

Asociația Obștescă
„Uniunea Administratorilor de Condominiu din Republica Moldova”

IDNO 1019620010806

tel. 068-092460; contacte@profadmin.md

MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE

Consultant principal CECAN LUCIA

Direcția politici și reglementări în domeniul

amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor și locuințelor

Tel: (022) 250 679 / Email: lucia.cecan@midr.gov.md / secretariat@midr.gov.md

PROPUNERI la proiectul legii pentru modificarea unor acte normative
(consolidarea cadrului normativ cu privire la condominiu)

Nr. unic de la Cancelaria de Stat: 929/MIDR/2026

Propuneri:

La Art. I – Legea insolvenței nr. 149/2012

- art. 35.

De exclus propunerea modificării art. 35 din legea insolvenței nr. 149/2012.

Legea insolvenței nr. 149/2012 este mult mai complexă și nu permite exercitarea unor drepturi care poate afecta procedura de insolvență, or unele propuneri referitoare la completarea legii cu excepții stabilite în art. 21² sunt în contradicție cu legea și efectele legii stabilite în **art. 74-75** al Legii insolvenței nr. 149/2012.

Existența procedurii de restructurare/ insolvență/dizolvare sau faliment în privința persoanei juridice care a asigurat administrarea condominiului (dezvoltator, ÎMGFL, etc.), nu împiedică constituirea asociației și nu afectează dreptul proprietarilor de a se asocia.

Impedimentul constă în constituirea și înregistrarea condominiului ca bun imobil comun, în cazul în care dreptul de gestiune (administrare) este înregistrat în registrul bunurilor Imobile pe o persoană juridică aflată în procedură de insolvență. Însă aceste drepturi pot fi contestate și clarificate de către instanța de insolvență sau instanțele de judecată de drept comun, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Art. 35 din Legea insolvenței se referă la publicarea și notificarea hotărârii privind intentarea procedurii de insolvență, în scopul înștiințării tuturor actorilor implicați în procesul de insolvență. Crearea unor excepții legate de înregistrarea și notificarea hotărârii privind intentarea procedurii de insolvență, afectează în mod direct drepturile participanților procedurii de insolvență. Aceste excepții pot fi examinate numai de către instanța de insolvență în limitele legii, care poate să se expună dacă respectivele acte, în special cu privire la înregistrarea dreptului de gestiune asupra condominiului, nu au ca obiect și nu produc efecte asupra patrimoniului debitorului, masei debitoare ori drepturilor creditorilor.

Suplimentar, mă voi expune în continuare la propunerile cu referire la art. 21² din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

La Art. III. - Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

- art. 21¹. Grupul de inițiativă pentru constituirea asociației.

Considerăm că urmează a fi reformulat sau exclus.

Posibil că intenția autorului era să legitimizeze grupul de inițiativă în scopul constituirii asociației, însă modificările în partea ce ține de obținerea informațiilor sunt drepturi comune ale tuturor coproprietarilor din cadrul condominiului specificate deja în lege.

Inclusiv, chestiunile legate de interdicția de a constitui un alt grup de inițiativă pentru același condominiu în perioada de lucru a primului Grup de inițiativă (vezi alin. (12) a proiectului), fără a fi limitată în timp, poate fi folosit anume pentru a tergiversa și a crea impedimente în a constitui o nouă asociație. Toți coproprietarii sunt egali în drepturi și în dreptul de a se asocia, fără a suporta interdicții. Sunt coproprietari a aceluiși condominiu care trebuie să-și exprime votul la constituirea asociației, indiferent de grupul de inițiativă creat.

Și iarăși, problema nu este în constituirea asociației, or este problemă în constituirea și înregistrarea condominiului, și în accesul la informații publice cu privire la condominiile administrate de către o asociație. Pînă la crearea unui grup de inițiativă, coproprietarii trebuie să analizeze situația juridică a condominiului și a drepturilor înregistrate. Această informație trebuie să fie publică și să fie obligatorie de a fi înregistrată nu opțional cum este prevăzută la art. 22 (7) din legea 187/2022 – „*Administratorul asociației poate cere notarea asociației în registrul bunurilor imobile în privința terenului și a clădirii condominiului*”.

La moment, nu există un Registru public al asociațiilor și condominiilor administrate, cu adrese, cod cadastral, nume administrator, date de contact, etc. ca sursă de informație publică din care oricare locatar să poată cunoaște situația juridică a condominiului asociației unde își are locuința. Cunoașterea acestor informații simplifică crearea asociațiilor și pașii care urmează a fi întreprinse de către locatari/grupul de inițiativă.

