 temeieri.

(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 tîrziu 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 decît 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 (cenzorul);

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 reconvoată. Adunarea generală poate fi reconvoată nu mai devreme de 48 de ore și nu mai târziu de 30 de zile de la data fixată inițial. Adunarea generală reconvoată 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 rândul membrilor asociației de coproprietari la adunarea generală pe termenul stabilit de statutul asociației de coproprietari, dar nu mai mult decât 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 înlesniri 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 înlesniri 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 imobiliară comună din condominiu, dobîndită 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 condominiu 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

**Chișinău, 30 martie 2000.
Nr. 913-XIV.**

LPM913/2000

Внутренний номер: 311744

[Varianta în limba de stat](#)

[Карточка документа](#)



Республика Молдова

ПАРЛАМЕНТ

ЗАКОН Nr. 913

от 30.03.2000

о кондоминиуме в жилищном фонде

Опубликован : 19.10.2000 в Monitorul Oficial Nr. 130-132 статья № : 915

ИЗМЕНЕН

[ЗП37 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145](#)

[ЗП235 от 26.10.12, МО248-251/07.12.12 ст.812](#)

[ЗП163-XVI от 09.07.08, МО140-142/01.08.08 ст.574](#)

[ЗП268 от 28.07.06, МО142-145/08.09.06 ст.702](#)

[ЗП372-XVI от 29.12.05, МО16-19/27.01.06 ст.70](#)

[ЗП430/31.10.03, МО239/05.12.03 ст.956](#)

[ЗП417/26.07.2001, МО108/06.09.2001](#)

Парламент принимает настоящий органический закон.

Настоящий закон устанавливает отношения собственности в кондоминиуме, порядок создания, эксплуатации, отчуждения недвижимого имущества и передачи прав на него в кондоминиуме, порядок управления недвижимым имуществом, а также порядок создания, регистрации, функционирования и ликвидации ассоциаций совладельцев в кондоминиуме.

Глава I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

В целях настоящего закона следующие основные понятия используются в значении:

кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, который включает земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилые здания (здание), другие объекты недвижимости и в котором отдельные части - квартиры, нежилые помещения находятся в частной, государственной или муниципальной собственности, а остальные - в общей неделимой собственности.

В случае строений, сданных в эксплуатацию, кондоминиум создается путем объединения в обязательном порядке в ассоциацию собственников недвижимости, расположенной на определенной территории, по инициативе собственников, территориальных агентств по приватизации или органов местного публичного управления Регистрация кондоминиума будущего либо незавершенного строительством

объекта недвижимого имущества осуществляется его собственником в соответствии со статьями 40⁴ и 40⁵ Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года. Ассоциация совладельцев в кондоминиуме учреждается после сдачи строения в эксплуатацию.

[Ст.1 определение изменено ЗП163-ХVІ от 09.07.08, МО140-142/01.08.08 ст.574]

общее имущество - части здания, иные объекты недвижимости, находящиеся в собственности, не являющиеся квартирами, нежилыми помещениями и предназначенные для общего пользования всеми собственниками в кондоминиуме;

доля участия - доля каждого собственника в общей долевой собственности, определяющая его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании членов ассоциации совладельцев в кондоминиуме;

ассоциация совладельцев в кондоминиуме - организация, объединяющая собственников квартир для совместного управления, содержания и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;

квартира - жилье, состоящее из одного или более жилых помещений и отвечающее требованиям для постоянного проживания одного лица или семьи;

собственник - государство, орган местного публичного управления, физическое или юридическое лицо либо группа лиц, которые владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им недвижимым имуществом в кондоминиуме в соответствии с законодательством.

Статья 2. Законодательство о кондоминиуме

Законодательство о кондоминиуме относится к гражданскому законодательству и включает настоящий закон, Гражданский кодекс, другие законодательные акты, регулирующие гражданские правоотношения в этой области.

Статья 3. Действие настоящего закона

(1) Действие настоящего закона распространяется на:

а) отношения собственности в кондоминиуме;

б) вновь создаваемые в процессе реконструкции жилого дома кондоминиумы;

в) ассоциации совладельцев в кондоминиуме (далее - ассоциации совладельцев), жилищные и жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным хотя бы одним членом паевым взносом, а также другие ассоциации собственников недвижимости, создаваемые для обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в кондоминиуме.

