ASOCIAŢIA DE PROPRIETARI DIN CONDOMINIU

Rodica PRIJILEVSCHI

CZU: 347.471:347.235 rprijilevschi@yahoo.com

The institution of the Condominium Owners Association is a very young one in the Republic of Moldova. During its existence, a multitude of changes were developed, and the most essential is the one from 2022, namely the adoption of Law 187 regarding the condominium. In order to analyze the problems, benefits and gaps in the condominium legislation, the research of the given theme was initiated with the evolution of the first Associations of owners in the world and those of the Republic of Moldova.

In addition, the legal framework of other states regarding the condominium was researched in order to identify more efficient solutions in order to implement them including in the Republic of Moldova.

Pentru studierea temei cu privire la Asociațiile de proprietari din condominiu este foarte importantă cercetarea evoluției Asociațiilor de proprietari, atât la nivel național cât și la nivel internațional. Evoluția acestei instituții a avut loc urmare a urbanizării, dezvoltării sociale și economice, din acest considerent istoricul este extrem de important în identificarea soluțiilor pe viitor, deoarece societatea este într-o continuă dezvoltare, fapt ce necesită noi abordări legislative.

Analizarea legislației altor state cu un nivel de dezvoltare economică și socială mai avansat decât Republica Moldova este indispensabil, pentru a aduce acele novații care ar debloca procesele de gestiune și administrare a Asociațiilor din codominiu, stagnate din cauza urmelor legislative lăsate încă din perioada sovietică.

Prin adoptarea Legi 187 cu privire la condominiu, au fost introduse elemente importante precum, înființarea Asociației de proprietari din condominiu în baza hotărârii de înființare, semnată de către proprietarii a cel puțin 5 unități din condominiul cu destinație locativă ori, dacă acest condominiu are mai puțin de 10 unități, de către mai mult de 1/2 din proprietarii din acest condominiu sau mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiul cu altă destinație decât cea locativă. Nu este necesară desfășurarea adunării generale a proprietarilor din condominiu, posibilitatea de a desemna în calitate de organ de administrare pe lângă adunarea generală și adunarea cu interes special, posibilitatea de a alege modul de distribuire a votului, după cum urmează: o unitate = un vot sau votul proporțional cotei-părți, posibilitatea de a desemna o altă persoană în calitate de administrator fără desfășurarea Adunării Generale, din rândul membrilor Consiliului de Administrare al Asociației, în caz de demisie, deces sau imposibilitatea de a activa al administratorului.

Totodată din cauza neadaptării întregului cadru legislativ, după adoptarea Legii 187 cu privire la condominiu, în timpul activității organele de conducere ale Asociației

se ciocnesc de neconcordanțe între actele normative în vigoare și alte decizii, hotărâri sau regulamente ale APL. Un exmplu în acest sens este tariful pentru evacuarea deșeurilor. Legea 187 cu privire la condominiu prevede modalitatea de repartizare a serviciilor comunale per unitate, persoană, cota-parte din condominiu, iar potrivit Dispoziției Primarului mun. Chișinău, cu nr. 304-d, din 07 iulie 2022, Anexa nr.1, se calculează în mărime de 17,50 lei per persoană la bloc. Pe când Regia Autosalubritate stabilește tariful în dependență de volumul preconizat pentru a fi evacuat, preț inclus într-un contract semnat de către Asociație fără a cunoaște câte persoane vor locui de fapt în acel bloc. În consecință, nu poate fi aplicat tariful conform dispoziției sus menționate, fapt ce deseori duce la înaintarea pretențiilor din partea membrilor Asociațieie împotriva acesteia.

