

Acest document a fost elaborat în cadrul proiectului „Building Living Space for Poor: Protect the Unprotected” susținut financiar de Ambasada Regatului Olandei în România. Opiniile exprimate aparțin autorilor și nu reflectă neapărat poziția finanțatorului.

Proiect

LEGE
pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Capitolul 1. Dispoziții generale

Articolul 1. Scopul și obiectivele prezentei legi

Scopul prezentei legi constă în crearea unui cadru legal corespunzător în vederea reglementării raporturilor sociale, economice și juridice asociate cu investirea capitalului privat al cetățenilor în construcția de locuințe în clădiri rezidențiale (blocuri locative), precum și instituirea unor garanții întru protejarea proprietății și intereselor legitime ale părților la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe.

Articolul 2. Domeniul de reglementare

(1) Prezenta lege stabilește cadrul legal special privind:

- a) activitatea de întreprinzător în construcția de locuințe în clădiri rezidențiale (blocuri locative) că atragerea investițiilor persoanelor fizice și juridice;
- b) încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe în clădiri rezidențiale (blocuri locative) care nu sunt finalizate la momentul încheierii contractului;
- c) dobândirea dreptului de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe în clădiri rezidențiale (blocuri locative).

(2) Sub incidența prezentei legi nu cad:

- a) contractele de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative cu mai puțin de 4 locuințe (încăperi);
- b) construcția blocurilor locative sau administrative cu participarea exclusivă a societăților comerciale;
- c) contractele de vânzare-cumpărare a locuințelor (încăperilor) în blocuri locative care la momentul încheierii contractului sunt finalizate și înregistrate în registrul bunurilor imobile.

Articolul 3. Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:

*beneficiar*¹ – persoană fizică care investește mijloace financiare și/sau bunuri în construcția de locuințe în clădiri rezidențiale (blocuri locative) care nu sunt finalizate;

*contract de investiții în construcția de locuințe*² – act juridic încheiat între beneficiar și dezvoltatorul imobiliar pentru efectuarea operațiunilor imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiar a unor locuințe (încăperi), din sursele financiare și/sau materialele (bunurile) beneficiarului;

*dezvoltator imobiliar*³ sau *întreprindere din construcții*⁴ - persoana juridică, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare, care a încheiat contracte de investiții în construcția de locuințe și s-a angajat să efectueze operațiuni imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a locuinței (încăperii), din sursele financiare și/sau materialele (bunurile) beneficiarilor.

Articolul 4. Legislația privind contractele de investiții în construcția de locuințe

(1) Contractele de investiții în construcția de locuințe sunt reglementate în baza Constituției Republicii Moldova, a Codului civil al Republicii Moldova, prin prezenta lege și alte acte legislative și normative ale Republicii Moldova.

(2) Legislația Republicii Moldova cu privire la locuințe, arhitectura și urbanism, licențierea activității de întreprinzător, relații funciare și cadastru, se aplică contractelor de investiții în construcția de locuințe în partea în care acestea nu sunt reglementate de prezenta lege.

(3) Legislația Republicii Moldova cu privire la protecția consumatorilor se aplică raporturilor constituite în baza contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative încheiate cu persoanele fizice, în scopuri altele decât activitatea de întreprinzător, în măsura în care aceste raporturi nu sunt reglementate de prezenta lege.

(4) Guvernul stabilește reguli obligatorii privind încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe.

Capitolul II. Reglementarea și supravegherea de stat a investițiilor în construcția locuințelor în blocuri locative

¹ Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor
beneficiar-persoană fizică sau juridică care beneficiază de proiectul unei construcții, precum și de construcția finalizată și recepționată

² Lege cadastrului bunurilor imobile 1543/25.02.98

Articolul 40⁶. Înregistrarea contractelor privind investițiile în construcții

(1) Contractele prin care una dintre părți se obligă să asigure construcția unuia sau mai multor apartamente și să le transmită persoanei fizice care se obligă să achite integral sau parțial prețul imobilului anterior predării acestuia, precum și contractele privind cesiunea drepturilor care rezultă din acestea se autentifică notarial și se înscriu în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității.

▪ ³ Guvernul României, Ordonanța de urgență nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori În vigoare de la 30.09.2016

36. *dezvoltator imobiliar* - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

Российская Федерация, Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)":

Статья 201.1. Общие положения

1. Для целей настоящего параграфа используются следующие понятия:

1) лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее - *застройщик*), - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, ... к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

⁴ Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

întreprindere din construcții - persoană juridică care ... "execută" sau "proiectează și execută" orice tip de construcții.

Articolul 5. Reglementarea și controlul de stat în domeniul investițiilor în construcția blocurilor locative

(1) Reglementarea și controlul de stat (supravegherea) în domeniul construcțiilor de blocuri locative⁵ cu atragerea investițiilor persoanelor fizice constă în promovarea și implementarea unor politici întru protejarea investițiilor private ale cetățenilor în construcția de locuințe și a intereselor legitime ale părților la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative.

(2) Organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor este autoritatea de reglementare în domeniul construcției de locuințe în blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice. În acest scop, organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor:

1) emite în limita competențelor sale acte normative în vedere reglementării și exercitării controlului de stat în domeniul construcției de locuințe în blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice;

2) reglementează modul de licențiere și evidență a întreprinderilor din construcții⁶ care încheie și execută contracte de investiții în construcția de locuințe, stabilește cerințe pentru evidența executării lucrărilor de construcții și valorificării resurselor bănești investite de persoane fizice, pentru fiecare bloc locativ în parte;

3) aprobă contractul-model de investiții în construcția de locuințe și condițiile inițierii procesului de încheiere a acestor contracte cu persoanele fizice;

4) stabilește conținutul și modul de publicare/difuzare a informațiilor privind încheierea contractelor de investiții în construcția de locuințe cu persoanele fizice;

5) reglementează modul de monitorizare, prezentare a datelor și informațiilor privind atragerea investițiilor persoanelor fizice în construcția de locuințe, executarea lucrărilor de construcții și valorificarea resurselor bănești investite de persoanele fizice;

6) stabilește cerințe privind evidența persoanelor care au fost prejudiciate în urma neexecutării contractelor de investiții în construcția de locuințe și modul de soluționare a plângerilor acestor persoane.

Articolul 6. Inspekția de Stat în Construcții

(1) Inspekția de Stat în Construcții (*denumită în continuare - autoritate de supraveghere*) în subordinea organului administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor exercită controlul de stat asupra activității întreprinderilor din construcții la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe din investițiile persoanelor fizice, executarea lucrărilor de construcții și valorificarea investițiilor:

1) emite și retrage permise privind conformitatea declarației de proiect în condițiile art. 9 din prezenta lege pentru atragerea investițiilor persoanelor fizice în construcția de locuințe în blocuri locative, ține evidența permiselor eliberate și retrase și notifică Agenția Relații Funciare și Cadastru despre emiterea și retragerea permiselor;

2) ține registrul unic al dezvoltatorilor imobiliari care dețin permise privind conformitatea declarației de proiect în condițiile art. 9 din prezenta lege pentru atragerea investițiilor persoanelor fizice în construcția de locuințe în blocuri locative;

3) efectuează supravegherea procesului de încheiere și executare a contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative, a executării lucrărilor de construcții și a valorificării investițiilor;

⁵ Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

⁶ Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

4) solicită de la dezvoltatorii imobiliari, instituțiile financiare, autoritățile administrației publice locale și alte autorități informații privind autorizarea și mersul construcțiilor de blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice;

5) examinează reclamațiile și plângerile beneficiarilor privind încălcările admise la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative, executarea lucrărilor de construcții și valorificarea investițiilor;

6) emite prescripții la adresa dezvoltatorilor imobiliari și a autorităților administrației publice locale pentru înlăturarea încălcărilor și a neajunsurilor constatate în realizarea construcțiilor de locuințe în blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice;

7) informează neîntârziat autoritățile competente despre încălcările și abuzurile admise de dezvoltatorii imobiliari la realizarea construcțiilor de locuințe în blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice;

8) sesizează autoritatea competentă cu privire la retragerea licenței pentru realizarea construcțiilor de locuințe în blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice;

9) asigură publicarea operativă pe pagina web a informațiilor de interes public privind realizarea construcțiilor de locuințe în blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice.

Articolul 7. Atribuțiile autorităților administrației publice locale în domeniul construcțiilor de blocuri locative

(1) Autoritățile administrației publice locale efectuează autorizarea și supravegherea lucrărilor de construcții a blocurilor locative în conformitate cu prevederile prezentei legi și legislația privind urbanismul, planificarea teritorială, autorizarea și executarea lucrărilor de proiectare și de construcții, asigurarea calității construcțiilor.

(2) Autoritățile administrației publice locale asigură evidența contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative și a contractelor privind cesiunea drepturilor rezultate din aceste contracte.

(3) În exercitarea atribuțiilor ce le revin în domeniul construcțiilor de blocuri locative autoritățile administrației publice locale colaborează⁷ cu organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor și Inspectoria de Stat în Construcții.

Capitolul III. Activitatea de întreprinzător în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile persoanelor fizice

Articolul 8. Dreptul de a desfășura activitate de întreprinzător în domeniul construcțiilor de blocuri locative⁸ din investițiile persoanelor fizice

⁷ LEGE Nr. 98 din 04.05.2012 privind administrația publică centrală de specialitate

Articolul 7. Raporturile de colaborare cu autoritățile administrației publice locale

Ministerele și alte autorități administrative centrale colaborează cu autoritățile administrației publice locale, precum și cu asociațiile reprezentative ale acestora constituite în corespundere cu legea, asigurând consultarea și implicarea efectivă a asociațiilor în vederea participării la procesul decizional, în modul stabilit de legislație.

LEGE Nr. Nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală

Articolul 6. Raporturile dintre autoritățile administrației publice

(1) Consiliile locale și cele raionale, primarii și președinții de raioane funcționează ca autorități administrative autonome, soluționând treburile publice din sate (comune), orașe (municipii) și raioane în condițiile legii.

(2) Raporturile dintre autoritățile publice centrale și cele locale au la bază principiile autonomiei, legalității, transparenței și colaborării în rezolvarea problemelor comune.

(3) Între autoritățile centrale și cele locale, între autoritățile publice de nivelul întâi și cele de nivelul al doilea nu există raporturi de subordonare, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

(4) Orice control administrativ exercitat asupra activității desfășurate de către autoritățile publice locale nu trebuie să urmărească alt scop decât asigurarea respectării legalității și a principiilor constituționale, iar controlul de oportunitate poate viza doar realizarea competențelor care le-au fost delegate, în condițiile legii.

⁸ Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

(1) *Dezvoltator imobiliar*⁹ poate fi persoana juridică cu scop lucrativ, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare, care întrunește condițiile stabilite în prezentul articol pentru a desfășoară activitate de întreprinzător în domeniul construcțiilor de blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice.

(2) Dezvoltatorul imobiliar este în drept să inițieze atragerea investițiilor persoanelor fizice în construcții de blocuri locative doar din momentul în care va întruni cumulativ următoarele condiții:

1) deține licență pentru desfășurarea activității de întreprinzător în domeniul construcțiilor de blocuri locative cu atragerea investițiilor persoanelor fizice;

2) deține un capital social care este achitat în totalitate și a cărui mărime minimă este cel puțin egală cu 500 lei¹⁰ pentru fiecare metru pătrat de suprafață totală a tuturor blocurilor locative pentru care sunt preconizate investițiile persoanelor fizice;

3) terenul pe care urmează a fi edificat blocul locativ aparține dezvoltatorului imobiliar cu drept de proprietate, sau cu drept de folosință pe un termen cel puțin 99 ani,¹¹ sau a fost atribuit pentru amplasarea locuințelor sociale în condițiile legii;

4) deține autorizația de construire și documentația de proiect elaborată și verificată în corespundere cu normativele și standardele naționale;¹²

5) a obținut permisul Inspecției de Stat în Construcții privind conformitatea declarației de proiect în condițiile art.9 din prezenta lege;

6) dezvoltatorul imobiliar nu se află în proces de insolabilitate;

⁹ Guvernul României, Ordonanța de urgență nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori În vigoare de la 30.09.2016

36. *dezvoltator imobiliar* - persoana juridică care efectuează toate operațiunile imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a unor locuințe, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

Российская Федерация, Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)":

Статья 201.1. Общие положения

1. Для целей настоящего параграфа используются следующие понятия:

1) лицо, привлекающее денежные средства и (или) имущество участников строительства (далее - *застройщик*), - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, ... к которым имеются требования о передаче жилых помещений или денежные требования;

¹⁰ <http://ivo.garant.ru/#/document/12138267:3>

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ

"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Статья 3. Право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости

2.1. Минимальный размер уставного капитала застройщика или минимальный размер суммы уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц составляет:

1) два миллиона пятьсот тысяч рублей при максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика или застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц не более одной тысячи пятисот квадратных метров;

2) четыре миллиона рублей при максимальной площади всех объектов долевого строительства застройщика или застройщика и связанных с застройщиком юридических лиц не более двух тысяч пятисот квадратных метров; ...

¹¹ Cod civil al RM

Articolul 444. Constituirea dreptului de superficie

(1) Dreptul de superficie se naște în temeiul unui act juridic sau al unei dispoziții legale, fiind opozabil terților din momentul înscrierii în registrul bunurilor imobile.

(2) Dreptul de superficie se constituie pentru un termen de 99 de ani dacă nu a fost stabilit un alt termen.

(3) Dreptul de superficie nu poate fi limitat printr-o condiție suspensivă.

Articolul 877. Termenul maxim al contractului de locațiune

Contractul de locațiune nu poate fi încheiat pe un termen mai mare de 99 de ani.

¹² Legea 163/09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție

Articolul 11. Verificarea documentației de proiect

(1) Documentația de proiect elaborată în baza certificatului de urbanism pentru proiectare se supune în mod obligatoriu verificării de către verficatorii de proiecte atestați din cadrul instituțiilor autorizate în verificarea proiectelor.

(2) Documentația de proiect elaborată în corespundere cu normativele și standardele naționale, verificată în modul stabilit la alin. (1), nu necesită avizare suplimentară în organele supravegherii de stat.

(3) Documentația de proiect pentru rețelele edilitare elaborată în baza avizelor de racordare la utilități, a planului de trasare a acestora și în conformitate cu documentele normative nu se avizează suplimentar de către furnizori (deținători de utilități).

- 7) activitatea dezvoltatorului imobiliar nu este suspendată;
 - 7) nu a fost adoptată decizia privind lichidarea sau reorganizarea dezvoltatorului imobiliar;
 - 8) activitatea dezvoltatorului imobiliar pentru ultimii 4 ani a fost supusă controlului fiscal și nu au fost constatate încălcări în ținerea evidenței contabile sau datorii la obligații fiscale;
 - 9) în privința administratorului și a contabilului dezvoltatorului imobiliar nu au fost aplicate sancțiuni privind interzicerea ocupării unor anumite funcții sau descalificări potrivit legislației cu privire la insolabilitate;
 - 10) dezvoltatorul imobiliar oferă garanții pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative în condițiile art.19-23 din prezenta lege.
- (3) În cazul în care cel puțin una din condițiile stabilite la alin. (2) nu mai este valabilă, dezvoltatorul imobiliar și/sau instituția care deține informația sunt obligate să informeze imediat Inspekția Stat în Construcții care în timp de o zi lucrătoare notifică Agenția Relații Funciare și Cadastru despre retragerea permisului privind conformitatea declarației de proiect în condițiile art. 9 din prezenta lege pentru atragerea investițiilor persoanelor fizice în construcția de locuințe în blocuri locative.
- (4) Inspekția Stat în Construcții ține registrul unic al dezvoltatorilor imobiliari care realizează proiecte de construcții ale blocurilor locative din investițiile cetățenilor.
- (5) În cazul atragerii investițiilor persoanelor fizice de către dezvoltatorul imobiliar care nu întrunește condițiile stabilite la alin. (2), persoanele vinovate răspund în corespundere cu legislația.
- (6) Particularitățile construcției locuințelor sociale cu atragerea investițiilor persoanelor fizice sunt stabilite de Guvern.

Articolul 9. Declarația de proiect

(1) Declarația de proiect se întocmește pentru fiecare bloc locativ potrivit modelului aprobat de organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor și trebuie să conțină informații despre dezvoltatorul imobiliar, proiectul de construcții, termenele de realizare a construcției, condițiile esențiale ale contractului de investiții în construcția de locuințe, costul estimativ al acestuia și volumul investițiilor preconizate de la persoanele fizice și juridice.

(2) Declarația de proiect trebuie să includă inclusiv următoarele documente și informații cu privire la dezvoltatorul imobiliar:

- 1) denumirea, sediul (sediile), numărul de identificare de stat (IDNO), programul de lucru, numerele de telefon, datele privind pagina web, adresa e-mail, numele administratorului;
- 2) înregistrarea societății/întreprinderii și asociații care dețin 5 și mai mult % în capitalul social;
- 3) mărimea capitalului social și partea achitată a capitalului social;
- 4) proiectele administrate în ultimii 3 ani, cu indicarea adresei, a numărului cadastral și a datei recepției finale;
- 5) situațiile financiare anuale pentru ultimii doi ani, cu indicarea datoriilor debitoare și creditoare;
- 6) garanțiile pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative în condițiile art.19-23 din prezenta lege;
- 7) proiectul contractului de investiții în construcția de locuințe.

(3) Declarația de proiect trebuie să includă inclusiv următoarele date cu privire la proiectul de construcții:

- 1) denumirile comerciale ale proiectului în scop publicitar;
- 2) autorizația de construire;
- 3) informații privind dreptul asupra terenului pe care urmează a fi edificate construcțiile;
- 4) date privind suprafața totală a blocului locativ, numărul și caracteristicile locuințelor/încăperilor izolate, suprafața și caracteristicile spațiilor comune care vor constitui proprietatea comună a locatarilor potrivit legislației cu privire la condominiu, obiectele de menire social-culturală care vor fi amplasate în blocul locativ;
- 5) etapele și termenele de realizare și de recepție finală a proiectului;

- 6) costurile estimative ale proiectului;
- 7) sursele investițiilor preconizate din partea persoanelor fizice;
- 8) sursele de finanțare în afară de investițiile persoanelor fizice.

(4) În cazul în care proiectul de construcții urmează a fi realizat în parteneriat de doi și mai mulți dezvoltatori imobiliari declarația de proiect va conține informațiile corespunzătoare cu privire la fiecare partener de proiect.

Articolul 10. Permisul privind conformitatea declarației de proiect

(1) Dezvoltatorul imobiliar nu este în drept să plaseze sau să difuzeze anunțuri/informații publicitare de orice fel cu privire la proiectul de construcții, nu este în drept să încheie cu persoane fizice contracte de investiții în construcția de locuințe și să primească bani în baza acestor contracte până nu obține permisul Inspecției de Stat în Construcții privind conformitatea declarației de proiect.

(2) La solicitarea dezvoltatorului imobiliar, în termen de 30 de zile Inspecția de Stat în Construcții examinează documentele prezentate și emite permisul privind conformitatea declarației de proiect sau respinge emiterea permisului, cu indicarea motivelor. În procesul emiterii permisului Inspecția de Stat în Construcții este în drept să solicite documente și informații pentru a verifica autenticitatea informațiilor prezentate.

(3) Dezvoltatorul imobiliar nu este în drept să introducă careva schimbări sau completări în declarație de proiect dacă acestea nu au fost coordonate în prealabil cu Inspecția de Stat în Construcții.

(4) Orice încălcare de către dezvoltatorul imobiliar a cerințelor privind declarația de proiect constituie eroare la încheierea contractului de investiții în construcția de locuințe și poate fi invocată drept temei pentru constatarea nulității actului juridic la cererea beneficiarului.

Articolul 11. Dezvăluirea informației de către dezvoltatorul imobiliar

(1) În termen de 3 zile de la data obținerii permisului Inspecției de Stat în Construcții privind conformitatea declarației de proiect, pe pagina web a dezvoltatorului imobiliar trebuie să fie publicate următoarele documente și informații cu privire la dezvoltatorul imobiliar și proiectul de construcții pentru fiecare bloc locativ, precum și orice modificări operate în timpul executării proiectului:

1) declarația de proiect și permisul Inspecției de Stat în Construcții privind conformitatea declarației de proiect;

2) actele de constituire;

3) certificatul privind înregistrarea de stat și certificatul de atribuire a codului fiscal;

4) componența și calificarea membrilor organelor de conducere/control, CV-urile membrilor consiliului de administrație și ale administratorului;

5) raportul anual privind activitatea întreprinderii, aprobat în modul stabilit de organul competent al întreprinderii;

6) darea de seamă fiscală și raportul de audit pentru ultimul an de activitate;

8) actele ce confirmă dreptul asupra terenului și înregistrarea acestuia în registrul bunurilor imobile;

9) descrierea documentației de proiect potrivit alin. (3) art. 9;

10) proiectul contractului de investiții în construcția de locuințe coordonat cu Inspecția de Stat în Construcții;

11) documente și explicații privind garanțiile pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative în condițiile art.19-23 din prezenta lege;

12) poze care reflectă progresul lucrărilor de construcții la blocurile locative.

(2) Documentele și informațiile stabilite la alin. (1) sunt păstrate pe pagina web a dezvoltatorului imobiliar pe durata realizării proiectului și încă cel puțin 1 an după recepția finală a blocului locativ.

(3) Dezvoltatorul imobiliar este obligat să prezinte la prima cerere a oricărei persoane originalul și/sau copii certificate ale documentelor/informațiilor menționate la alin. (2).

Capitolul IV. Încheierea și executarea contractului de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative

Articolul 12. Contractul de investiții în construcția de locuințe

(1) Contractul de investiții în construcția de locuințe stabilește obligația dezvoltatorului imobiliar de a efectua cu forțe proprii și/sau cu participarea unor terți lucrări în vederea construirii, finalizării și recepției finale a unui bloc locativ, predării către beneficiar a unei locuințe (încăperi) izolate și a unei cote-părți în spațiile de uz comun în blocul locativ construit și recepționat, iar beneficiarul are obligația de a achita prețul prevăzut de contract și de a primi în proprietate locuința (încăperea) izolată și cota parte în spațiile de uz comun în blocul locativ¹³ care face obiectul contractului.

(2) Contractul de investiții în construcția de locuințe se încheie în formă scrisă, se autentifică notarial și se înscrie în registrul bunurilor imobile, sub sancțiunea nulității. Contractul de investiții în construcția de locuințe produce efecte din momentul înregistrării, cu excepțiile prevăzute de prezenta lege.

(3) Contractul de investiții în construcția de locuințe trebuie să corespundă declarației de proiect și contractului-model aprobat de organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor și să conțină următoarele clauze esențiale:

1) date/criterii pentru identificarea locuinței (încăperii) izolate și a cotei părți în spațiile de uz comun în blocul locativ care face obiectul contractului, potrivit documentației de proiect, cu indicarea suprafețelor și cu anexarea planului (schiței) grafice a părților componente ale locuinței (încăperii) izolate (camere, accesorii, terase, balcoane);

2) termenul transmiterii în proprietate a locuinței (încăperii) izolate care face obiectul contractului;

3) prețul contractului;

4) termenul de garanție pentru obiectul construit;

5) condiții privind suportarea de către dezvoltatorul imobiliar a riscului pieririi fortuite a bunului până la înregistrarea transmiterii dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile;

5) modul de asigurare a executării contractului în condițiile în condițiile art.19-22 din prezenta lege.

6) termenele și modul de achitare a prețului contractual și de valorificare a mijloacelor bănești investite întru executarea contractului potrivit în condițiile art.23 din prezenta lege.

(4) În cazul în care clauzele contractuale nu vor conține toate condițiile stabilite la alin. (3), contractul se consideră neîncheiat.

(5) Clauzele esențiale ale contractului de investiții privind condițiile stabilite la alin. (3) trebuie să fie identice pentru toți beneficiarii locuințelor (încăperilor) din unul și același bloc locativ, cu excepția prețului care poate varia în limitele prevăzute la art.13 din prezenta lege.

(6) Contractul de investiții în construcția de locuințe poate fi modificat sau completat doar prin acordul părților în condiții similare pentru toți beneficiarii locuințelor (încăperilor) din unul și același bloc locativ.

(7) Încheierea și înregistrarea contractului de investiții în construcția de locuințe în condițiile prezentei legi constituie temei pentru înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de gaj (ipotecă) legal al beneficiarului în condițiile art.19 din prezenta lege.¹⁴

¹³ 1107/06.06.2002 Codul civil.

Articolul 355. Proprietatea asupra părților comune din clădirile cu multe etaje sau cu apartamente

(1) Dacă într-o clădire există spații cu destinație de locuință sau cu o altă destinație având proprietari diferiți, fiecare dintre aceștia deține drept de proprietate comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, asupra părților din clădire, care, fiind destinate folosinței spațiilor, nu pot fi folosite decât în comun.

(2) Raporturile prevăzute la alin.(1) se reglementează prin lege.

¹⁴ *Lege Nr. 142 din 26.06.2008 cu privire la ipotecă*

Articolul 6. Temeiurile de instituire a ipotecii

(1) Ipoteca este instituită în temeiul legii (ipoteca legală) sau a contractului (ipoteca convențională).

(2) Ipotecii legale i se aplică prevederile privind ipoteca convențională, dacă legea nu stabilește altceva.

(8) Dezvoltatorul imobiliar nu este în drept să facă publicitate privind atragerea investițiilor în construcția locuințelor (încăperilor) care sunt ipotecate.

Articolul 13. Prețul contractului de investiții în construcția de locuințe

(1) Contractul de investiții în construcția de locuințe trebuie să indice prețul contractului – suma mijloacelor bănești datorate de beneficiar pentru construirea (edificarea) locuinței (încăperii) izolate în blocul locativ care face obiectul contractului. Prețul locuinței (încăperii) izolate prevăzut de contract acoperă cheltuielile dezvoltatorului imobiliar pentru spațiile de uz comun în blocul locativ care face obiectul contractului.

(2) Prețul contractului de investiții în construcția de locuințe constituie suma mijloacelor bănești determinată prin înmulțirea prețului lucrărilor de construcții la un metru pătrat (m^2) cu suprafața locuinței (încăperii) izolate. În cazul în care potrivit proiectului locuința (încăperea) izolată include încăperi auxiliare precum lojă, balcon, terasă și altele asemenea prețul lucrărilor de construcții la un metru pătrat (m^2) pentru aceste spații se reduce prin aplicarea unui coeficient conform metodologiei aprobate de organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor.

(3) Prețul lucrărilor de construcții la un metru pătrat (m^2) de spațiu construit utilizat pentru determinarea prețului contractului de investiții în construcția de locuințe în unul și același bloc locativ poate varia în funcție de etaj și alte caracteristici în limita unor coeficienți, conform metodologiei aprobate de organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor.

(4) Obligația de plată a prețului prevăzut de contractul de investiții în construcția de locuințe apare din momentul înscrierii contractului în registrul bunurilor imobile.

(5) Achitarea prețului convenit poate fi efectuată ca o plată unică sau în tranșe (cote procentuale) pe măsura executării lucrărilor de construcții pentru fiecare etapă, în modul stabilit de art.23 din prezenta lege.

(6) Prețul contractului poate fi modificat doar prin acordul părților.

Articolul 14. Dobândirea dreptului de proprietate asupra bunului imobil realizat în baza contractului de investiții în construcția de locuințe

(1) Dreptul de proprietate asupra locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții în construcția de locuințe se dobândește de către beneficiar,¹⁵ sub sancțiunea nulității clauzei contractuale care prevede altfel.

(3) Temeiurile pentru instituirea ipotecii legale sînt:

a) creanțele statului pentru sumele datorate conform legislației fiscale;

b) creanțele rezultate dintr-o hotărîre judecătorească, precum este stabilit de legislație.

(4) Ipoteca legală este instituită prin înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a unui aviz, în care se indică bunul imobil care face obiectul ipotecii, temeiul și mărimea creanței.

(5) La avizul depus pentru înregistrare se vor anexa dovezile că avizul a fost adus la cunoștința debitorului ipotecar, precum și hotărîrea instanței de judecată sau actul ce confirmă creanțele statului față de debitorul ipotecar apărute în baza legislației fiscale.

(6) Creditorul ipotecar care a înregistrat ipoteca legală are dreptul de a urmări bunul imobil ipotecat în condițiile stabilite de prezenta lege.

(7) Prioritatea ipotecii legale este stabilită conform regulilor generale privind prioritatea ipotecii.

Articolul 48. Construcții viitoare sau nefinisate

(1) Proprietarul unei construcții viitoare sau nefinisate, divizată sau nu în încăperi izolate, poate institui ipoteca asupra acesteia dacă construcția viitoare sau nefinisată este înregistrată în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația privind cadastrul bunurilor imobile.

(2) În cazul în care construcția viitoare sau nefinisată este înregistrată în formă de condominiu, ipoteca nu se instituie asupra întregii construcții. Ipoteca poate fi instituită numai asupra încăperilor izolate în cadrul acesteia.

(3) Proprietarul unei încăperi izolate din cadrul construcției viitoare sau nefinisate poate institui ipoteca asupra acesteia dacă respectiva încăpere izolată este înregistrată în Registrul bunurilor imobile în conformitate cu legislația privind cadastrul bunurilor imobile.

(4) În cazul în care o încăpere izolată din cadrul construcției viitoare sau nefinisate este ipotecată, la transferul dreptului de proprietate asupra acesteia părțile contractului de ipotecă pot conveni asupra radierii ipotecii sau modificării contractului de ipotecă, noul proprietar fiind în drept să instituie o nouă ipotecă asupra încăperii respective.

¹⁵ **Cod civil, articolul 320.** Modulurile de dobîndire a dreptului de proprietate

(1) Dreptul de proprietate asupra unui bun nou, realizat de persoană pentru sine se dobîndește de către aceasta dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(2) Dreptul de proprietate se poate dobîndi, în condițiile legii, prin ocupațiune, act juridic, succesiune, accesiune, uzucapiune, precum și prin hotărîre judecătorească atunci cînd aceasta este translativă de proprietate.

(3) În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobîndi prin efectul unui act administrativ.

(4) Prin lege se pot reglementa și alte moduri de dobîndire a dreptului de proprietate.

(2) Contractul de investiții în construcția de locuințe trebuie să prevadă obligația dezvoltatorului imobiliar de a transmite beneficiarului locuința (încăperea) realizată în baza contractului de investiții în construcția de locuințe după recepția finală a construcției în modul stabilit de legislație, nu mai târziu de luna și anul care trebuie să fie indicate în contract. Termenul de transmitere a locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții trebuie să fie același pentru toate locuințele (încăperile) din unul și același bloc locativ.

(3) În cazul încălcării termenului de transmitere a locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții dezvoltatorul imobiliar achită beneficiarului o penalitate de întârziere egală cu 0.3 % din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere. Dezvoltatorul imobiliar este eliberat de plata penalității de întârziere în cazul în care beneficiarul se eschivează fără temei de la semnarea actelor privind transmiterea locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții.

(4) În cazul în care construirea și/sau recepția finală a construcției nu pot fi realizate în termenul prevăzut de contractul de investiții, dezvoltatorul imobiliar este obligat să informeze beneficiarul despre necesitatea modificării contractului cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea termenului stabilit de contract. În cazul în care nu ajung la un consens privind modificarea contractului, părțile pot recurge la reziliere/rezoluțiunea contractului în condițiile art.17.

Articolul 15. Transmiterea bunului imobil realizat în baza contractului de investiții în construcția de locuințe

(1) După întocmirea și înregistrarea în registrul bunurilor imobile a documentelor ce confirmă recepția finală a lucrărilor de construcție, dezvoltatorul imobiliar este obligat să transmită beneficiarului locuința (încăperea) realizată în baza contractului de investiții în termenul prevăzut de contract. Transmiterea bunului imobil construit înainte de termenul stabilit de contract poate avea loc doar cu acordul în scris al beneficiarului.

(2) Dezvoltatorul imobiliar este obligat să notifice beneficiarul despre transmiterea bunului imobil construit cu cel puțin o lună înainte de data preconizată pentru inițierea procesului de transmitere, cu explicarea consecințelor trăgănării de către beneficiar a recepționării bunului imobil construit. Notificarea trebuie să fie înmănată beneficiarului contra recipisă sau prin scrisoare recomandată, cu aviz de recepție care trebuie să conțină data înmânării.

(3) Beneficiarul notificat despre inițierea procesului de transmitere a bunului imobil construit este obligat să întreprindă acțiunile necesare pentru recepționarea locuinței (încăperii) în termenul stabilit de contract.

(4) În cazul în care beneficiarul se eschivează de la recepționarea locuinței (încăperii) construite sau refuză expres să primească bunul construit, în termen de cel mult două luni de la data prevăzută de contract pentru transmiterea/recepționarea bunului construit dezvoltatorul imobiliar este în drept să întocmească și să semneze unilateral documentele privind transmiterea locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții. Transmiterea unilaterală nu se admite în cazul în care:

1) dezvoltatorul imobiliar nu deține probe privind recepționarea de către beneficiar a notificării expediate potrivit alin. (2) sau privind refuzul beneficiarului de a primi notificarea dată;

2) dezvoltatorul imobiliar nu a întocmit actul solicitat de beneficiar privind abaterile de la standardele de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și de la documentația de proiect, admise la efectuarea lucrărilor de construcții.

(5) Odată cu transmiterea locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții dezvoltatorul imobiliar este obligat să transmită beneficiarului instrucțiuni scrise privind exploatarea eficientă și securizată a locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții, termenul de garanție și de exploatare a locuinței (încăperii), a elementelor de finisare, a sistemelor ingineresti și a altor componente ale construcției.

(6) Riscul pieririi sau deteriorării fortuite a locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții îl suportă beneficiarul din momentul înregistrării în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al beneficiarului asupra bunului imobil construit.

(7) Modul de recepție și de transmitere a locuinței (încăperii) realizate în baza contractului de investiții în proprietatea beneficiarului sunt reglementate de organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor.

Articolul 16. Termenul de garanție. Răspunderea pentru vicii și neajunsuri

(1) Dezvoltatorul imobiliar este obligat să transmită beneficiarului locuința (încăperea) realizată în baza contractului de investiții liberă de orice obligații și care trebuie să corespundă standardelor de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și documentației de proiect.

(2) Termenul de garanție pentru bunul imobil construit în baza contractului de investiții nu poate fi mai mic de 5 ani, cu excepția echipamentului ingineresc pentru care termenul de garanție nu poate fi mai mic de 3 ani. Acest termen se calculează de la înregistrarea transmiterii locuinței (încăperii) în registrul bunurilor imobile în proprietatea beneficiarului.

(3) Beneficiarul este în drept să solicite întocmirea de către dezvoltatorul imobiliar a unui act în care să fie fixate abaterile de la standardele de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și de la documentația de proiect, admise la efectuarea lucrărilor de construcții, și să refuze semnarea documentelor privind transmiterea/recepționarea bunului imobil construit până la întocmirea actului în cauză.

(4) Beneficiarul este în drept să solicite dezvoltatorului imobiliar eliminarea neajunsurilor depistate în cadrul termenelor de garanție indicate la alin. (2) în cazul în care locuința (încăperea) realizată în baza contractului de investiții nu corespunde standardelor de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și documentației de proiect. La alegerea și la cererea scrisă a beneficiarului, dezvoltatorul imobiliar este obligat:

- a) să elimine neajunsurile din contul său într-un termen rezonabil;
- b) să reducă corespunzător prețul;
- c) să compenseze beneficiarului cheltuielile suportate pentru eliminarea neajunsurilor.

(5) În cazul încălcării esențiale a standardelor de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și documentației de proiect, precum și în cazul în care dezvoltatorul imobiliar nu execută solicitarea beneficiarului privind eliminarea neajunsurilor admise la efectuarea lucrărilor de construcții potrivit alin. (4), beneficiarul este în drept:

- a) să renunțe în mod unilateral la executarea obligațiilor sale și să declare rezoluțiunea contractului, cu restituirea investițiilor și plata penalității stabilite la alin. (3) art. 14;
- b) să se adreseze în instanța de judecată.

(6) Clauzele contractului de investiții prin care dezvoltatorul imobiliar este absolvit de răspundere pentru neîndeplinirea standardelor de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și documentației de proiect sunt lovite de nulitate absolută.

Articolul 17. Rezoluțiunea contractului de investiții în construcția de locuințe

(1) Contractul de investiții în construcția de locuințe poate fi rezolvit/reziliat prin acordul părților sau unilateral, pentru neexecutarea contractului.

(2) Beneficiarul este în drept să declare unilateral rezoluțiunea contractului de investiții în construcția de locuințe în cazul în care:

- 1) dezvoltatorul imobiliar nu-și execută obligația privind transmiterea bunului construit în termen de cel mult două luni de la expirarea termenului prevăzut de contract;
- 2) lucrările de construcții au încetat sau sunt suspendate în circumstanțe care indică în mod cert că bunul construit nu va fi transmis beneficiarului în termenul prevăzut de contract;
- 3) dezvoltatorul imobiliar nu oferă garanții pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative în condițiile art. 19-23 din prezenta lege.
- 4) au fost admise încălcări esențiale a standardelor de calitate potrivit reglementărilor din domeniu și documentației de proiect;

5) au fost admise schimbări esențiale în documentația de proiect, inclusiv schimbarea prin majorarea sau micșorarea a suprafeței totale a obiectului construit cu mai mult de 5 % față de suprafața stabilită în contract, precum și schimbarea destinației spațiilor nelocative de menire socială;

(3) În cazul în care beneficiarul declară unilateral rezoluțiunea contractului de investiții în construcția de locuințe dar dezvoltatorul imobiliar se opune rezoluțiunii beneficiarul este în drept să solicite instanței de judecată constatarea rezoluțiunii din data recepționării declarației de rezoluțiune de către dezvoltatorul imobiliar.

(4) În termen de 20 de zile de la rezoluțiunea contractului de investiții în construcția de locuințe dezvoltatorul imobiliar este obligat să restituie mijloacele bănești achitate de beneficiar în contul prețului și dobânda legală calculată din data plăților efectuate în cuantum de 5% peste rata de bază a Băncii Naționale. În cazul în care beneficiarul nu se adresează pentru ridicarea banilor, dezvoltatorul imobiliar este în drept să execute obligația prin consemnare – să depună mijloacele bănești la banca care gestionează contul curent al dezvoltatorului imobiliar (consemnare).¹⁶

(5) Dezvoltatorul imobiliar este în drept să declare unilateral rezoluțiunea contractului de investiții în construcția de locuințe și să solicite instanței de judecată constatarea rezoluțiunii în cazul în care:

1) pe parcursul unui an beneficiarul a admis două și mai multe întârzieri mai mari de 2 luni pentru efectuarea plăților periodice potrivit clauzelor contractuale;

2) beneficiarul a admis o întârziere mai mare de 3 luni pentru efectuarea plății unice potrivit clauzelor contractuale;

(6) În cazul în care dezvoltatorul imobiliar este în drept să declare unilateral rezoluțiunea contractului de investiții în construcția de locuințe acesta poate fi rezolvit după expirarea a 30 de zile de la somarea fără rezultat a beneficiarului cu privire la necesitatea stingerii restanțelor la plata prețului prevăzut de contract.

Articolul 18. Succesiunea și cesiunea contractului de investiții în construcția de locuințe

(1) În cazul decesului beneficiarului, succesorii acestuia preiau drepturile și obligațiile defunctului în baza contractului de investiții în construcția de locuințe conform situației la momentul decesului. Până la eliberarea certificatului de moștenitor legal sau testamentar succesorii beneficiarului sunt în drept să exercite toate drepturile și obligațiile contractuale în baza certificatului privind calitatea de moștenitor, cu excepția înregistrării dreptului de proprietate asupra locuinței (încăperii) izolate și a cotei părți în spațiile de uz comun în blocul locativ care face obiectul contractului.¹⁷

(2) Cesiunea dreptului de creanță în baza contractului de investiții în construcția de locuințe poate avea loc doar după executarea obligațiilor contractuale privind plata prețului pentru bunul imobil construit sau concomitent cu preluarea de către noul beneficiar a datoriei restante a beneficiarului anterior. Cesiunea poate avea loc din data înregistrării contractului de investiții în construcția de locuințe în registrul bunurilor

¹⁶ Cod civil

Articolul 645. Dispoziții generale cu privire la consemnare

(1) În cazul în care creditorul este în întârziere sau debitorul, din motive neimputabile lui, nu cunoaște identitatea sau domiciliul creditorului, debitorul poate depune banii, valorile mobiliare sau alte documente, precum și bijuteriile, la o bancă sau la notar. Valuta străină poate fi depusă în vederea stingerii obligației prin consemnare numai în cazul în care legea permite primirea/efectuarea plăților și transferurilor în valută străină pe teritoriul Republicii Moldova în privința obligației în cauză.

(4) Din momentul consemnării, riscurile trec asupra creditorului, debitorul nefiind obligat să plătească dobândă și penalități ori să compenseze veniturile ratate.