(2) Жилищный, жилищно-строительный кооператив, члены которого выплатили паевой взнос полностью, реорганизуется в кондоминиум согласно положениям настоящего закона, других законодательных и нормативных актов.

Глава II

ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 4. Объекты в кондоминиуме

(1) В состав кондоминиума входят:

а) одно здание, или часть здания с отдельным входом, или несколько зданий, принадлежащих не менее чем двум собственникам, а также пристройки к зданиям, тротуары, дороги и автостоянки, многолетние зеленые насаждения и другие объекты, находящиеся на прилегающей территории в установленных границах, кроме объектов энергетического комплекса, связи, водопровода и канализации, а также объектов стратегического назначения (бомбоубежища, противорадиационные укрытия);

б) несколько компактно расположенных зданий или сооружений, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры: жилые дома для одной семьи,

дачные дома, гаражи или другие объекты.

(2) Кондоминиум может состоять и из одной блок-секции многоквартирного здания с отдельным входом, отдельными инженерными сетями при условии, что реконструкция, ремонт или снос этой блок-секции не нарушит целостности других частей данного здания.

(3) Точками разграничения внутренних сетей и установок кондоминиума и публичных сетей и установок являются:

а) в сетях водоснабжения – выход из счетчика, установленного в подвале многоквартирного дома согласно заключению на подключение, выданному поставщиком услуги;

б) в канализационных сетях – колодец соединения с публичной сетью в направлении стока сточных вод;

с) в сетях центрального отопления – последние фланцы по третьей и четвертой задвижке от элеваторного узла.

Ст. 4 ч.(3) в редакции ЗПЗ7 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145

Статья 5. Общее имущество

Общее имущество в кондоминиуме включает все части собственности, находящиеся в общем пользовании: земельный участок, на котором находится здание (здания), стены, крышу, террасы, дымоходы, лестничные клетки, холлы, подвалы, погреба и технические этажи, мусоропроводы, лифты, внутриквартирное и внеквартирное инженерное оборудование и системы, обслуживающие несколько квартир (помещений), прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения, иные объекты, предназначенные для обслуживания недвижимого имущества кондоминиума.

Статья 6. Право собственности в кондоминиуме

(1) Собственники в кондоминиуме владеют, пользуются и распоряжаются квартирами (помещениями) в соответствии с действующими нормами законодательства.

(2) Квартира (помещение) в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, а их интересы представляются на общем собрании одним голосом. Один собственник может иметь в собственности несколько квартир (помещений) в кондоминиуме.

(3) Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности собственников квартир.

(4) Общее имущество в кондоминиуме не может быть отчуждено отдельно от права собственности на квартиры (помещения) в кондоминиуме.

(5) Объекты общего имущества могут быть переданы в пользование за плату другим физическим или юридическим лицам в случаях и на условиях, предусмотренных уставом ассоциации совладельцев.

(6) Прилегающая территория и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до принятия настоящего закона (не имеющим подъезда к зданиям или сооружениям, в которых они проживают либо которые обслуживают). Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственниками. В случае, если соглашение не достигнуто, спор разрешается в судебном порядке.

(7) Собственник общей долевой собственности в кондоминиуме не вправе требовать выделения идеальной доли территории и реальной части в общем имуществе.

(8) Государственная (муниципальная) собственность в кондоминиуме может быть приватизирована в соответствии с законодательством.

Статья 7. Доля участия в кондоминиуме

(1) Доля участия каждого собственника в общем недвижимом имуществе в

кондоминиуме пропорциональна доле общей площади (в квадратных метрах) принадлежащих ему квартир (помещений) в кондоминиуме, если решением общего собрания собственников, принятым в соответствии с предусмотренной статьей 26 настоящего закона процедурой, не установлено иное.

(2) Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется отношением площади комнаты (комнат) к общей площади квартиры.

(3) Доля участия по соглашению собственников может быть установлена разной для различных групп собственников в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

(4) Доля участия нового собственника в общей собственности равна доле участия предшествующего собственника.

Статья 8. Установление границ территории кондоминиума

(1) Границы территории кондоминиума в существующей застройке населенного пункта устанавливаются органом местного публичного управления, исходя из площади прилегающей к жилому зданию (зданиям) территории, установленной генеральным планом застройки.

(2) Размеры территории для вновь строящихся объектов в кондоминиуме устанавливаются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов для населенных пунктов.

Статья 9. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме

(1) Земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости в кондоминиуме, передаются органом местного публичного управления в качестве общего имущества в общую долевую собственность собственников бесплатно.

(2) Собственники (ассоциация совладельцев) вправе приобретать или брать в аренду дополнительные земельные участки, прилегающие к территории кондоминиума, которые после узаконивания будут иметь единую границу.

(3) Орган местного публичного управления, уполномоченный устанавливать границы и размеры территорий кондоминиумов, обязан в 30-дневный срок со дня обращения ассоциации совладельцев установить в соответствии с частью (1) статьи 8 настоящего закона границы и размеры территории кондоминиума.

Статья 10. Перепланировка квартир (помещений) в кондоминиуме

(1) Ассоциация совладельцев двумя третями от общего числа голосов может принять решение об улучшении комфортности здания, в том числе устройстве бойлеров, центрального отопления, лифтов и пр. При этом должен быть сохранен архитектурный ансамбль здания в целом.

(2) Собственник может улучшить или произвести перепланировку своей квартиры (помещения), не нарушая несущих конструкций здания или помещений других собственников, и перепланировку инженерных коммуникаций - исходя из технических возможностей. Собственник не может изменить внешний вид общей собственности без предварительного разрешения ассоциации совладельцев.

(3) Перегородки смежных помещений, не являющиеся несущими конструкциями здания, могут быть перенесены по соглашению между собственниками этих помещений и с извещением об этом ассоциации совладельцев. Стены, перегородки между помещениями и общим имуществом, не являющиеся несущими конструкциями здания, могут быть перенесены только с согласия ассоциации совладельцев.

(4) Реконструкция и модернизация зданий, перепланировка квартир (помещений) производятся в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке, на основе заключения технической экспертизы, выполненной аттестованными

специалистами, по заявлению ассоциации совладельцев и с согласия органа местного публичного управления.

Статья 11. Защита прав покупателей квартир (помещений)
в кондоминиуме

(1) В случае отчуждения квартир (помещений) новый собственник становится правопреемником и приобретает все права и берет на себя все обязанности бывшего собственника в кондоминиуме.

(2) При отчуждении квартир (помещений) не применяется право преимущественной покупки. Собственник в данном кондоминиуме может иметь преимущество при приобретении квартиры (помещения) только в случае наличия договора (соглашения) между сторонами или в соответствии с законом (завещание, наследство).

(3) При составлении договора купли-продажи квартиры (помещения) стороны оговаривают условия погашения задолженности за жилищно-коммунальные и другие услуги. В противном случае непогашенную задолженность обязан погасить покупатель.

Статья 12. Обязанности собственника по содержанию
и ремонту квартир (помещений) и общего
имущества

(1) Собственник в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и своевременный ремонт принадлежащих ему квартир (помещений) за свой счет. Собственнику в кондоминиуме запрещается разрушать или подвергать опасности общее имущество, а также имущество любого другого собственника.

(2) В случае, если необходимо проверить, отремонтировать или заменить конструктивные элементы общего имущества, доступ к которым возможен только из данной квартиры (помещения), собственник обязан разрешить доступ в квартиру (помещение) представителям ассоциации совладельцев при условии предварительного (за 5 дней) письменного уведомления его об этом. В экстренных случаях, когда необходимо предотвратить аварию или срочно ликвидировать ее последствия, предварительное уведомление не требуется.

(3) Если собственник или проживающие с ним лица нанесли ущерб имуществу других собственников либо общему имуществу в кондоминиуме, они обязаны возместить нанесенный ущерб в соответствии с законодательством.

(4) Собственники участвуют в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме в порядке, установленном настоящим законом, другими законодательными и нормативными актами.

(5) Неиспользование собственником принадлежащей ему квартиры (помещения) либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

(6) Собственники обязаны использовать квартиры и общее имущество строго по назначению.

[Ст.13 исключена ЗП268 от 28.07.06, МО142-145/08.09.06 ст.702]

Статья 14. Оплата коммунальных и иных услуг

(1) Поставка/оказание публичных услуг коммунального хозяйства в кондоминиуме осуществляется на основании договоров, заключаемых между поставщиками соответствующих услуг и управляющим жилищным фондом (ассоциация совладельцев или предприятие, на балансе или в управлении которого находится кондоминиум) или, по обстоятельствам, между поставщиками и каждым собственником/нанимателем квартиры в многоквартирном доме в отдельности.

(2) Собственники/наниматели квартир в кондоминиуме оплачивают коммунальные и иные потребляемые услуги в соответствии с действующим законодательством и

нормативными актами.

(3) Счет-фактура на оплату соответствующей услуги выписывается управляющим жилищным фондом или, по обстоятельствам, поставщиком с указанием срока ее оплаты согласно условиям договора.

(4) В случае неоплаты соответствующей услуги в срок, указанный в счете-фактуре, потребителю начисляется пеня за каждый день просрочки. Размер пени не может превышать средневзвешенную годовую процентную ставку по кредитам, предоставленным коммерческими банками в национальной валюте за год, зарегистрированную в предыдущем году и опубликованную в отчете Национального банка Молдовы.

(5) Размер платежей за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме пропорционален доле участия каждого собственника/нанимателя квартиры и определяется согласно тарифу, утвержденному в установленном порядке.

(6) Невнесение частью собственников/нанимателей платы за потребленные услуги не может служить основанием для отключения многоквартирного дома в целом от электрических, тепловых, газовых сетей и установок, сетей водоснабжения и канализации.

Ст. 14 в редакции ЗПЗ7 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145

Глава III

УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ

Статья 15. Управление кондоминиумом

(1) Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом в кондоминиуме, осуществления других операций, связанных с его хозяйственно-финансовой деятельностью, собственники вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимой собственностью.

(2) Управление кондоминиумом может осуществляться:

а) непосредственно собственниками в случаях, когда кондоминиум включает не более четырех собственников, которым принадлежат не более четырех квартир (помещений);

б) ассоциацией совладельцев самостоятельно либо путем передачи этих функций (частично или полностью) по договору физическому или юридическому лицу, уполномоченному в установленном порядке выполнять эти функции.

(3) Решение о способе управления кондоминиумом либо его изменении принимается общим собранием членов (представителей) ассоциации совладельцев.

Глава IV

СОЗДАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ И КОНДОМИНИУМА

Статья 16. Ассоциация совладельцев

(1) Ассоциация совладельцев создается из не менее чем двух собственников для содержания, эксплуатации и ремонта принадлежащих им квартир (помещений) и общего имущества в кондоминиуме, обеспечения членов ассоциации коммунальными и другими услугами, представления и защиты их интересов.

(2) Учредителями ассоциации совладельцев могут быть собственники квартир (помещений) независимо от формы собственности, а также территориальные агентства по приватизации или органы местного публичного управления.

(3) Ассоциация совладельцев создается на неограниченный срок, если уставом не предусмотрено иное.

(4) Ассоциация совладельцев отвечает по своим обязательствам принадлежащим ей имуществом и не несет ответственности по обязательствам своих членов, так же как и ее члены не несут ответственности по обязательствам ассоциации.

Статья 17. Государственная регистрация кондоминиума

и ассоциации совладельцев

(1) Кондоминиум подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543-ХІІІ от 25 февраля 1998 года .
[Ст.17 ч.(1) изменена ЗП163-ХVІ от 09.07.08, МО140-142/01.08.08 ст.574]

(2) Ассоциация совладельцев приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации в ГП „Государственная регистрационная палата”.
[Ст.17 ч.(2) изменена ЗП235 от 26.10.12, МО248-251/07.12.12 ст.812]
[Ст.17 ч.(2) изменена ЗП372-ХVІ от 9.12.05, МО16-19/27.01.06 ст.70]
[Ст.17 ч.(2) изменена ЗП417 26.07.2001/ МО108 06.09.2001]

(3) Одновременно с регистрацией ассоциации совладельцев отдельной регистрации подлежит и каждая приватизированная квартира (помещение) вместе с долей участия каждого собственника, которые составляют отдельную часть в недвижимой собственности.

(4) Действующие в жилом доме ассоциация собственников приватизированных квартир или жилищно-строительный кооператив реорганизуются в ассоциацию совладельцев в кондоминиуме с последующей регистрацией ассоциации и кондоминиума.

Глава V

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ

Статья 18. Хозяйственная деятельность

(1) Ассоциация совладельцев осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим законом, другими законодательными и нормативными актами, своим уставом и в порядке, установленном для ассоциаций собственников приватизированных квартир.

[Ст.18 ч.(2) исключена ZPC430/31.10.03 МО23905.12.03 ст.956, ч.(3) и (4) считать ч.(2) - (3)]

(2) Ассоциация совладельцев может осуществлять следующие виды деятельности:

а) управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимости в кондоминиуме;

б) реконструкция и строительство (подрядным или хозяйственным способом) дополнительных помещений и объектов общего пользования в кондоминиуме;

с) сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности ассоциации, в случае необходимости в финансовых средствах для содержания и улучшения состояния общего имущества в кондоминиуме.

(3) Доход от хозяйственной деятельности ассоциации совладельцев используется, по решению общего собрания членов (представителей) ассоциации, для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, используемые на цели, предусмотренные уставом. Дополнительный доход может быть направлен и на иные цели, предусмотренные настоящим законом и уставом ассоциации.

Статья 19. Обслуживание и эксплуатация недвижимой собственности в кондоминиуме

(1) Обслуживание и эксплуатация недвижимой собственности в кондоминиуме организуется путем проведения тендера, в котором участвуют физические и юридические лица, имеющие соответствующие лицензии, выданные в установленном порядке.

(2) Физические и юридические лица, победившие в тендере, осуществляют на основании договоров, заключенных с административным советом ассоциации совладельцев, работы по содержанию и ремонту недвижимой собственности, а также строительству дополнительных объектов в кондоминиуме.

(3) Несложные ремонтные и строительные работы могут выполняться собственниками или ассоциацией совладельцев. При осуществлении видов деятельности, подлежащих лицензированию, ассоциация должна иметь соответствующую лицензию.

(4) Установка и эксплуатация приборов учета потребления электрической и тепловой

энергии, газа и воды в кондоминиуме осуществляются в соответствии с положениями законодательства.

Ст. 19 ч.(4) в редакции ЗПЗ7 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145

(5) Реклама на зданиях в кондоминиуме может быть установлена только на основе договора, заключенного с административным советом ассоциации совладельцев, за плату.

Статья 20. Права ассоциации совладельцев

(1) В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников, ассоциация совладельцев имеет право:

а) заключать договоры на управление и/или обслуживание общего имущества, находящегося в собственности ассоциации, с любым физическим или юридическим лицом любой формы собственности в соответствии с законодательством;

б) организовывать самостоятельное обслуживание недвижимого имущества в кондоминиуме;

с) составлять годовую смету доходов и расходов, включая расходы на эксплуатацию, ремонт и реконструкцию общего имущества, специальные отчисления в резервный фонд для ликвидации последствий возможных стихийных бедствий, а также расходы на другие цели, предусмотренные настоящим законом и уставом ассоциации;

д) устанавливать размеры обязательных платежей для каждого собственника в соответствии с его долей участия;

е) выполнять работы и оказывать услуги членам ассоциации;

ф) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

г) иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

h) оплачивать средствами со своих счетов предоставленные согласно заключенным договорам услуги и выполненные работы;

і) продавать, обменивать, сдавать в аренду коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ассоциации, если они физически изношены или морально устарели, в порядке, установленном законодательством;

ј) в соответствии со строительными нормами и правилами надстраивать этажи, реконструировать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения в кондоминиуме;

к) получать в бессрочное пользование либо приобретать в собственность земельные участки для строительства жилых домов, хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

l) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям ассоциации, в соответствии с законодательством;

м) в случае неисполнения собственниками/нанимателями своих обязательств по участию в общих расходах обращаться в судебную инстанцию с иском о погашении обязательных платежей;

Ст. 20 ч.(1) пкт.м) изменен ЗПЗ7 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145

п) в установленном законодательством порядке требовать от собственников/нанимателей полного возмещения убытков, причиненных ассоциации вследствие неуплаты обязательных платежей за коммунальные услуги, на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме, неучастия в других общих расходах;

Ст. 20 ч.(1) пкт.п) изменен ЗПЗ7 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145

о) в случае самостоятельного обслуживания внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения требовать от предприятий, оказывающих такие услуги, компенсацию расходов по техническому обслуживанию указанных систем.

Статья 21. Обязанности ассоциации совладельцев

Ассоциация совладельцев обязана:

а) обеспечивать выполнение положений настоящего закона, других нормативных актов, устава ассоциации;

б) заключать от имени собственников договоры с поставщиками коммунальных услуг и на их основе – договоры с собственниками/нанимателями квартир или, по обстоятельствам, обеспечивать процесс заключения договоров между поставщиками услуг и собственниками/нанимателями квартир;

Ст. 21 пкт.б) в редакции ЗПЗ7 от 19.03.15, МО94-97/17.04.15 ст.145

с) обеспечивать выполнение всеми членами ассоциации их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

д) обеспечивать надлежащее санитарно-техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

е) обеспечивать соблюдение интересов всех членов ассоциации при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между собственниками расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

ф) представлять в случаях, предусмотренных законодательством и уставом ассоциации, интересы членов ассоциации в отношениях с физическими и юридическими лицами.

Статья 22. Членство в ассоциации совладельцев

(1) Членами ассоциации совладельцев являются все собственники квартир (помещений) в кондоминиуме.

(2) Членами ассоциации совладельцев автоматически становятся юридические лица - государственные и/или муниципальные предприятия, которым принадлежит право хозяйственного ведения или оперативного управления квартирами (помещениями) в кондоминиуме.

(3) Членство в ассоциации совладельцев возникает с момента ее государственной регистрации в установленном порядке.

(4) Лица, приобретающие квартиры (помещения) в кондоминиуме после создания ассоциации совладельцев, становятся ее членами немедленно после возникновения у них права собственности на квартиру (помещение).

(5) Интересы несовершеннолетних членов ассоциации совладельцев представляют их родители, опекуны или попечители в порядке, установленном законодательством.

(6) Членство в ассоциации совладельцев прекращается в случае смерти члена ассоциации, ликвидации юридического лица, отчуждения имущества или по иным основаниям.

(7) В случае смерти собственника квартиры (помещения) - физического лица или реорганизации юридического лица правопреемники (наследники) становятся членами ассоциации совладельцев с момента возникновения у них права собственности на квартиру (помещение) в кондоминиуме.

(8) В случае смерти собственника квартиры (помещения) - физического лица и отсутствия наследников по закону или по завещанию судьба квартиры (помещения) определяется нормами наследственного права.

Статья 23. Права собственников

(1) Собственники квартир вправе сдавать их внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

(2) Собственники нежилых помещений вправе заниматься предпринимательской деятельностью в принадлежащих им помещениях, не ущемляя при этом прав других собственников, соблюдая требования законодательных и нормативных актов, санитарные, противопожарные и иные нормы, положения устава ассоциации совладельцев.

(3) Уставом ассоциации совладельцев могут быть предусмотрены ограничения использования нежилых помещений собственников в кондоминиуме только в случае, если это связано с защитой прав и интересов других собственников.

Статья 24. Органы управления ассоциации совладельцев

Органами управления ассоциации совладельцев являются:

- а) общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев;
- б) административный совет ассоциации совладельцев.

Статья 25. Представители членов ассоциации совладельцев

В случаях, когда ассоциация совладельцев состоит из более чем 40 членов, для участия в общем собрании избираются представители членов ассоциации из расчета по одному представителю от пяти членов.

Статья 26. Общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев

(1) Общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев является высшим органом управления ассоциации и созывается в порядке, установленном ее уставом.

(2) Годовое общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев проводится не позднее 60 дней со дня окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе административного совета, членов (представителей) ассоциации, обладающих не менее чем 30 процентами голосов от общего числа голосов в ассоциации, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора), органа местного публичного управления.

(3) Количество голосов каждого собственника соответствует количеству принадлежащих ему квартир (помещений).

(4) Каждый собственник нежилых помещений обладает только одним голосом. Одним голосом обладают и собственники коммунальной квартиры.

(5) К компетенции общего собрания членов (представителей) ассоциации совладельцев относится:

а) утверждение устава ассоциации, внесение в него изменений и дополнений, не противоречащих типовому уставу и законодательству;

б) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ассоциации собственникам или третьим лицам;

с) предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;

д) принятие решений о приобретении необходимых материалов и оборудования, о строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимости в кондоминиуме;

е) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

ф) утверждение годовой сметы доходов и расходов, а также фонда оборотных средств и внесение в них изменений, утверждение отчета об исполнении сметы, завизированного ревизионной комиссией (аудитором);

г) введение ограничений на использование общего имущества в соответствии с законодательством;

h) принятие решений об обращении к аудиторским фирмам по вопросу проведения ревизии финансовой деятельности ассоциации;

і) избрание административного совета и ревизионной комиссии (ревизора);

ј) утверждение размера обязательных платежей для каждого собственника в соответствии с его долей участия;

к) образование специальных фондов ассоциации, в том числе резервного, для

восстановления и осуществления ремонта собственности кондоминиума;

л) рассмотрение петиций по вопросам деятельности административного совета, его председателя и ревизионной комиссии (ревизора) ассоциации;

м) утверждение, по представлению административного совета или его председателя, правил внутреннего распорядка ассоциации, положения об оплате труда персонала ассоциации и внесение в них изменений;

н) определение размера вознаграждения членам административного совета;

о) принятие решения о реорганизации или ликвидации ассоциации;

р) решение других вопросов, касающихся деятельности ассоциации.

(6) Общее собрание вправе решать также вопросы, отнесенные к компетенции административного совета.

Статья 27. Порядок ведения общего собрания членом (представителей) ассоциации совладельцев

(1) Общее собрание членом (представителей) ассоциации совладельцев состоит из всех собственников помещений.

(2) В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов общей площади квартир (помещений) в кондоминиуме, собственник этих квартир (помещений) или уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными собственниками, пропорционально доле их участия, части принадлежащих ему голосов на общем собрании, превышающей 30 процентов голосов.

(3) Уведомление о созыве общего собрания, в котором указывается, по чьей инициативе оно созывается, место и время его проведения и повестка дня, вручается каждому собственнику под расписку или пересылается по почте (заказным письмом) лицами, по инициативе которых созывается общее собрание. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

(4) Общее собрание правомочно, если на нем представлено не менее 2/3 от общего числа голосов. При отсутствии кворума назначается новая дата проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 дней после первоначально назначенной даты. Повторно созванное общее собрание правомочно принимать решения не менее чем 51 процентом от общего количества голосов.

(5) Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих. Для ведения протокола избирается секретарь собрания.

(6) Общее собрание устанавливает способ управления кондоминиумом в соответствии со статьей 15 настоящего закона.

(7) В случае принятия общим собранием решения о передаче функций управления кондоминиумом другому физическому или юридическому лицу передача осуществляется только на основе договора, заключенного в соответствии с законодательством.

(8) Решения общего собрания принимаются простым большинством голосов присутствующих членом (представителей) ассоциации собственников, за исключением случая, предусмотренного частью (1) статьи 10 настоящего закона, и являются обязательными для всех собственников.

(9) Решения общего собрания оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания.

Статья 28. Административный совет ассоциации совладельцев

(1) Исполнительным органом ассоциации совладельцев является административный совет, который подотчетен общему собранию членом (представителей) ассоциации совладельцев.

(2) Административный совет вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ассоциации совладельцев, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

(3) Члены административного совета избираются из числа членов ассоциации совладельцев на общем собрании на срок, установленный уставом ассоциации, но не более чем на три года.

(4) В случае, когда государственная или муниципальная собственность составляет более 30 процентов площади всех квартир (помещений) в кондоминиуме, член ассоциации, представляющий интересы соответствующего собственника, автоматически включается в административный совет.

Статья 29. Обязанности административного совета ассоциации совладельцев

(1) Административный совет ассоциации совладельцев:

- a) обеспечивает исполнение решений общего собрания;
- b) обеспечивает соблюдение законодательства и положений устава ассоциации;
- c) осуществляет контроль за своевременным внесением членами ассоциации обязательных платежей;
- d) составляет годовые сметы доходов и расходов, отчеты и представляет их на утверждение общего собрания;
- e) ведет список членов ассоциации, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность;
- f) созывает и организует проведение общего собрания;
- g) выполняет иные обязанности, вытекающие из устава ассоциации.

(2) Заседание административного совета созывается председателем совета, а в его отсутствие - заместителем председателя в сроки, установленные уставом ассоциации совладельцев.

(3) Заседание административного совета признается правомочным при участии в нем большинства его членов.

(4) Административный совет вправе распоряжаться средствами ассоциации совладельцев, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, утвержденным общим собранием.

Статья 30. Председатель административного совета ассоциации совладельцев

(1) Председатель административного совета избирается членами совета на срок, установленный уставом, но не более чем на три года.

(2) Председатель административного совета:

- a) обеспечивает выполнение решений общего собрания и административного совета;
- b) нанимает и увольняет персонал ассоциации совладельцев в соответствии с законодательством;
- c) дает указания и издает распоряжения, обязательные для исполнения персоналом ассоциации совладельцев;
- d) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка и положение об оплате труда персонала ассоциации совладельцев;
- e) заключает договоры на управление кондоминиумом с физическими или юридическими лицами;
- f) представляет ассоциацию совладельцев при заключении договоров и несет ответственность за их исполнение;
- g) представляет ассоциацию совладельцев перед третьими лицами, в том числе при судебных разбирательствах, инициированных ассоциацией против собственника квартиры (помещения), который не выполнил обязательства перед ассоциацией, или

инициированных собственником квартиры, опротестовывающим решение ассоциации.

**Статья 31. Ревизионная комиссия (ревизор) ассоциации
совладельцев**

(1) Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов ассоциации на срок не более двух лет. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены административного совета. Ревизионная комиссия в количестве трех и более членов избирает из своего состава председателя комиссии.

(2) Ревизионная комиссия (ревизор):

а) проводит ревизии хозяйственно-финансовой деятельности ассоциации совладельцев не реже одного раза в год;

б) представляет общему собранию заключения по годовой смете доходов и расходов, годовому отчету и размерам обязательных платежей, устанавливаемых для членов ассоциации;

с) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

(3) Члены ревизионной комиссии (ревизор) вправе участвовать в заседаниях административного совета с правом совещательного голоса.

**Статья 32. Финансовые средства и имущество ассоци-
ации совладельцев**

(1) Финансовые средства ассоциации совладельцев формируются из следующих источников:

а) вступительных взносов и иных обязательных платежей членов ассоциации;

б) доходов от хозяйственно-финансовой деятельности ассоциации по осуществлению целей, предусмотренных в статьях 18-21 настоящего закона;

с) средств от возмещения расходов по техническому обслуживанию внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения;

д) других законных источников.

(2) По решению общего собрания ассоциация совладельцев может помещать часть свободных денежных средств в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги, создавать специальные фонды, средства которых используются на реализацию задач, предусмотренных в уставе. Порядок создания специальных фондов определяется общим собранием.

(3) Расходы по предоставлению льгот по оплате государственного жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих в жилых домах ассоциаций совладельцев и пользующихся указанными льготами в соответствии с законодательством, возмещаются ассоциациям из государственного и местных бюджетов в соответствии с законодательством.

(4) Собственность ассоциации совладельцев составляет движимое и недвижимое общее имущество в кондоминиуме, приобретенное в результате ее деятельности.

**Статья 33. Страхование имущества ассоциации совла-
дельцев**

(1) Ассоциация совладельцев может застраховать принадлежащее ей имущество от любых видов риска физического ущерба.

(2) Собственники квартир (помещений) в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

(3) При наступлении страхового случая страховая сумма выплачивается ассоциации совладельцев или специально назначенному ее доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников и кредиторов.

(4) Полученная страховая сумма используется только на восстановление и ремонт пострадавшего вследствие несчастного случая или стихийного бедствия общего

имущества кондоминиума, если кондоминиум не ликвидируется в результате этих бедствий. В последнем случае получатель страховой суммы - ассоциация совладельцев или ее доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших кредиты под залог недвижимости в кондоминиуме в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты всех установленных законодательством платежей распределяется между собственниками в соответствии с их долей участия.

Статья 34. Объединение ассоциаций совладельцев

(1) Две или более ассоциации совладельцев могут объединиться для создания объединенной ассоциации совладельцев. Управление такой ассоциацией осуществляется в соответствии с настоящим законом. Решения в объединенной ассоциации принимаются путем голосования представителей всех входящих в нее ассоциаций.

(2) Ассоциации совладельцев могут передать объединенной ассоциации, имеющей статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, предусмотренных в их уставах.

Статья 35. Реорганизация и ликвидация ассоциации совладельцев

(1) Реорганизация и ликвидация ассоциации совладельцев осуществляются в порядке и сроки, установленные законодательством.

(2) Ассоциация совладельцев ликвидируется по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

(3) При ликвидации ассоциации совладельцев недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ассоциации в порядке, установленном ее уставом.

Статья 36. Ответственность за несоблюдение настоящего закона

Несоблюдение положений настоящего закона влечет административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с законодательством.

Глава VI

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 37

(1) Правительству в 6-месячный срок:

а) представить Парламенту предложения по приведению действующего законодательства в соответствие с настоящим законом;

б) привести в соответствие с настоящим законом свои нормативные акты.

(2) До приведения в соответствие с настоящим законом действующие законодательные акты применяются в части, не противоречащей ему.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ПАРЛАМЕНТА**

Думитру ДЪЯКОВ

**Кишинэу, 30 марта 2000 г.
№ 913-XIV.**