Un alt exemplu este Hotărârea de Guvern nr.191 din 19.02.2002, despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare şi achitare a serviciilor locative, comunale şi ne comunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor şi condiţiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire şi alimentare cu apă, care prevede la art.14, *Plata pentru întreţinerea ascensorului se calculează pentru o persoană, cu excepţia proprietarilor, chiriaşilor sau a altor posesori legali ai locuinţelor de la etajul I.* Acest Regulament a fost aprobat în perioada în care apartamentele la blocurile locative erau amplasate la nivelul întâi al blocului, astăzi în 95% din blocurile de construcție nouă, etajul I, de fapt este nivelul 2, 3 sau chiar și mai sus. În astfel de circumstanțe, unii locatari se folosesc de lacuna legislativă și înainteaza pretenții față de Asociație pentru a fi excluși de la plata pentru deservirea ascensorului, deoarece potrivit informațiilor din cadastru, apartamentul lor se află la etajul I, chiar dacă de fapt nivelul este 2,3 sau mai chiar mai sus.

Prin cercetarea legislației Române cu privire la Asociațiile de proprietari, au fost identificare o multitudine de puncte forte care ar putea fi implementate în legislația Republicii Moldova, cum ar fi, luarea deciziilor la Adunarea Generală repetată a membrilor Asociației cu 50%+1, din cei prezenți, în cazul în care a fost respectată procedura de informare a tuturor memebrilor Asociației, calificarea profesională a administratorului și al cenzorului prin deținerea studiilor corespunzătoare și a unui certificat ce atestă competențe în vederea gestionării și administrării unui condominiu, obligația proprietarului unității de a prezenta un certificat eliberat de către Asociație, care dovedește lipsa datoriilor față de aceasta, persoana în sarcina căreia a fost pusă obligația de control cu privire la executarea obligației de prezentarea a dovezii privind lipsa datoriilor, este notarului care va autentifică tranzacția, asociația de proprietari are ipotecă legală asupra apartamentelor și altor spații, proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. Ipoteca imobiliară legală se înscrie în cartea funciară la cererea președintelui asociației de proprietari.

Drept recomandări pentru adaptarea cadrului legal pentru responsabilizarea societății și a celor care conduc Asociațiile de proprietari din condominiu sunt: ela-

borarea și promovarea unor materiale educaționale pentru membrii asociațiilor, cu accent pe drepturile și responsabilitățile lor, utilizarea platformelor online și a tehnologiilor de comunicare pentru a facilita interacțiunile și voturile membrilor, în special în contextul situațiilor de urgență sau restricțiilor de deplasare, propunerea de a crea o comisie de monitorizare independentă, alcătuită din membri ai asociației, pentru a supraveghea transparența financiară și buna gestionare a fondurilor, încurajarea colaborării strânse cu autoritățile locale pentru a rezolva problemele legate de infrastructură și întreținerea clădirilor, dezvoltarea mecanismelor care să încurajeze și să faciliteze implicarea membrilor în procesul decizional.

În concluzie, prevederile legii 187 cu privire la condominiu, oferă o libertate mai mare în raporturile din condominiu, însă din cauza faptului că încă mai există alte legi, regulamente și decizii ale consiliilor municipale, care sunt mult prea depășite această libertate acordată rămâne a fi ineficientă. În consecință este necesar în mod urgent modificarea acelor acte care vin în contradicție cu noua lege a condominiului.

Adunarea generala cu interes special și Adunarea generală în formă mixtă, acordă posibilitatea proprietarilor de aparticipa mai ușor la adunări și posibilitatea de a decide într-un cerc mai restrâns atunci când subiectul îi vizează doar pe aceștia.

Referințe:

1. Legea cu privire la condominiu Nr.187 din 14.07.2022. Publicat în M.O. Nr. 238-244 art. 467 din 29.07.2022;
2. Dispoziției Primarului mun. Chișinău, cu nr. 304-d, din 07 iulie 2022, Anexa nr.1;
3. Hotărârea de Guvern nr.191 din 19.02.2002, despre aprobarea Regulamentului cu privire la modul de prestare și achitare a serviciilor locative, comunale și ne comunale pentru fondul locativ, contorizarea apartamentelor și condițiile deconectării acestora de la/reconectării la sistemele de încălzire și alimentare cu apă;
4. Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, România.

Recomandat
***Octavian CAZAC**, dr., conf. univ.*