În acest context, propunem modificarea art. 22 (7) al legii 187/2022 după cum urmează:

*„Înregistrarea asociației se face de către Agenția Servicii Publice Agenția Servicii Publice, în calitate de organ al înregistrării de stat, în **„Registrul public al asociațiilor de proprietari din condominiu și a condominiilor administrate”**, a asociației și a dreptului de gestiune în privința terenului și a clădirii condominiului, cu condiția lipsei înregistrării dreptului de gestiune (administrare) asupra condominiului asociat asociației de către o altă persoană juridică.”*

Inclusiv, în cazul acceptării propunerii privind Registrul public al asociațiilor, urmează a fi efectuate modificări și în Legea 220/2007 cu privire la instituirea Registrului și modului de înscriere și evidență.

După caz, poate fi formulată și noțiunea Registrului în Legea 187/2022.

- art. 21². Constituirea și înregistrarea asociației în cazul restructurării, insolvabilității, dizolvării sau falimentului persoanei juridice care asigură administrarea condominiului (alta decât asociația).

Considerăm că urmează a fi reformulat sau exclus.

Cum a fost explicat anterior, existența procedurii de restructurare/ insolvabilitate/dizolvare sau faliment în privința persoanei juridice care a asigurat administrarea condominiului (alta decât Asociația) nu împiedică constituirea asociației și nu afectează dreptul proprietarilor de a se asocia.

Impedimentul ar putea constitui numai în cazul în care, la momentul înregistrării unei asociații se constată că în registrul bunurilor Imobile este înregistrat dreptul de gestiune (administrare) asupra condominiului pe o altă persoană juridică sau pe o persoană juridică aflată în procedură de insolvabilitate (alta decât asociația). Însă aceste drepturi pot fi contestate și clarificate exclusiv de către instanța de insolvabilitate sau instanțele de judecată de drept comun, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Dacă în registrul bunurilor imobile a fost înregistrat anterior dreptul de gestiune (administrare) asupra condominiului pe o altă persoană juridică, inclusiv aflată în insolvabilitate, la sigur aceste drepturi au fost înregistrate în temeiul unor acte juridice, care pot fi contestate după caz. Crearea unui mecanism, care ar substitui necesitatea contestării dreptului de gestiune asupra condominiului, riscă să compromită securitatea raporturilor juridice și drepturilor înregistrate.

Astfel, propunem modificarea alin. (2) (3) art. 21² a proiectului, după cum urmează:

„(2) Hotărârea proprietarilor privind constituirea asociației produce efecte juridice, dacă la momentul adoptării se constată lipsa înregistrării dreptului de gestiune (administrare) asupra condominiului asociat asociației de către o altă persoană juridică. Existența dreptului unei alte persoane juridice de a asigura administrarea condominiului constituie temei pentru refuzul înregistrării asociației sau a modificărilor privind organele acesteia.

(3) Agenția Servicii Publice, în calitate de organ al înregistrării de stat, înregistrează asociația și modificările privind organele acesteia dacă sunt întrunite condițiile prevăzute de prezenta lege și de legislația privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice.”

Din alin. (4) de exclus – *„Lipsa semnăturii, acordului sau confirmării administratorului insolvabilității ori lichidatorului nu constituie temei pentru refuzul înregistrării în cazul în care respectivele acte nu afectează patrimoniul debitorului, masa debitoare ori drepturile creditorilor.”*

De reformulat alin (7), și anume:

„(7) În cazul refuzului organului înregistrării de stat pe motivul constatării înregistrării dreptului de gestiune (administrare) asupra condominiului asociat asociației de către o altă persoană juridică, proprietarii, grupul de inițiativă sau persoana împuternicită prin hotărârea proprietarilor pot solicita instanței competente înlăturarea impedimentelor și dispunerea măsurilor necesare pentru constituirea condominiului și înregistrarea asociației.”

De exclus din alin. (12) a proiectului, obligația de a acces și de a transmite: - *„registrele condominiului, evidențele proprietarilor, contractele, documentele financiar-contabile”,* or potrivit alin. (6) a proiectului constituirea și înregistrarea asociației nu are ca efect transferul către aceasta al datoriilor, creanțelor, obligațiilor sau răspunderii patrimoniale ale persoanei juridice aflate în procedură de restructurare, insolvabilitate, dizolvare sau faliment. Aceste acte țin exclusiv de drepturile persoanei juridice aflate în insolvabilitate și în dreptul de ași recupera creanțele. În lipsa actelor specificate, aceste drepturi pot fi afectate.