¹⁷ Codul civil

Articolul 1558. Eliberarea certificatului de calitate de moștenitor

(1) Dacă nu s-a făcut dovada existenței unor bunuri în patrimoniul defunctului ori determinarea acestora necesită operațiuni de durată și moștenitorii solicită să li se stabilească numai calitatea, se poate emite certificat de calitate de moștenitor.

(2) În certificatul de calitate de moștenitor se menționează că acesta nu are valoarea unui certificat de moștenitor și că poate fi utilizat numai pentru dobândirea actelor necesare pentru a dovedi existența bunurilor ce compun patrimoniul succesoral, urmînd ca certificatul de moștenitor să fie eliberat ulterior. Această calitate poate fi dovedită numai în cazul acceptării în termen a moștenirii, în caz contrar moștenitorul fiind străin de moștenire prin neacceptare.

imobile și până la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a dreptului de proprietate al beneficiarului asupra bunului imobil construit.

Capitolul V. Garanții pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative

Articolul 19. Garantarea prin gaj a obligațiilor dezvoltatorului imobiliar pentru executarea obligațiilor contractuale

(1) Prin gaj (ipotecă) trebuie să fie garantată executarea următoarelor obligații contractuale ale dezvoltatorului imobiliar:

1) restituirea mijloacelor bănești achitate de către beneficiar în cazurile și temeiurile prevăzute de prezenta lege și/sau de contract;

2) plata despăgubirilor pentru prejudicii, dobânzi, penalități în cazurile și temeiurile prevăzute de prezenta lege și/sau de contract pentru neexecutarea sau întârzierea executării obligației privind transmiterea către beneficiar a bunului imobil construit.

(2) Concomitent cu înregistrarea contractului de investiții în construcția de locuințe, în registrul bunurilor imobile se instituie drept de gaj legal (ipotecă) al fiecărui beneficiar cu privire la:

1) terenul care aparține dezvoltatorului imobiliar cu drept de proprietate, arendă/locațiune sau sublocațiune,

2) încăperile izolate care nu fac obiectul contractelor de investiții în construcția de locuințe, fiind preconizate pentru dezvoltatorul imobiliar;

3) locuința (încăperea izolată) care face obiectul contractului de investiții în construcția de locuințe și cota parte proporțională în spațiile comune.

(3) Gajul (ipoteca) instituită potrivit alin. (2) este valabil (se menține) până la înregistrarea în registrul bunurilor imobile a transmiterii tuturor locuințelor în proprietatea beneficiarilor.

(4) În cazul în care asupra bunurilor menționate la pct. 1) și pct. 2) alin. (3) a fost instituit un drept de gaj (ipotecă) pentru garantarea altor obligații ale dezvoltatorului imobiliar, antrenarea investițiilor cetățenilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe se permite în cazul în care creditorul gajist și-a dat acordul ca creanțele sale să fie satisfăcute după stingerea creanțelor beneficiarilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe.

(5) Bunurile gajate în condițiile pot fi urmărite pentru obligațiile contractuale ale dezvoltatorului imobiliar nu mai înainte de 6 luni după expirarea termenului stabilit pentru transmiterea către beneficiar a bunului imobil construit sau stoparea lucrărilor de construcții în circumstanțe care indică în mod cert că bunul construit nu va fi transmis beneficiarilor în termenul prevăzut de contract.

(6) Sumele obținute de la realizarea bunurilor gajate după acoperirea cheltuielilor pentru valorificarea acestora sunt repartizate pentru stingerea creanțelor beneficiarilor, proporțional sumelor existente la data stingerii.

(7) Sumele convenite beneficiarilor care nu și-au înaintat pretențiile la data valorificării bunurilor gajate sunt depuse la banca care gestionează contul curent al dezvoltatorului imobiliar (consemnare).

Articolul 20. Garanții suplimentare pentru executarea obligațiilor contractuale ale dezvoltatorului imobiliar

(1) În afară de gajul legal instituit potrivit art. 19 dezvoltatorul imobiliar trebuie să ofere suplimentar, la alegerea sa, una din următoarele garanții pentru buna executare a obligațiilor asumate în baza contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative:

1) fidejusiunea unei instituții bancare potrivit art. 21 din prezenta lege;

2) asigurarea de răspundere civilă a dezvoltatorului imobiliar potrivit art. 22 din prezenta lege;

(2) Dezvoltatorul imobiliar trebuie să informeze beneficiarii despre garanțiile oferite și să prezinte copii de pe documentele aferente acestor garanții.

Articolul 21. Fidejusiunea instituției bancare pentru executarea obligațiilor contractuale ale dezvoltatorului imobiliar

(1) Fidejusiunea instituției bancare pentru executarea obligațiilor contractuale ale dezvoltatorului imobiliar în baza contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative trebuie să corespundă următoarelor cerințe:

1) activitate licențiată în calitate de instituție financiară de cel puțin 5 ani;
2) respectarea pe parcursul ultimelor 6 luni a măsurilor de prudență financiară în limitele maxime prevăzute de Banca Națională;

3) lipsa circumstanțelor pentru limitarea sau suspendarea activității de către Banca Națională.

(2) Informațiile despre băncile care corespund criteriilor stabilite la alin. (1) sunt publicate și actualizate pe pagina web a Băncii Naționale.

(3) Banca Națională aprobă contractul-model și condițiile esențiale ale fidejusiunii instituției bancare pentru executarea obligațiilor contractuale ale dezvoltatorului imobiliar care includ dar nu se limitează la:

1) termenul contractului de fidejusiune trebuie să fie cu cel puțin 2 ani mai mare decât termenul transmiterii către beneficiari a locuințelor construite;

2) consimțământul prealabil al fidejursorului pentru orice schimbare a clauzelor contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative care pot spori răspunderea fidejursorului;

3) notificarea în regim de urgență a beneficiarilor, a organelor cadastrale și a Inspecției de Stat în Construcții cu privire la încetarea fidejusiunii înainte de termen;

4) valabilitatea fidejusiunii în cazul cesiunii (succesiunii) contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative.

(4) În cazul încetării fidejusiunii înainte de termen fidejursorul răspunde pentru obligațiile apărute până la data încetării.

(5) Dezvoltatorul imobiliar este obligat să încheie un alt contract de fidejusiune în termen de cel mult 15 zile de la încetarea contractului cu fidejursorul anterior sau de la intervenirea a cel puțin uneia din circumstanțele care permit de a conchide că fidejursorul nu mai întrunește condițiile stabilite la alin. (1).

Articolul 22. Asigurarea de răspundere civilă a dezvoltatorului imobiliar pentru executarea obligațiilor dezvoltatorului imobiliar în baza contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative

(1) Asigurarea de răspundere civilă a dezvoltatorului imobiliar pentru executarea obligațiilor dezvoltatorului imobiliar în baza contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative poate fi realizată în una din următoarele modalități:

a) obținerea de către dezvoltatorul imobiliar a calității de membru al unei asociații specializate de asigurare reciprocă a dezvoltatorilor imobiliari care dețin licență în condițiile legii;

b) încheierea unui contract de asigurare obligatorie de răspundere civilă cu o companie de asigurări care corespunde cumulativ următoarelor condiții:

1) desfășoară activitatea licențiată în condițiile legii de cel puțin 5 ani;

2) are un capital social de cel puțin 30 000 000 lei;

3) nu este în proces de reorganizare/lichidare sau insolabilitate.

(2) Beneficiari efectivi ai contractului de asigurare obligatorie de răspundere civilă pentru executarea obligațiilor dezvoltatorului imobiliar sunt persoanele fizice care au încheiat contracte de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative.

(3) Informațiile despre companiile de asigurări care corespund criteriilor stabilite la alin. (1) sunt publicate și actualizate pe pagina web a Comisiei Naționale a Pieței Financiare.

(4) Comisia Națională a Pieței Financiare aprobă contractul-model și condițiile esențiale de asigurare obligatorie de răspundere civilă pentru executarea obligațiilor contractuale ale dezvoltatorului imobiliar. Contractul de asigurare trebuie să prevadă inclusiv următoarele clauze esențiale:

1) termenul contractului de asigurare trebuie să fie cu cel puțin 2 ani mai mare decât termenul transmiterii către beneficiari a locuințelor construite;

2) contractul nu poate să prevadă aplicarea francizei¹⁸ - sumă fixă sau cotă procentuală din despăgubirea de asigurare care ar putea să nu fie compensată beneficiarilor efectivi;

3) notificarea în regim de urgență a beneficiarilor efectivi și a Inspecției de Stat în Construcții cu privire la survenirea cazului asigurat;

4) valabilitatea asigurării în cazul cesiunii (succesiunii) contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative.

(5) Cazul asigurat survine odată cu pronunțarea actului judecătoresc privind urmărirea bunurilor gajate potrivit art.19, intentarea procedurii de insolabilitate a dezvoltatorului imobiliar și/sau a companiei de asigurări.

(6) În cazul încetării asigurării înainte de termen asiguratorul răspunde pentru obligațiile apărute până la data încetării contractului.

(7) Încetarea contractului de asigurare înainte de termen prin acordul părților sau la inițiativa uneia din părți este posibilă doar cu acordul prealabil al tuturor beneficiarilor efectivi.

(8) Dezvoltatorul imobiliar este obligat să încheie un alt contract de asigurare obligatorie de răspundere civilă în termen de cel mult 15 zile de la încetarea contractului cu asiguratorul anterior sau de la intervenirea a cel puțin uneia din circumstanțele care permit de a conchide că asiguratorul nu mai întrunește condițiile stabilite la alin. (1).

Articolul 23. Garanții la depunerea, evidența și utilizarea mijloacelor bănești investite în construcția locuințelor în blocuri locative

(1) În cazul în care contactul de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative prevede achitarea prețului contractual ca o plată unică, dezvoltatorul imobiliar va deschide conturi curente pentru fiecare bloc locativ, cu indicarea rechizitelor bancare pentru decontări în contractul încheiat cu beneficiarii.

(2) Contractul privind depunerea, evidența și utilizarea mijloacelor bănești depuse de către beneficiari la conturile curente ale dezvoltatorului imobiliar trebuie să prevadă următoarele clauze esențiale:

1) termenul de acțiune al conturilor curente trebuie să fie cu cel puțin 1 an mai mare decât termenul transmiterii către beneficiari a locuințelor construite;

2) achitățile în contul prețului trebuie să fie efectuate prin depunerea mijloacelor bănești la contul bancar.

3) la prima etapă a lucrărilor de construcții dezvoltatorul imobiliar este în drept să utilizeze cel mult 5 % din mijloacelor bănești depuse de către fiecare beneficiar fără careva acte justificative;

4) la etapa a doua de executare a lucrărilor de construcții dezvoltatorul imobiliar este în drept să utilizeze o altă tranșă suplimentară de cel mult 35 % din mijloacelor bănești depuse de către fiecare beneficiar, cu condiția prezentării actelor privind îndeplinirea lucrărilor de construcții la etapa inițială - cel puțin 5 % din volumul total al lucrărilor proiectate;

¹⁸ 407/21.12.2006 Lege cu privire la asigurări

franșiză – parte din prejudiciu suportată de asigurat, care este stabilită în calitate de sumă fixă sau de procent din despăgubirea de asigurare ori din suma asigurată și care este prevăzută în contractul de asigurare;

Articolul 15. Clauzele contractuale specifice asigurării de bunuri

(1) Asigurarea de bunuri se poate efectua numai în beneficiul proprietarului de bunuri dacă legea sau contractul nu prevede altfel.

(11) În cazul asigurării de bunuri, contractul de asigurare poate să prevadă aplicarea francizei, al cărei cuantum se stabilește prin acordul comun al părților.

5) la etapa a treia de executare a lucrărilor de construcții dezvoltatorul imobiliar este în drept să utilizeze o altă tranșă suplimentară de cel mult 35 % din mijloacelor bănești depuse de către fiecare beneficiar, cu condiția prezentării la bancă la bancă a actelor privind îndeplinirea lucrărilor de construcții în volum de cel puțin 40 % din volumul total al lucrărilor proiectate;

5) la etapa a patra de executare a lucrărilor de construcții dezvoltatorul imobiliar este în drept să utilizeze o altă tranșă suplimentară de cel mult 20 % din mijloacelor bănești depuse de către fiecare beneficiar, cu condiția prezentării la bancă a actelor privind îndeplinirea lucrărilor de construcții în volum de cel puțin 750 % din volumul total al lucrărilor proiectate;

6) dezvoltatorul imobiliar este în drept să utilizeze ultima tranșă de cel puțin 5 % din mijloacele bănești depuse de către fiecare beneficiar doar după prezentarea la bancă a extrasului din registrul bunurilor imobile privind înregistrarea dreptului de proprietate al beneficiarului asupra locuinței construite.

(3) Prevederile prezentului articol se aplică corespunzător și în cazul în care contactul de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative prevede achitarea prețului contractual în tranșe.

(4) Dezvoltatorul imobiliar nu este în drept să utilizeze mijloacelor bănești depuse de către fiecare beneficiar pentru procurări de utilaje și alte procurări care nu sunt legate nemijlocit de executarea lucrărilor de construcții pentru edificarea blocului locativ.

(5) Dezvoltatorul imobiliar este obligat să țină evidența mijloacelor bănești depuse de către fiecare beneficiar și a mijloacelor bănești cheltuite pentru lucrările de construcții realizate la construirea fiecărei locuințe (încăperi izolate) în baza contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative.

(6) Situațiile financiare anuale ale dezvoltatorului imobiliar trebuie să fie supuse obligatoriu auditului extern.

Capitolul VI

DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 24.

(1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării sale în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

(2) Prezenta lege se aplică proiectelor de construcție și raporturilor contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a prezentei legi. De la data intrării în vigoare a prezentei legi, sunt lipsite de orice efect juridic clauzele actelor juridice încheiate anterior care sunt contrare dispozițiilor prezentei legi.

(3) Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege, va elabora și va aproba actele normative necesare implementării prezentei legi.