

*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*

*Proiect*

## **LEGE** **pentru modificarea și completarea unor acte legislative**

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art.I.** - Legea insolvenței nr.149 din 29 iunie 2012 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2012, nr.193–197, art.663), cu modificările ulterioare, se completează cu capitolul XII<sup>1</sup> având următorul cuprins:

### **„Capitolul XII<sup>1</sup> PARTICULARITĂȚILE INSOLVENȚII ÎNTRINDERILOR DIN CONSTRUCȚII**

**Articolul 246<sup>1</sup>.** Dispoziții generale privind insolvența dezvoltatorilor imobiliari

(1) În sensul prezentului capitol, următoarele noțiuni principale semnifică:

*beneficiar<sup>1</sup>* – persoană fizică care, în baza contractului de investiții în construcția de locuințe, înaintează față de debitorul care este dezvoltator imobiliar creanțe monetare și/sau cerere privind separarea și transmiterea locuinței;

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

*cerere privind separarea și transmiterea locuinței* – cererea beneficiarului privind transmiterea în proprietate a unei locuințe (încăperi) într-un bloc locativ<sup>3</sup> care nu era finalizat la momentul încheierii contractului de investiții în construcția de locuințe;

*creanță monetară* - creanța beneficiarului privind restituirea mijloacelor bănești investite și compensarea prejudiciilor rezultate din neexecutarea contractului de investiții în construcția de locuințe;

---

<sup>1</sup> 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*

<sup>2</sup> Lege cadastrului bunurilor imobile 1543/25.02.98

**Articolul 40<sup>6</sup>.** 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.

<sup>3</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

*dezvoltator imobiliar*<sup>4</sup> sau *întreprindere din construcții*<sup>5</sup> - debitorul, persoana juridică sau întreprinzător individual, care a încheiat contracte de investiții în construcția de locuințe cu persoane fizice și s-a angajat să efectueze operațiuni imobiliare în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari a locuințelor, din sursele financiare și/sau materialele (bunurile) beneficiarilor.

(2) Procesul de insolvabilitate a dezvoltatorilor imobiliari se desfășoară în conformitate cu prevederile prezentei legi, cu derogările stabilite în prezentul capitol.

(3) În hotărârea de intentare a procedurii de insolvabilitate<sup>6</sup> a debitorului care este dezvoltator imobiliar se indică despre aplicarea prevederilor prezentului capitol. Dacă acest statut al debitorului devine cunoscut după intentarea procedurii de insolvabilitate, instanța de insolvabilitate va emite din oficiu sau la cererea participantului la proces o încheiere motivată prin care va dispune aplicarea prevederilor prezentului capitol la examinarea cauzei.

(4) Intentarea procedurii de insolvabilitate a debitorului care este dezvoltator imobiliar constituie temei pentru renunțarea unilaterală a beneficiarului la executarea obligațiilor asumate prin contractul de investiții în construcția de locuințe.

**Articolul 246<sup>2</sup>.** Notificări și înștiințări despre intentarea procesului de insolvabilitate a dezvoltatorului imobiliar

(1) Prin derogare de la prevederile alin. (2) art. 26 din prezenta lege, în cel mult 15 zile lucrătoare de după desemnare, administratorul provizoriu trimite notificări tuturor beneficiarilor care au semnat cu dezvoltatorul imobiliar contracte de investiții în construcția de locuințe, în care li se explică:

1) dreptul de a depune cerere privind separarea și transmiterea locuinței contractate în baza contractului de investiții în construcția de locuințe. Beneficiarului i se explică obligația de a proba sumele achitate în contul executării contractului;

<sup>4</sup> 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;

<sup>5</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

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

<sup>6</sup> Art. 34 din Legea insolvabilității nr. 149 din 29 iunie 2012

**Articolul 34.** Hotărârea de intentare a procedurii de insolvabilitate

(4) În hotărârea de intentare a procedurii de insolvabilitate se indică:

a) denumirea/numele și prenumele, sediul/adresa, codul fiscal, domeniul de activitate al debitorului;

b) numele, prenumele, adresa administratorului insolvabilității;

c) locul, data și ora ședinței de validare a mărimii creanțelor (ședința de validare) și, după caz, locul, data și ora adunării creditorilor de audiere a raportului administratorului insolvabilității (adunarea de raportare);

d) ora intentării procesului de insolvabilitate.

(5) Dispozitivul hotărârii trebuie să conțină notificarea intentării procedurii de insolvabilitate care va cuprinde:

a) termenul-limită de înregistrare a cererii de admitere a creanțelor, în vederea întocmirii tabelului definitiv, care va fi de pînă la 45 de zile calendaristice de la data intentării procedurii, precum și un apel special adresat creditorilor garantați de a preciza neîntîrziat bunurile asupra cărora dețin un drept de preferință;

b) termenul de verificare a creanțelor, de întocmire și de comunicare a tabelului lor definitiv, care nu va depăși 15 zile lucrătoare de la expirarea termenului prevăzut la lit.a);

c) data ședinței de validare a creanțelor, care nu va depăși 30 de zile calendaristice de la expirarea termenului prevăzut la lit.b).

(6) Prin hotărârea de intentare a procedurii de insolvabilitate, instanța de insolvabilitate va institui un comitet al creditorilor în modul prevăzut la art.60 și va împuternici administratorul insolvabilității să preia în posesiune și administrare, inclusiv prin executare silită, bunurile ce aparțin masei debitoare.

2) dreptul de a înainta creanțe monetare privind restituirea mijloacelor bănești investite și compensarea prejudiciilor rezultate din neexecutarea contractului de investiții în construcția de locuințe. Beneficiarului i se explică dreptul de a solicita validarea creanței garantate<sup>7</sup> și obligația de a proba sumele achitate în contul executării contractului de investiții în construcția de locuințe.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (6) art. 28<sup>8</sup> din prezenta lege, beneficiarii nu sunt obligați să prezinte referințe la cererea introductivă privind intentarea procesului de insolabilitate a dezvoltatorului imobiliar.

(4) De rând cu părțile menționate la art. 4<sup>9</sup> din prezenta lege, în procesele de insolabilitate a dezvoltatorilor imobiliari este obligatorie participarea Inspecției de Sat în Construcții cu drepturi și obligații procedurale de participant la proces prevăzute de Codul de procedură civilă și prezenta Lege. Instanța de insolabilitate comunică Inspecției de Sat în Construcții hotărârea de intentare a procesului de insolabilitate a dezvoltatorului imobiliar și/sau încheierea prevăzută la alin. (3) art.246<sup>1</sup>, în cel mult 3 zile lucrătoare de la emiterea actului judecătoresc.

(5) Prin derogare de la prevederile art. 60<sup>10</sup> din prezenta lege, Inspecția de Sat în Construcții este membru al comitetului creditorilor pentru întreaga perioadă de derulare a procedurii față de dezvoltatorul imobiliar.

---

<sup>7</sup> Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

**Articolul 50.** Creditorii garantați

(1) Creditorii cu drept de gaj convențional sau legal asupra unui bun din masa debitoare sînt îndreptățiți la satisfacerea prioritară a capitalului împrumutat, a dobînzii și a cheltuielilor aferente din contul bunului gajat.

(2) Prevederea alin.(1) se aplică și:

- a) creditorului care deține un bun sau un titlu în asigurarea dreptului său;
- b) creditorului care are un drept de retenție;
- c) creanțelor persoanelor fizice, născute din contracte de investire în construcția de locuințe.

**Articolul 51.** Pierderea statutului de creditor garantat

În cazul în care renunță la dreptul lor de executare prioritară a creanței sau în cazul în care creanța garantată nu este executată integral din valoarea bunului gajat, creditorii indicați la art.50 devin creditori chirografari pentru creanța care nu mai este prioritară sau pentru partea creanței neacoperită în mod prioritar.

<sup>8</sup> Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

**Articolul 28.** Referința la cererea introductivă

(6) În cel mult 30 de zile calendaristice de la notificarea efectuată conform art.26, creditorii prezintă o referință la cererea introductivă, prin care se opun intentării procesului de insolabilitate ori se alătură cererii creditorului inițial prin înaintarea creanțelor asupra patrimoniului debitorului. Rea-credința persoanei care a înaintat cererea introductivă trebuie dovedită de creditorul care se opune intentării procesului de insolabilitate.

(7) Referința debitorului și/sau obiecțiile creditorilor care se opun intentării procesului de insolabilitate vor fi soluționate de instanța de insolabilitate odată cu examinarea raportului administratorului provizoriu într-o ședință publică...

(8) Lipsa de referință la cererea introductivă nu împiedică examinarea ei.

<sup>9</sup> Art. 4 din Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

**Articolul 4.** Participanții la procesul de insolabilitate

(1) Participanți la procesul de insolabilitate sînt: administratorul provizoriu, administratorul insolabilității, lichidatorul, creditorii, adunarea creditorilor, comitetul creditorilor, debitorul sau, după caz, reprezentantul debitorului, alte organe și persoane stabilite în prezenta lege.

(2) Organele și persoanele stabilite la alin.(1) trebuie să asigure efectuarea rapidă a actelor și a operațiunilor prevăzute în prezenta lege, realizarea în condițiile legii a drepturilor și a obligațiilor celorlalți participanți la aceste acte și operațiuni.

<sup>10</sup> Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

**Articolul 60.** Constituirea comitetului creditorilor

(1) După intentarea procesului de insolabilitate și pînă la prima adunare a creditorilor, instanța de insolabilitate poate institui, în raport cu numărul creditorilor din tabelul preliminar de creanțe, un comitet al creditorilor din 3 sau 5 reprezentanți ai creditorilor cu cele mai mari ca valoare creanțe garantate sau creanțe chirografare.

(4) La prima lor adunare, creditorii pot decide menținerea sau dizolvarea comitetului instituit de instanța de insolabilitate...

(6) Comitetul creditorilor ales de adunarea creditorilor are mandat pentru întreaga perioadă de derulare a procedurii față de debitor. Adunarea creditorilor poate decide instituirea comitetului creditorilor, modificarea componenței sau dizolvarea lui la orice etapă a procedurii de insolabilitate, a procedurii falimentului și a procedurii de restructurare. Adunarea creditorilor poate alege noi membri ai comitetului afit pentru înlocuirea celor existenți, cît și pentru suplimentarea numărului lor.

**Articolul 246<sup>3</sup>.** Recunoașterea creanțelor beneficiarului în baza contractului de investiții în construcția de locuințe

(1) Instanța de insolvență va recunoaște creanța monetară a beneficiarului și/sau creanța beneficiarului privind separarea și transmiterea locuinței inclusiv în următoarele cazuri:

- 1) există un contract de investiții în construcția de locuințe în sensul alin. (1) art. 246<sup>1</sup>;
- 2) există un antecontract sau contract de vânzare-cumpărare a locuinței într-un bloc locativ - construcție nefinalizată;
- 3) există un antecontract sau contract de societate civilă pentru construcția locuinței într-un bloc locativ - construcție nefinalizată;
- 4) există un contract de împrumut care prevede restituirea împrumutului prin transmiterea locuinței într-un bloc locativ - construcție nefinalizată;
- 5) beneficiarul a depus mijloace bănești într-o asociație sau cooperativă cu scopul de a participa la construcția unui bloc locativ și a obține în proprietate o locuință;
- 6) beneficiarul a încheiat alte acte juridice, inclusiv simulate, care prevăd transmiterea banilor (bunurilor) pentru construcția unui bloc locativ cu transmiterea ulterioară în proprietate a locuinței într-un asemenea bloc locativ;
- 7) beneficiarul deține un titlu executoriu neexecutat pentru încasarea prejudiciilor rezultate din contractul de investiții în construcția de locuințe.

(2) În cazul în care recunoașterea creanței beneficiarului potrivit alin. (1) din prezentul articol ar putea să influențeze drepturile și interesele terțelor persoane, acestea din urmă sunt introduse în proces prin încheierea instanței de insolvență din oficiu sau la cerere în modul stabili de Codul de procedură civilă.

**Articolul 246<sup>4</sup>.** Examinarea cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe

(1) Prin derogare de la prevederile alin. (1) și alin. (2) art. 48<sup>11</sup> din prezenta lege, cererea beneficiarului privind separarea și transmiterea locuinței va fi înaintată instanței de insolvență, cu

---

<sup>11</sup> Legea insolvenței nr. 149 din 29 iunie 2012

**Articolul 48.** Separarea și partajarea patrimoniului

(1) Persoana care, în baza unui drept real sau personal, poate demonstra că bunul nu poate fi inclus în masa de datorii nu este creditor chirografar. În acest caz, persoana înaintează administratorului insolvenței/lichidatorului o cerere de separare a bunului din masa de datorii sau de partajare a patrimoniului din proprietatea comună deținută împreună cu debitorul.

(2) Persoana este obligată să indice în cererea indicată la alin.(1) titlul în a cărui bază cere separarea sau partajarea masei de datorii, bunurile care urmează a fi separate sau partajate, evaluarea lor, locul unde se află, persoana care le deține sau le administrează.

(3) În caz de refuz al administratorului insolvenței/lichidatorului, instanța de insolvență, la cererea persoanei interesate, va stabili bunurile supuse separării sau partajării, calitatea de proprietar sau de coproprietar, cota-parte ce se cuvine fiecăruia și creanțele, născute din starea de proprietate comună, pe care coproprietarii le au unii față de alții. Dacă se împarte o moștenire, instanța va mai stabili datoriile transmise prin moștenire, datoriile și creanțele moștenitorilor față de defunct, sarcinile moștenirii.

(4) Instanța de insolvență va face separarea sau partajarea în natură a masei de datorii prin formarea unor loturi de atribuire. În cazul în care nu sînt egale în valoare, loturile se întregesc printr-o sumă de bani. La formarea și la atribuirea loturilor, instanța va ține seama de acordul părților, de mărimea cotei-părți ce se cuvine fiecăruia ca urmare a separării sau a partajării masei de datorii, de natura bunurilor, de domiciliul și de ocupația părților, de faptul că unii coproprietari, înainte de a se cere separarea sau partajarea, au făcut construcții, îmbunătățiri sau altele asemenea cu acordul coproprietarilor.

(5) Dacă pentru formarea loturilor de atribuire sînt necesare operații de măsurare, de evaluare și altele asemenea, instanța de insolvență poate dispune, prin încheiere, efectuarea unei expertize, care va evalua, va arăta criteriile de separare sau de partajare a masei de datorii și va constata comoditatea separării sau partajării în natură sau în alt mod a bunurilor, formînd loturi ce urmează a fi atribuite.

(6) În cazul în care separarea sau partajarea în natură a unui bun nu este posibilă ori ar cauza o scădere importantă a valorii lui, ori i-ar modifica în mod păgubitor destinația economică, instanța de insolvență poate, prin încheiere, să raporteze cu titlu provizoriu întregul bun la masa de datorii, stabilind termenul în care administratorul insolvenței/lichidatorul este obligat să achite sumele ce reprezintă contravaloarea bunului sau valoarea unei cote-părți din el convenite solicitantului separării sau partajării.

(7) Dacă administratorul insolvenței/lichidatorul achită în termen sumele convenite solicitantului separării sau partajării bunului din masa de datorii, instanța de insolvență va atribui, prin hotărîre asupra fondului, în proprietatea debitorului întregul bun incluzîndu-l în masa de datorii.

(8) În cazul în care solicitantului separării sau partajării masei de datorii nu i s-au achitat în termen sumele convenite, instanța de insolvență va dispune prin încheiere vânzarea întregului bun în modul prevăzut de prezenta lege.

indicarea locuinței contractate în baza contractului de investiții în construcția de locuințe. La cerere urmează a fi anexate:

1) copii de pe acte/documente ce confirmă existența unui contract de investiții în construcția de locuințe în condițiile stabilite la alin. (1) art. 246<sup>3</sup> din prezenta lege;

2) copii de pe documente care confirmă sumele achitate în contul executării contractului de investiții în construcția de locuințe.

(2) Instanța de insolvență examinează cererea beneficiarului privind separarea și transmiterea locuinței în termen de cel mult 15 zile de la depunere și emite o încheiere motivată, pasibilă de recurs, privind admiterea sau respingerea cererii.

(3) Administratorul insolvenței/lichidatorul înregistrează cererile admise ale beneficiarilor privind separarea și transmiterea locuințelor într-un registru special. Registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor este ținut aparte pentru fiecare bloc locativ. În registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor se înscriu inclusiv următoarele date/informații:

1) suma investită în baza contractului de investiții în construcția de locuințe;

2) date privind suprafața și alte informații care permit identificarea locuinței ce urmează a fi transmisă;

3) valoarea locuinței care urmează a fi transmisă, determinată în condițiile art.246<sup>8</sup> din prezenta lege.

(4) Creanțele beneficiarilor înscrise în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor pot fi executate prin una din următoarele modalități:

1) transmiterea în proprietate a locuințelor în blocuri locative finalizare, în condițiile art. 246<sup>6</sup> din prezenta lege, cu înregistrarea asociației de coproprietari în condominiu și a condominiului în modul stabilit de Legea condominiului în fondul locativ și Legea cadastrului bunurilor imobile;

2) transmiterea locuințelor în blocuri locative nefinalizare în condițiile art. 246<sup>7</sup> din prezenta lege, cu înregistrarea asociației de coproprietari în condominiu și a condominiului în modul stabilit de Legea condominiului în fondul locativ și Legea cadastrului bunurilor imobile.

#### **Articolul 246<sup>5</sup>.** Adunarea generală a beneficiarilor

(1) În termen de cel mult două luni de la desemnarea sa, administratorul insolvenței/lichidatorul convoacă adunarea beneficiarilor pentru a decide cu privire la separarea și transmiterea locuințelor prin una din modalitățile stabilite la art.246<sup>4</sup>. Ordinea de zi a adunării beneficiarilor trebuie să includă obligatoriu următoarele chestiuni:

1) aprobarea demersului față de instanța de insolvență privind separarea și transmiterea locuințelor prin una din modalitățile stabilite la art.246<sup>4</sup>;

2) adoptarea deciziei privind constituirea asociației de coproprietari și/sau înregistrarea condominiului, în modul stabilit de Legea condominiului în fondul locativ și Legea cadastrului bunurilor imobile.<sup>12</sup>

---

(9) Sumele achitate de administratorul insolvenței/lichidator sau de persoana care solicită separarea bunului, sau de unul dintre coproprietari pentru ceilalți, precum și sumele rezultate din vânzarea bunului vor fi împărțite de către instanța de insolvență potrivit dreptului real sau dreptului personal al fiecărui proprietar sau coproprietar.

<sup>12</sup> 913/30.03.2000 Legea condominiului în fondul locativ

#### **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) Fondatorii 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](#).

(2) Adunarea generală a beneficiarilor înscriși în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor se desfășoară potrivit prevederilor art. 55-59 din prezent lege, cu derogările stabilite în prezentul articol.

(3) La adunarea generală a beneficiarilor sunt în drept să participe cu drept de vot persoanele înscrise în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor și alți creditorii validați la data desfășurării adunării - fără drept de vot.

(4) Odată cu notificarea despre convocarea adunării generale a beneficiarilor administratorul insolabilității/lichidatorul prezintă beneficiarilor date, concluzii și propuneri în vederea determinării modalității de separare și transmitere a locuințelor:

1) gradul de finisare a blocului locativ conform actului Inspecției de stat în construcții;

2) date estimative privind termenele posibile și cheltuielile de finisare a lucrărilor potrivit concluziilor Inspecției de stat în construcții;

3) date estimative privind sumele care urmează a fi achitate de către beneficiari sau terțe persoane pentru acoperirea cheltuielilor aferente procedurii de insolabilitate potrivit art. 246<sup>11</sup> din prezenta lege.

4) explicații/recomandări privind modul constituirii asociației de coproprietari și înregistrării condominiului.

(4) În cazul în care există două sau mai multe blocuri locative adunările beneficiarilor sunt organizate și deciziile sunt adoptate pentru fiecare bloc în parte.

**Articolul 246<sup>6</sup>.** Executarea creanțelor beneficiarilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe prin transmiterea în proprietate a locuințelor în blocuri locative finalizate

(1) Instanța de insolabilitate va decide cu privire la executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor în blocuri locative finalizate în cazul în care vor fi întrunite cumulativ următoarele condiții:

1) există un bloc locativ la care au fost efectuate toate lucrările de construcții prevăzute de legislație pentru recepția finală, cu excepția lucrărilor de amenajare exterioară (teritoriu adiacent, parcări auto, drumuri adiacente, iluminatul public, terenuri de joacă pentru copii și recreație);<sup>13</sup>

2) cel puțin 10% din beneficiari au optat pentru transmiterea în proprietate a locuințelor;

3) a fost achitată cota proporțională din cheltuielile aferente procesului potrivit art.246<sup>11</sup>;

4) valoarea locuinței ce urmează a fi transmisă beneficiarului, determinată potrivit art.246<sup>8</sup> din prezenta lege, este egală sau mai mică decât suma creanței care a fost validată sau beneficiarul își asumă obligația să achite diferența, în cazul în care valoarea locuinței ce urmează a fi transmisă depășește cu cel mult 20 % suma creanței;

5) beneficiarul este de acord cu stingerea creanței în partea ce depășește valoarea locuinței ce urmează a fi transmisă, determinată potrivit art.246<sup>8</sup> din prezenta lege, în cazul în care suma creanței validate depășește cu cel mult 20 % valoarea locuinței;

6) locuința ce urmează a fi transmisă nu este grevată cu drept de gaj (ipotecă) în folosul unor terțe persoane și nu există litigii privind exercitarea acestor drepturi, sau creditorii și-au dat acordul pentru transmitere;

---

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

(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 acestuia și a condominiului.

<sup>13</sup> Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor

Ordin nr.63 din 23.06.2010 cu privire la respectarea calității lucrărilor de construcții montaj la realizarea investițiilor pentru construcția de locuințe din blocuri locative și încăperilor de menire social-culturală încorporate în ele/ Monitorul Oficial nr.117-118/412 din 09.07.2010

7) în privința locuinței ce urmează a fi transmisă nu există litigii privind transmiterea unei și aceeași locuințe către doi și mai mulți beneficiari, cu excepția cazului în care pretendenții acceptă transmiterea locuinței în proprietate comună pe cote-părți sau renunță benevol la transmiterea locuinței și acceptă executarea creanței monetare în condițiile alin. (11) din prezentul articol.

(3) Despre examinarea demersului privind executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor sunt înștiințați:

1) Inspecția de stat în construcții;

2) beneficiarii înscriși în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor;

3) creditorii chirografari de rangul I și II, în cazul în care bunurile rămase debitorului după transmiterea în proprietate a locuințelor nu sunt suficiente pentru acoperirea cheltuielilor procesului de insolabilitate potrivit art.246<sup>11</sup>.

(4) Instanța de insolabilitate verifică întrunirea condițiilor stipulate la alin. (2) și emite o încheiere, pasibilă de recurs, prin care:

1) admite demersul privind executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor, cu indicarea locuinței care se transmite fiecărui beneficiar;

2) respinge demersul privind executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor, cu motivare asupra fiecărei condiții care a fost sau nu a fost întrunită potrivit alin. (1) din prezentul articol.

(5) În temeiul încheierii privind executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor are loc înregistrarea dreptului de proprietate al beneficiarilor în registrul bunurilor imobile, după care este stinsă corespunzător creanța monetară din tabelul creanțelor și creanța din registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor. Creanța monetară în partea nestinsă se execută în componența creanțelor chirografare de gradul III.

(6) Executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe poate avea loc indiferent de faptul dacă terenul pe care este edificat blocul locativ aparține dezvoltatorului imobiliar cu titlu de proprietate sau cu drept de folosință.

(7) Lucrările cadastrale necesare pentru înregistrarea locuințelor transmise întru executarea creanțelor beneficiarilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe sunt efectuate potrivit tarifelor aprobate de Guvern în modul stabilit de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

(8) Valoarea estimată a locuinței transmise beneficiarului în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe este determinată potrivit art.246<sup>8</sup> din prezenta lege și poate fi modificată doar după finalizarea construcției.

(9) Lucrările de construcții la blocul locativ sunt finalizate în baza contractului încheiat de asociația de coproprietari cu un alt dezvoltator imobiliar, selectat prin concurs, sub supravegherea Inspecției de stat în construcții, în modul stabilit de Guvern.

(10) Locuințele transmise întru executarea creanțelor beneficiarilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe sunt supuse impozitării<sup>14</sup> doar după înregistrarea în registrul bunurilor imobile a gradului de finisare a construcției de 100%.

---

<sup>14</sup> 1163/24.04.97 Codul fiscal

**Articolul 278.** Obiectele impunerii și baza impozabilă a bunurilor imobiliare

(1) Obiecte ale impunerii sînt bunurile imobiliare, inclusiv terenurile (terenuri cu destinație agricolă, terenuri destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și terenurile cu alte destinații speciale) din intravilan sau din extravilan, clădirile, construcțiile, casele de locuit individuale, apartamentele și alte încăperi izolate, inclusiv bunurile imobiliare aflate la o etapă de finisare a construcției de 50% și mai mult, rămase nefinisate timp de 3 ani după începutul lucrărilor de construcție.

(2) Baza impozabilă a bunurilor imobiliare constituie valoarea estimată a acestor bunuri.

(11) Pretențiile beneficiarilor care au votat împotriva transmiterii locuințelor sau au renunțat la locuințe în legătură cu insuficiența de locuințe pentru toți pretendenții sunt executate ca și creanțe garantate potrivit art.246<sup>9</sup> din prezenta lege și/sau creanțe monetare chirografare potrivit art.246<sup>8</sup> din prezenta lege.

(12) În cazul în care a devenit irevocabilă încheierea instanței privind respingerea demersului privind executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea în proprietate a locuințelor, emisă potrivit alin. (4) din prezentul articol, pretențiile beneficiarilor sunt executate ca și creanțe garantate potrivit art.246<sup>9</sup> din prezenta lege și/sau creanțe monetare chirografare potrivit art.246<sup>8</sup> din prezenta lege.

(13) Persoanele care nu sunt beneficiari în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe dar obțin în proprietate locuințe în condițiile prezentei legi devin membri ai asociației de coproprietari în condominiu constituite potrivit art.246<sup>5</sup> din prezenta lege.

(14) Administratorul insolabilității/lichidatorul nu este în drept să execute creanțele creditorilor chirografari până la soluționarea definitivă de către instanța de insolabilitate a demersurilor privind transmiterea locuințelor.

(15) Prin derogare de la prevederile alin.(7) art.70<sup>15</sup> din prezenta lege, beneficiarii nu datorează administratorului/lichidatorului onorarii de succes pentru executarea creanțelor prin transmiterea în proprietate a locuințelor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe.

#### **Articolul 246<sup>7</sup>.** Executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea blocului locativ nefinalizat

(1) Instanța de insolabilitate va decide cu privire la executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea blocului locativ nefinalizat potrivit prevederilor art. 246<sup>6</sup> din prezenta lege, cu particularitățile stabilite în prezentul articol.

(2) Executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea blocului locativ nefinalizat poate avea loc în privința unei construcții nefinalizate la care au fost efectuate cel puțin lucrările de construcții la structurile de rezistență a obiectivului - groapa de fundație și fundația;<sup>16</sup>

(3) Deciziile adunării generale a beneficiarilor sunt adoptate cu majoritatea<sup>17</sup> voturilor tuturor beneficiarilor înscrși în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor.

(4) În temeiul încheierii privind executarea creanțelor beneficiarilor prin transmiterea blocului locativ nefinalizat are loc înregistrarea dreptului de proprietate al beneficiarilor în registrul bunurilor imobile în modul stabilit de Agenția Relații Funciare și Cadastru,<sup>18</sup> după care este stinsă corespunzător/proporțional

<sup>15</sup> Legea insolabilității nr. 149 din 29 iunie 2012

#### **Articolul 70.** Remunerarea administratorului/lichidatorului. Compensarea cheltuielilor

(7) Onorariul de succes sub formă procentuală se plătește din contul creditorilor, în funcție de volumul și de complexitatea administrării, în cuantum de cel mult 5% din sumele distribuite creditorilor în urma valorificării masei debitoare și/sau din suma creanțelor stinse prin compensare, cu transmiterea în natură în contul datoriei a bunurilor din masa debitoare. În cazul în care statul este creditor majoritar, onorariul de succes sub formă procentuală se stabilește în baza unei grile aprobate prin hotărâre de Guvern.

<sup>16</sup> Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor

Ordin nr.63 din 23.06.2010 cu privire la respectarea calității lucrărilor de construcții montaj la realizarea investițiilor pentru construcția de locuințe din blocuri locative și încăperilor de menire social-culturală încorporate în ele/ Monitorul Oficial nr.117-118/412 din 09.07.2010

<sup>17</sup> 1107/06.06.2002 Codul civil.

#### **Articolul 1359.** Stabilirea modului de administrare și folosință

(1) Prin majoritate de voturi, se poate dispune asupra administrării și folosinței bunului comun în dependență de caracteristicile acestuia. Majoritatea de voturi se determină în funcție de mărimea cotelor-părți.

(2) Fiecare copărtăș poate cere, în măsura în care administrarea și folosirea nu au fost stabilite prin convenție sau prin votul majorității, administrarea și folosința bunului comun corespunzătoare unei aprecieri echitabile a intereselor tuturor copărtășilor.

(3) Dreptul unui copărtăș asupra unei fracțiuni din fructe corespunzând cotei sale părți nu poate fi atins fără consimțământul lui.

<sup>18</sup> Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.98:

#### **Articolul 40<sup>5</sup>.** Înregistrarea dreptului asupra construcțiilor viitoare

(1) Este posibilă înregistrarea construcției viitoare, a încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare și a dreptului de proprietate asupra acestora. Construcției viitoare, precum și încăperilor izolate din cadrul acesteia li se atribuie numere cadastrale provizorii. La înregistrarea construcției viitoare sau a încăperilor izolate din cadrul acesteia, în registrul bunurilor imobile se aplică mențiunea "bun viitor".

(2) Construcțiile viitoare care, conform proiectului, sînt divizate în încăperi izolate, la solicitarea titularului de drepturi, se înregistrează sub formă de condominiu. În subcapitolul II al capitolelor A și B din registrul bunurilor imobile se aplică mențiunea "condominiu", totodată datele despre proprietarul construcției viitoare nu se înscriu.



creanța din registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor și creanța monetară din tabelul creanțelor validate.

#### **Articolul 246<sup>8</sup>.** Particularități la executarea creanțelor monetare ale beneficiarilor

(1) În tabelul creanțelor se indică quantumul creanței monetare și date care permit identificarea locuinței care face obiectul contractului de investiții în construcția de locuințe, inclusiv suprafața acesteia.

(2) Quantumul creanțelor monetare ale beneficiarilor se determină reieșind din prejudiciile directe cauzate prin neexecutarea obligației de transmitere a locuinței potrivit contractului de investiții în construcția de locuințe, fiind egală cu diferența dintre suma investițiilor efectuate și valoarea locuinței determină la data intentării procesului de insolvență în funcție de suprafața locuinței, gradul de executare a construcției stabilit de Inspekția de Stat în Construcții și costurile efective ale lucrărilor de construcții la un metru pătrat (m<sup>2</sup>) confirmate prin documentele de evidență contabilă a dezvoltatorului imobiliar. În caz de litigiu, la cererea beneficiarilor, instanța de insolvență va dispune efectuarea unei expertize pentru a determina costurile lucrărilor de construcții la un metru pătrat (m<sup>2</sup>) de construcție pentru fiecare bloc locativ în parte.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2) art.43 din prezenta lege,<sup>19</sup> creanțele chirografare rezultate din contractele de investiții în construcția de locuințe se plătesc conform rangului al treilea, după executarea creanțelor salariale.

---

(3) Încăperile izolate din cadrul construcției viitoare pot fi înregistrate numai dacă viitoarea construcție este înregistrată sub formă de condominiu. Dreptul de proprietate al beneficiarului construcției asupra încăperilor izolate, în acest caz, se înregistrează la momentul înregistrării condominiului.

(4) Tranzacțiile cu încăperile izolate din cadrul construcțiilor viitoare pot fi efectuate numai după înregistrarea construcției sub formă de condominiu.

(5) Concomitent cu înregistrarea încăperilor izolate din cadrul construcției viitoare, se înregistrează cota respectivă a proprietarului încăperii izolate în bunurile comune în condominiu.

(6) Pentru înregistrarea provizorie a construcției viitoare, beneficiarul acesteia depune documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra terenului sau dreptul de folosință (superficie, arendă etc.) a terenului, dacă dreptul asupra terenului nu este înregistrat, și autorizația de construcție, iar dacă se solicită înregistrarea încăperilor izolate din cadrul viitoarei construcții, suplimentar se anexează proiectul construcției și declarația în condominiu, întocmită de beneficiarul construcției.

(7) Declarația în condominiu va conține informația cu privire la:

- a) descrierea bunului, inclusiv a fiecărui etaj al acestuia;
- b) descrierea și indicarea hotarelor între încăperile izolate, precum și între acestea și spațiile comune;
- c) distribuția cotelor din bunurile comune în condominiu.

(8) Transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor viitoare, inclusiv asupra încăperilor izolate din cadrul acestora, va fi înregistrat în registrul bunurilor imobile.

(9) Prevederile prezentului articol se aplică construcțiilor nefinalizate în măsura în care legea nu prevede altfel, precum și locurilor de parcare din clădire.

<sup>19</sup> Art. 43 din Legea insolvenței nr.149 din 29 iunie 2012

#### **Articolul 43.** Modul de executare a creanțelor chirografare și a cheltuielilor masei debitoare

(1) Din masa debitoare se acoperă în primul rînd cheltuielile procesului de insolvență și obligațiile masei debitoare.

(2) Creanțele chirografare se împart în ranguri și se plătesc în următoarea consecutivitate:

1) creanțele din dăunarea sănătății sau din cauzarea morții. Capitalizarea acestor creanțe se face conform [Legii nr.123-XIV din 30 iulie 1998](#) cu privire la capitalizarea plăților periodice;

2) creanțele salariale față de angajați, cu excepția persoanelor indicate la art.247, și remunerația datorată conform drepturilor de autor;

3) creanțele pentru creditele acordate de Ministerul Finanțelor (suma principală, dobînda, comisionul de angajament, fondul de risc), creditele interne și externe acordate cu garanție de stat, impozitele și alte obligații de plată la bugetul public național;

4) creanțele de restituire (achitare) a datoriiilor față de rezervele materiale ale statului;

5) alte creanțe chirografare care nu sînt de rang inferior;

6) creanțele chirografare de rang inferior care au următoarele clase:

a) dobînda la creanțele creditorilor chirografari calculată după intentarea procesului;

b) amenzile, penalitățile și alte sancțiuni financiare (pecuniare), precum și cele cauzate de neexecutarea obligațiilor sau din executarea lor necorespunzătoare;

c) creanțele din prestațiile gratuite ale debitorului;

d) creanțele legate de rambursarea creditelor de capitalizare și/sau împrumuturile unui asociat, acționar sau membru al debitorului ori ale persoanelor afiliate sau interdependente și alte asemenea creanțe;

e) creanțele salariale ale persoanelor indicate la art.247.

(3) Creanțele chirografare se execută conform rangului acestora. Creanțele următorului rang se execută numai după executarea în totalitate a creanțelor rangului precedent. În caz de insuficiență a masei debitoare, distribuția bunurilor în cadrul aceluiași rang se efectuează proporțional.

(4) Creanțele garantate rezultate din contractele de investiții în construcția de locuințe se execută în modul stabilit la art. 246<sup>9</sup> din prezenta lege.

**Articolul 246<sup>9</sup>.** Particularități la executarea creanțelor monetare ale beneficiarilor prin valorificarea bunurilor grevate cu garanții

(1) Dreptul beneficiarului la executarea creanțelor rezultate din contractul de investiții în construcția de locuințe prin valorificarea bunurilor grevate cu garanții este superior<sup>20</sup> în raport cu oricare alt drept de garanție, inclusiv de gaj (ipotecă), care nu rezultă dintr-un contract de investiții în construcția de locuințe. În aceste situații nu sunt aplicabile art.481 și art. 482 Cod civil, precum și art. 17 și art. 18 din Legea cu privire la ipotecă 142/26.06.2008.<sup>21</sup>

(2) Valorificarea locuințelor/încăperilor grevate cu garanții pentru executarea creanțelor monetare rezultate din contractul de investiții în construcția de locuințe, precum și în temeiul oricărui alt drept de

---

(4) Prevederile alin.(3) se aplică în modul corespunzător și la clasele de creditori de rang inferior.

(5) Pentru asigurarea cheltuielilor viitoare ale procesului de insolvență și pentru asigurarea obligațiilor masei debitoare se va constitui o rezervă a acestei mase, care nu va fi distribuită între creditori până la distribuția finală. În caz de necesitate, rezerva destinată să acopere cheltuielile viitoare ale masei debitoare va fi majorată sau redusă la decizia comitetului creditorilor sau adunării creditorilor.

<sup>20</sup> Codul civil 1107/06.06.2002

**Articolul 481.** Ordinea de preferință a gajului fără deposedare

(1) Consecutivitatea satisfacerii creanțelor ce decurg din câteva drepturi de gaj asupra unui și aceluiași bun se stabilește în funcție de consecutivitatea apariției drepturilor de gaj.

(2) Creanțele creditorului gajist ulterior se satisfac numai după satisfacerea deplină a creanțelor creditorului gajist precedent. Cu excepția ipotecii, creditorul de grad superior este ținut să compenseze cheltuielile suportate de creditorul de grad inferior dacă, fiind avizat cu privire la exercitarea unui drept de gaj de către acest alt creditor, omite să invoce într-un termen rezonabil prioritatea drepturilor sale.

(3) Creditorul gajist de grad inferior poate să-și satisfacă creanța din bunul gajat înaintea creditorilor de grad superior numai cu acordul scris al fiecărui creditor de grad superior, dacă legea nu prevede altfel.

**Articolul 482.** Cedarea gradului de prioritate

(1) Creditorul gajist poate ceda unui alt creditor gajist gradul de prioritate în mărimea creanței garantate cu gaj, astfel încât ultimul să treacă în locul primului în mărimea creanței creditorului care a cedat gradul de prioritate.

(2) Creditorul gajist care a cedat gradul de prioritate are obligația ca, în termen de 3 zile de la cedare, să înștiințeze despre aceasta pe debitor și pe debitorul gajist când acesta este un terț.

(3) Cedarea gradului de prioritate al gajului este posibilă numai în cadrul aceluiași registru public și pentru același bun.

(4) Cedarea gradului de prioritate este posibilă în măsura în care nu sînt lezate astfel drepturile unui alt creditor gajist care deține un gaj pentru același bun.

(5) Cedarea gradului de prioritate se înregistrează în baza cererii creditorului gajist în același mod ca și înregistrarea gajului și produce efecte de la data înregistrării.

<sup>21</sup> Lege cu privire la ipotecă 142/26.06.2008

**Articolul 17.** Ipoteca ulterioară

(1) Bunul imobil ipotecat pentru garantarea executării anumitei obligații (ipoteca anterioară) poate fi ipotecat și pentru garantarea executării unei alte obligații a aceluiași sau a altui debitor în favoarea aceluiași sau a altui creditor ipotecar (ipoteca ulterioară).

(2) Ipoteca ulterioară este permisă cu excepția cazului în care condițiile ipotecii anterioare prevăd altfel.

(3) Ipoteca ulterioară instituită cu încălcarea prevederilor alin.(2) sau a condițiilor ipotecii anterioare este nulă și orice persoană prejudiciată va fi în drept să ceară repararea prejudiciului cauzat.

(4) Creditorul ipotecar ulterior va notifica toți creditorii ipotecari anteriori asupra intenției sale de a executa dreptul său de ipotecă. În termen de 15 zile lucrătoare din data primirii notificării, oricare dintre creditorii ipotecari anteriori poate cere debitorului executarea anticipată a obligației garantate cu ipotecă și, dacă este cazul, să execute dreptul său de ipotecă.

(5) Dacă creditorul ipotecar ulterior nu recepționează în termenul indicat la alin.(4) notificarea privind intenția creditorului ipotecar anterior de a realiza dreptul său, primul are dreptul să-și execute dreptul de ipotecă.

(6) Executarea dreptului de ipotecă al creditorului ipotecar anterior trebuie să se producă fără întârzieri nejustificate.

(7) Creditorul ipotecar anterior neînștiințat în modul stabilit de prezenta lege este în drept să ceară creditorului ipotecar ulterior repararea prejudiciilor cauzate.

(8) Prioritatea stabilită în art.18 se aplică și procedurii de distribuire a mijloacelor obținute din vânzarea bunului ipotecat de către creditorul ipotecar ulterior.

**Articolul 18.** Prioritatea ipotecii

(1) Prioritatea de satisfacere a creanțelor creditorilor ipotecari corespunde cronologiei înregistrării drepturilor de ipotecă, dacă acordul scris al creditorilor ipotecari nu prevede altceva.

(2) Creanțele ipotecare ale creditorului ipotecar ulterior sînt satisfăcute numai după satisfacerea deplină a creanțelor ipotecare ale creditorului ipotecar anterior.

garanție, inclusiv de gaj (ipotecă), care nu rezultă dintr-un contract de investiții în construcția de locuințe, poate avea loc numai după soluționarea definitivă de către instanța de insolvență a demersurilor privind transmiterea locuințelor în modul stabilit la art. 246<sup>6</sup> sau art. 246<sup>7</sup> din prezenta lege.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2) art.132 din prezenta lege, 70 % din orice sumă rămasă după satisfacerea creditorului cu cel mai înalt grad de prioritate va fi distribuită pentru executarea creanțelor chirografare rezultate din contractele de investiții în construcția de locuințe.

#### **Articolul 246<sup>10</sup>.** Anularea actelor juridice încheiate de dezvoltatorul imobiliar

(1) Normele art.104 și art. 105 din prezenta lege se aplică corespunzător în privința actelor juridice încheiate de dezvoltatorul imobiliar în scopul executării lucrărilor de construcții la obiectele finanțate în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe, inclusiv în cazul în care:

1) mijloacele bănești investite de beneficiari nu au fost utilizate conform destinației pentru executarea obligațiilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe;

2) prețul contractului sau oricare alte clauze esențiale ale contractului la momentul încheierii acestuia au fost dezavantajoase pentru dezvoltatorul imobiliar, în comparație cu prețul și alte clauze esențiale ale contractului care sunt aplicate la încheierea contractelor similare.

(2) Prin derogare de la art. 104 și art. 105<sup>22</sup> din prezenta lege, administratorul/ lichidatorul introduce în instanța de insolvență acțiuni în vederea anulării actelor juridice care afectează bunurile dezvoltatorului imobiliar care au fost încheiate în ultimii 5 ani precedenți înaintării cererii introductive.

(3) În cazul în care administratorul/lichidatorul omite să întreprindă acțiuni pentru anularea actelor juridice care afectează bunurile dezvoltatorului imobiliar, oricare beneficiar este în drept să depună acțiuni la acest obiect.

---

<sup>22</sup> Legea insolvenței nr.149 din 29 iunie 2012

#### **Articolul 104.** Anularea unor acte juridice

Pe tot parcursul perioadei de observație, al procedurii de insolvență, al procedurii falimentului și/sau al procedurii de restructurare, administratorul/lichidatorul poate introduce în instanța de insolvență acțiuni în vederea anulării următoarelor acte juridice dacă ele afectează bunurile debitorului:

- a) orice act juridic fictiv sau fraudulos încheiat de debitor în ultimii 3 ani precedenți intentării procedurii de insolvență, care a afectat drepturile creditorilor;
- b) transferurile cu titlu gratuit din partea debitorului făcute în ultimii 3 ani precedenți înaintării cererii introductive, cu excepția actelor de îndeplinire a unor obligații morale sau actelor pentru binele public (de sponsorizare), în care generozitatea donatorului este proporțională patrimoniului său;
- c) tranzacțiile încheiate în ultimii 3 ani precedenți înaintării cererii introductive, în care prestația debitorului este vădit mai mare decât cea primită;
- d) transferurile de proprietate de la debitor către un creditor în contul unei datorii anterioare sau în folosul acestuia din urmă, efectuate în ultimele 4 luni precedente înaintării cererii introductive, care au ca efect creșterea sumei pe care creditorul ar urma să o primească în cazul lichidării debitorului;
- e) transferurile de proprietate de la debitor către un creditor în contul unei datorii anterioare sau în folosul acestuia din urmă, efectuate în ultimele 4 luni precedente înaintării cererii introductive, la care creditorul nu avea dreptul sau care nu ajunseră la scadență;
- f) acordarea gratuită a unui gaj sau a unei ipotece, a oricărei alte garanții pentru o creanță care era neasigurată în ultimele 4 luni anterioare înaintării cererii introductive sau pentru o creanță a unui acționar sau asociat al debitorului într-o perioadă similară, dacă aceste creanțe nu au ajuns la scadență pînă la data intentării procedurii de insolvență;
- g) orice acte încheiate și garanții acordate de către debitor după înaintarea cererii introductive.

#### **Articolul 105.** Anularea unor acte juridice încheiate în ultimele 24 de luni

(1) Pe tot parcursul perioadei de observație, al procedurii de insolvență, al procedurii falimentului și/sau al procedurii de restructurare, administratorul/lichidatorul poate introduce în instanța de insolvență acțiuni în vederea anulării tranzacțiilor încheiate de debitor în ultimele 24 de luni precedente înaintării cererii introductive, dacă acestea sînt în dauna intereselor creditorilor, cu următoarele persoane:

- a) cu un asociat în comandită sau cu un asociat care deține cel puțin 20% din capitalul social al debitorului, atunci cînd debitorul este societate în comandită sau societate în nume colectiv;
- b) cu un asociat (acționar) care deține cel puțin 20% din capitalul social al debitorului, atunci cînd debitorul este societate pe acțiuni sau societate cu răspundere limitată;
- c) cu o persoană care se încadrează în prevederile art.247 alin.(1);
- d) cu un coproprietar – asupra unui bun comun indivizibil;
- e) cu o persoană care se încadrează în prevederile art.63 alin.(6).

(2) Nu pot fi anulate transferurile cu caracter patrimonial efectuate în baza unei licitații publice, în condițiile legii.

## Articolul 246<sup>11</sup>. Achitarea cheltuielilor legate de procedura de insolabilitate

(1) Prin derogare de la prevederile alin. (1) art.132<sup>23</sup> din prezenta lege, cheltuielile achitate de fiecare beneficiar legate de procedura de insolabilitate nu pot să depășească 1% din valoarea locuinței transmise beneficiarului, stabilită în condițiile alin.(1) art. 246<sup>8</sup> din prezenta lege, și/sau suma creanței monetare care i-a fost efectiv achitată beneficiarului. În orice caz cheltuielile achitate de beneficiari se limitează la cele stipulate la lit.b) alin. (1) art.52 din prezenta lege<sup>24</sup>.

(2) Asociația de coproprietari în condominiu și oricare beneficiar este în drept să achite datoriile altor beneficiari pentru cheltuielile legate de procedura de insolabilitate potrivit alin. (1), obținând astfel dreptul de creditor în raport cu creanțele satisfăcute.<sup>25</sup>

## Articolul 246<sup>12</sup>. Descalificarea dezvoltatorului imobiliar

(1) Instanța de insolabilitate aplică descalificările prevăzute de art.227 și art. 228<sup>26</sup> din prezenta lege în toate cazurile în care sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

<sup>23</sup> Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

### Articolul 132. Distribuirea produsului obținut în masa debitoare

(1) Din produsul obținut din valorificarea bunului grevat cu o garanție reală se scad cheltuielile de validare și de valorificare, rezultate din menținerea, conservarea, luarea în posesie, evaluarea și vânzarea bunului, care nu pot să depășească 10% din valoarea bunurilor grevate și care sînt incluse în masa deitoare, iar din rest se acoperă de îndată creanța garantată care are primul rang de prioritate. Dacă valorificarea cauzează aplicarea, în conformitate cu prevederile [Codului fiscal](#), a unui impozit asupra masei deitoare, cheltuielile de valorificare se vor mări cu suma acelui impozit.

(2) Orice sumă rămasă după satisfacerea creditorului cu cel mai înalt grad de prioritate va fi distribuită celorlalți creditori garanțați în ordinea priorității fiecăruia. Numai după plata integrală efectuată unui creditor se poate proceda la plata următorului.

<sup>24</sup> Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

### Articolul 43. Modul de executare a creanțelor chirografare și a cheltuielilor masei deitoare

(1) Din masa deitoare se acoperă în primul rînd cheltuielile procesului de insolabilitate și obligațiile masei deitoare.

### Articolul 52. Cheltuielile procesului de insolabilitate, alte obligații ale masei deitoare

(1) Cheltuielile procesului de insolabilitate includ:

- a) cheltuielile de judecată;
- b) remunerația și cheltuielile administratorului provizoriu, ale administratorului insolabilității/lichidatorului, dacă au fost prevăzute.

(2) Alte obligații ale masei deitoare sînt:

- a) obligațiile ce rezultă din acțiunile de administrare, de valorificare și de distribuție a masei deitoare ale administratorului insolabilității/lichidatorului, inclusiv impozitele, taxele, alte obligații de plată care nu țin de cheltuielile procesului;
- b) obligațiile din contractele bilaterale în măsura în care executarea lor trebuie făcută în interesul masei deitoare sau a căror executare urmează să fie efectuată după intentarea procesului de insolabilitate;
- c) obligațiile din îmbogățirea fără temeii a masei deitoare.

(3) Obligațiile rezultate din acțiunile și din actele administratorului provizoriu căruia i s-a transmis dreptul de dispoziție asupra bunurilor debitorului sînt considerate obligații ale masei deitoare după intentarea procesului de insolabilitate. Aceeași regulă se aplică și în cazul contractelor cu executare consecutivă, în măsura în care administratorul provizoriu cere contraprestația în interesul bunurilor administrate.

(4) Dacă administratorul insolabilității/lichidatorul continuă contractul debitorului încheiat pînă la intentarea procesului de insolabilitate, pentru partea prestației executată pînă la intentarea procesului de insolabilitate creditorul are dreptul la o creanță chirografară. Aceeași regulă se aplică și în cazul în care creditorul, la cererea administratorului insolabilității/lichidatorului, a executat după intentarea procesului de insolabilitate o obligație față de debitor ce trebuia executată pînă la intentare.

<sup>25</sup> Cod civil RM

### Articolul 581. Executarea obligației de către un terț

(1) Dacă din lege, contract sau din natura obligației nu reiese că debitorul urmează să execute obligația personal, aceasta poate fi executată și de un terț. În astfel de cazuri, creditorul este obligat să accepte executarea propusă de terț pentru debitor. Oferta de executare de către un terț trebuie făcută în interesul debitorului și nu doar în scopul de a schimba creditorul.

(2) Creditorul poate refuza executarea propusă de către terț dacă debitorul este împotriva unei astfel de executări.

### Articolul 582. Satisfacerea creanțelor creditorului de către un terț

Dacă creditorul supune urmării un bun ce aparține debitorului, orice persoană care se află în riscul de a pierde anumite drepturi asupra bunului poate satisface creanțele creditorului fără acordul debitorului. Prin satisfacerea creanțelor menționate, terțul ia locul creditorului.

<sup>26</sup> Legea insolabilității nr.149 din 29 iunie 2012

### Articolul 227. Tipurile descalificării

În cazul în care se constată că debitorul a contribuit din culpă sau din neglijență la survenirea propriei insolabilități, persoana culpabilă poate fi privată, prin hotărîre a instanței de insolabilitate privind încetarea procesului, de dreptul:

- a) de a fi aleasă sau desemnată într-o funcție publică sau de a continua să dețină o astfel de funcție;
- b) de a activa în procese de insolabilitate în calitate de administrator/lichidator;
- c) de a fi membru al unui organ de conducere ori de control într-o societate comercială sau asociație de economii și împrumut.

1) blocul locativ finanțat în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe are un grad de finisare mai mic de 90 %, la data intentării procesului de insolabilitate;

2) cel puțin 10 persoane fizice au suferit prejudicii drept urmare a neexecutării de către dezvoltatorul imobiliar a contractelor de investiții în construcția de locuințe.

(2) Instanța de insolabilitate aplică descalificările conform art.227 și în privința persoanei care a fost responsabilă de ținerea evidenței contabile.

(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2) art. 228 din prezenta lege, perioada minimă de descalificare este de 5 ani, iar cea maximă de 15 ani.”

**Art.II.** Legea nr.105-XV din 13 martie 2003 privind protecția consumatorilor (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2011, nr.176–181, art.513), cu modificările ulterioare, se completează după cum urmează:

-după articolul 28<sup>27</sup> se introduc articolele 28<sup>1</sup> și 28<sup>2</sup> cu următorul cuprins:

“**Articolul 28<sup>1</sup>.** Protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe

(1) Organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor este autoritatea de reglementare în domeniul protecției consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe. În acest scop, organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor :

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

2) reglementează modul de licențiere și evidență a întreprinderilor din construcții care încheie și execută contracte de investiții în construcția de locuințe, modul de evidență a 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 în blocuri locative;

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 consumatori;

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

---

**Articolul 228.** Aplicarea descalificării

(1) Instanța de insolabilitate aplică descalificările conform art.227 și în cazul în care o persoană a fost director, membru al comitetului de conducere al unei societăți comerciale ajunsă insolabilă în perioada în care exercită această funcție sau într-o perioadă de 6 luni după încetarea exercitării acestei funcții.

(2) Perioada minimă de descalificare este de 12 luni, iar cea maximă de 5 ani.

(3) Efectele descalificării încetează în mod automat la data expirării perioadei de descalificare stabilită în hotărârea de descalificare.

(4) Prevederile prezentului articol se aplică în modul corespunzător atât față de cetățenii Republicii Moldova, cât și față de cetățenii străini și apatrizi în funcție de statutul lor juridic pe teritoriul Republicii Moldova.

<sup>27</sup> 105/13.03.2003 Lege privind protecția consumatorilor

**Articolul 28.** Alte organe ale administrației publice abilitate cu funcții de protecție a consumatorilor

Organe ale administrației publice abilitate cu funcții de protecție a consumatorilor, de asemenea, sînt:

...c) în domeniul construcțiilor – organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor;..

(2) Inspekția de Stat în Construcții 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 în blocuri locative, executarea lucrărilor de construcții și valorificarea resurselor bănești investite de consumatori.

**Articolul 28<sup>2</sup>.** Garanții pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative

(1) În scopul reparației prejudiciului cauzat consumatorilor în urma neexecutării contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative de către întreprinderile din construcții insolvable se instituie un fond de garanție<sup>28</sup>.

(2) Mărimea minimă și cea maximă a fondului de garanție se stabilesc de către Guvern.

(3) Mijloacele financiare ale fondului de garanție se formează din cotizațiile obligatorii ale întreprinderilor din construcții care realizează proiecte de construire a blocurilor locative cu atragerea investițiilor consumatorilor. Mărimea cotizațiilor în fondul de garanție este stabilită de Guvern în limita a cel mult 3% din valoarea proiectului de construire a fiecărui bloc locativ.

---

<sup>28</sup> 1543/25.02.98 Lege cadastrului bunurilor imobile

**Articolul 49.** Fondul de garanție

(1) În scopul reparației unui eventual prejudiciu cauzat titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile, se instituie un fond de garanție.

(2) Mijloacele fondului de garanție pot fi investite în hîrtii de valoare în conformitate cu legislația privind hîrțile de valoare sau pe depozitele conturilor bancare, în scopul protecției de inflație.

(3) Modul de constituire și administrare a fondului de garanție, mărimea lui se stabilesc de Guvern.

69/14.04.2016 Lege cu privire la organizarea activității notarilor

**Articolul 58.** Fondul de credibilitate

(1) În scopul reparării unor eventuale prejudicii cauzate de notari se instituie Fondul de credibilitate, care își desfășoară activitatea în baza prezentei legi și a unui regulament aprobat de Adunarea Generală a Notarilor.

(2) Fondul de credibilitate este creat pentru plata despăgubirilor în modul și în cazurile prevăzute de prezenta lege.

(3) Fondatorul Fondului de credibilitate este Camera Notarială.

(4) Mărimea minimă și cea maximă a Fondului de credibilitate se stabilesc de către Adunarea Generală a Notarilor.

(5) Mijloacele financiare ale Fondului de credibilitate se formează din cotizațiile notarilor, a căror mărime este stabilită de Adunarea Generală a Notarilor. Mijloacele Fondului de credibilitate se utilizează exclusiv în scopul recuperării prejudiciilor cauzate de notari.

(6) În cazul în care Fondul de credibilitate a atins mărimea maximă, obligația notarilor de a plăti cotizații se suspendă începînd cu data de 1 ianuarie a anului următor, în temeiul unei hotărîri a Camerei Notariale.

(7) Dacă Fondul de credibilitate s-a diminuat sub nivelul minim stabilit de Cameră, printr-o hotărîre a Camerei Notariale, plata cotizațiilor se reia începînd cu luna următoare celei de constatare.

**Articolul 59.** Administrarea Fondului de credibilitate

(1) Fondul de credibilitate se administrează de către Consiliul de administrare a Fondului de credibilitate.

(2) Procedura de formare și regulamentul de activitate ale Consiliului de administrare a Fondului de credibilitate se aprobă de către Adunarea Generală a Notarilor.

(3) Consiliul de administrare a Fondului de credibilitate prezintă anual un raport privind administrarea Fondului spre a fi aprobat de Adunarea Generală a Notarilor.

**Articolul 60.** Controlul utilizării mijloacelor Fondului de credibilitate

Controlul asupra utilizării eficiente și conform destinației a mijloacelor Fondului de credibilitate se efectuează de către Consiliul Camerei Notariale.

171/ 11.07.2012 Lege cu privire la piața de capital

**Secțiunea a 3-a. Fondul de compensare a investitorilor**

**Articolul 130.** Dispoziții generale

(1) Fondul de compensare a investitorilor (în continuare în această secțiune – Fond) se constituie și se gestionează de către Comisia Națională și se utilizează în conformitate cu deciziile acesteia.

(2) Fondul se constituie cu scopul de a compensa, în condițiile prezentei legi și ale actelor normative ale Comisiei Naționale, clienții persoane fizice ai societăților de investiții în cazul incapacității societăților de investiții de a returna mijloacele bănești și/sau instrumentele financiare ale clienților, transmise societăților de investiții în contextul prestării serviciilor de investiții și serviciilor conexe.

(3) Comisia Națională deschide un cont separat pentru acumularea mijloacelor financiare ale Fondului.

(4) Mijloacele Fondului pot fi utilizate doar pentru compensarea prejudiciilor investitorilor și pentru acoperirea cheltuielilor de activitate ale Fondului, conform prevederilor art. 131 și 132.

(5) Dreptul unui investitor la compensare poate face obiectul unei acțiuni a investitorului împotriva Fondului.

(4) Modul de constituire, administrare și utilizare a fondului de garanție se stabilesc de Guvern.

(5) În cazul în care fondul de garanție nu dispune de mijloace suficiente pentru compensarea prejudiciilor cauzate consumatorilor prin neexecutarea contractelor de investiții în construcția de locuințe, el se completează din contul majorării cuantumului defalcărilor la fondul de garanție în limitele stabilite la alin. (3).”

**Art. III.** – Legea nr. 451-XV din 30 iulie 2001 privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător (republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. 26–28, art. 95), cu modificările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

- la art.8 alineatul (1) litera a)<sup>29</sup> se completează cu punctul 13<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„13<sup>1</sup>) construcții realizate cu atragerea investițiilor persoanelor fizice - blocuri locative, clădiri și/sau construcții inginerești, instalații și rețele tehnico-edilitare, reconstrucții, consolidări, restaurări;”

**Art. IV.** – Alin. (3) art. 6 din Legea cu privire la ipotecă<sup>30</sup> (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 165-166 din 02.09.2008), cu modificările ulterioare, se completează cu litera c) având următorul cuprins:

”c) creanțele persoanelor fizice rezultate din contractul de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative.”

**Art. V.** Guvernul:

- a) în termen de o lună de la data intrării în vigoare a prezentei legi va prezenta Parlamentului un raport cu privire la situația în domeniul construcțiilor blocurilor de locuit finanțate din investițiile persoanelor fizice, situația proceselor de insolabilitate a companiilor de construcții care au compromis realizarea unor astfel de proiecte, va aproba planul și grupul de gestionare a situației critice din acest domeniu<sup>31</sup>;
- b) în termen de 2 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi va prezenta Parlamentului propuneri pentru a aduce legislația în concordanță cu prezenta lege și a înăspri răspunderea

---

<sup>29</sup> Legea nr. 451-XV din 30 iulie 2001 privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător

**Articolul 8.** Genurile de activitate supuse reglementării prin licențiere

(1) Se supun reglementării prin licențiere următoarele genuri de activitate:

a) de către Camera de Licențiere:

- ... 12) activitatea de proiectare pentru toate categoriile de construcții, urbanism, instalații și rețele tehnico-edilitare, reconstrucții, restaurări;
- 13) construcțiile de clădiri și/sau construcțiile inginerești, instalațiile și rețelele tehnico-edilitare, reconstrucțiile, consolidările, restaurările;

<sup>30</sup> Cod civil

**Articolul 467.** Creanțele din care se poate naște gajul legal

Dacă legea nu prevede altfel, pot da naștere unui gaj legal creanțele:

- a) statului, pentru sumele datorate conform legislației fiscale;
- c) care rezultă dintr-o hotărâre judecătorească.

<sup>31</sup> 131/08.06.2012 Lege privind controlul de stat asupra activității de întreprinzător

**Articolul 3<sup>1</sup>.** Planul de gestionare a situațiilor de criză

(1) Organul de control, în limitele competenței, este obligat să elaboreze și să propună Guvernului pentru aprobare un plan de gestionare a situațiilor de criză în vederea asigurării inofensivității și siguranței produselor. Planul va stabili expres:

- a) nivelul riscului a cărui prevenire, înlăturare sau diminuare pînă la o limită acceptabilă este dificilă;
- b) complexul de măsuri și acțiuni necesare pentru gestionarea situațiilor de criză, inclusiv identificarea componenței și crearea grupului de gestionare a situațiilor de criză;
- c) modul de informare a consumatorilor, respectarea principiilor transparenței și proporționalității.

(2) Grupul de gestionare a situațiilor de criză, creat în conformitate cu planul de gestionare a situațiilor de criză, va efectua colectarea și evaluarea informației disponibile, identificarea variantelor posibile de acțiuni și măsuri pentru înlăturarea și/sau diminuarea efectivă și oportună a riscurilor pentru mediu, sănătatea, viața și proprietatea persoanelor. În grupul de gestionare a situațiilor de criză sînt incluși, după caz, experți necesari pentru acordarea consultațiilor științifice, grupul avînd dreptul de a solicita ajutor de la orice persoană ale cărei cunoștințe și experiență sînt necesare pentru gestionarea eficientă a situațiilor de criză.

- penală și contravențională pentru infracțiunile și contravențiile în domeniul investițiilor în construcția de locuințe;
- c) în termen de 3 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi va aduce actele sale normative în concordanță cu prezenta lege și va asigura elaborarea actelor normative necesare pentru aplicarea prezentei legi;
  - d) în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi va prezenta Parlamentului proiectul unei legi speciale pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe.

**Art.VI.** Prezenta lege intră în vigoare la data publicării sale în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

**Art.VII.** Prezenta lege se aplică proceselor de insolabilitate în derulare, 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.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Codul civil al RM

**Articolul 6.** Acțiunea în timp a legii civile

(1) Legea civilă nu are caracter retroactiv. Ea nu modifică și nici nu suprimă condițiile de constituire a unei situații juridice constituite anterior, nici condițiile de stingere a unei situații juridice stinse anterior. De asemenea, legea nouă nu modifică și nu desființează efectele deja produse ale unei situații juridice stinse sau în curs de realizare.

(2) Legea nouă este aplicabilă situațiilor juridice în curs de realizare la data intrării sale în vigoare.

(3) De la data intrării în vigoare a legii noi, efectele legii vechi încetează, cu excepția cazurilor în care legea nouă prevede altfel.

(4) În cazul situațiilor juridice contractuale în curs de realizare la data intrării în vigoare a legii noi, legea veche va continua să guverneze natura și întinderea drepturilor și obligațiilor părților, precum și orice alte efecte contractuale, dacă legea nouă nu prevede altfel.

(5) În situațiile prevăzute la alin.(4), dispozițiile legii noi se aplică modalităților de exercitare a drepturilor sau de executare a obligațiilor, precum și de înstrăinare, preluare, transformare sau de stingere a acestora. De asemenea, dacă legea nouă nu prevede altfel, clauzele unui act juridic încheiat anterior intrării în vigoare a legii noi contrare dispozițiilor ei imperative sînt, de la această dată, lipsite de orice efect juridic.