Din aceleași motive, de exclus alin. (15) a proiectului, or potrivit alin. (6 și alin. (16) a proiectului - constituirea și înregistrarea asociației nu are ca efect transferul către aceasta al datoriilor, creanțelor și nu afectează existența și executarea obligațiilor patrimoniale ale persoanei juridice aflate în procedură de insolvabilitate.

- **art. 21³. Administrarea condominiului în cazul restructurării, insolvabilității, dizolvării sau falimentului asociației care asigură administrarea condominiului.**

Considerăm că urmează a fi exclus integral !!!

Stabilirea unei excepții de la prevederile Legii insolvabilității nr. 149/2012, cu acordarea dreptului proprietarilor și organelor asociației de a exercita competențele prevăzute de prezenta lege privind administrarea, întreținerea, repararea, exploatarea și dezvoltarea proprietății comune, încalcă principiile și efectele Legii insolvabilității.

Potrivit art. 75 (1) lit. a) al Legii insolvabilității nr. 149/2012, **din momentul intentării procedurii de insolvabilitate, activitatea organelor de conducere ale debitorului se suspendă.**

Potrivit art. 32 al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022, organele de conducere și control ale asociației sunt: adunarea generală, consiliul, administratorul asociației și cenzorul.

Astfel, din momentul intentării procedurii de insolabilitate organele de conducere și control ale asociației sunt înlăturate de la administrarea debitorului. Administrarea debitorului este exercitată de către administratorul procedurii de insolabilitate, Adunarea Creditorilor, Comitetul Creditorilor sau instanța de insolabilitate, în condițiile Legii insolabilității.

Aceste principii sunt prevăzute în legea insolabilității anume în scopul securizării raporturilor juridice și dreptului creditorului de ași recupera creanțele. Înlăturarea debitorului de la administrare și interdicția cu privire la suspendarea organelor de conducere și control sunt elemente cheie care asigură procedura de insolabilitate, or în caz contrar organele de conducere a unei persoane juridice poate în orice moment să dispună dizolvarea sau reorganizarea, și ca efect ar face imposibilă derularea procedurii de insolabilitate în continuare sau încetarea procedurii.

Totodată, asociația aflată în procedură de insolabilitate, în cea mai mare parte administrează condominiul și serviciile prestate condominiului în bază de contracte intermediare (comune) încheiate cu furnizorii de servicii (încălzire, apă și canalizare, transportare deșeuri, deservire lift, etc.). În cazul instituirii excepției prevăzute în proiect, toate aceste contracte urmează a fi reziliate, or dispăre dreptul de a administra condominiul. Asociația nou formată din contul aceluiași condomini urmează să încheie contracte noi cu furnizorii de servicii din numele său. Aici se afectează securitatea raporturilor juridice, or care ar fi obligația asociației nou formate peste o perioadă de timp din cauza neachitării datoriilor să intre în altă insolabilitate, iar proprietarii potrivit proiectului propus, au dreptul să-și creeze o altă asociație. Și așa la infinit, fără obligații de plată față de furnizorii de servicii.

Instituirea excepției stabilite în proiect, creează premise de a se folosi cu rea credință de lege.

Propunem excluderea integrală art. 21³ din textul proiectului, or crearea excepțiilor formulate de la prevederile Legii insolabilității nr. 149/2012 sunt ilegale.

În general, Legea 149/2012 insolabilității are capitole speciale privind unele particularități ale insolabilității (în agricultură cap. VIII, gospodăriilor țărănești cap. IX, masei succesorale cap. X, etc.). Respectiv, luând în considerație specificul insolabilității persoanelor juridice care administrează servicii publice condominiilor locative (fostele ÎMGFL, dezvoltatori, ș.a.), ar fi oportun punerea în discuții și formularea unui proiect consolidat privind administrarea acestora, însă nu în cadrul proiectului actual.

Cu respect,

Administrator Ion Dogotari

28.09.2026

Ex. jurist Anatolie Golban

Tel. 0793-86903

Email: contact@invoicer.md

Digitally signed by Dogotari Ion
Date: 2026.09.28 13:43:19 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ

