

# **Construcția spațiului locativ din mijloacele cetățenilor: cum protejăm investitorii?**

**Zinaida Guțu  
Ianina Spinei**

Această cercetare a fost realizată 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.

## Conținut

	<b>Pag.</b>
<i>Introducere</i>	3
<i>Sumar executiv</i>	4
<b>I. Rezultatele interviuării persoanelor care au pățimit urmare a investirii mijloacelor în construcția apartamentelor, precum și a administratorilor de insolvabilitate a companiilor de construcții</b>	<b>10</b>
<b>II. Rezultatele discuțiilor în grup privind necesitatea unor noi măsuri legislative pentru protecția investițiilor cetățenilor</b>	<b>21</b>
<b>III. Propuneri legislative pentru a susține actualii investitori și elimina impedimentele care fac dificilă realizarea drepturilor acestora în procesele de insolvență a companiilor de construcții (Legea insolvabilității, Legea privind protecția consumatorilor, Legea privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător, Codul penal)</b>	<b>29</b>
<b>IV. Proiect de lege pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe</b>	<b>43</b>
<i>Anexe</i>	<b>57</b>

## Introducere

Punct de pornire pentru această cercetare a fost studiul Transparency International – Moldova (TI-Moldova) “Riscurile investițiilor în construcția spațiului locativ”<sup>1</sup> realizat în 2014, ca răspuns la multiplele semnale privind încălcarea drepturilor cetățenilor care investesc în construcția locuințelor. Studiul a fost axat preponderent pe litigiile apărute în urma proiectelor compromise de edificare a blocurilor locative din mijloacele cetățenilor investitori și a venit cu o serie de recomandări de ameliorare a situației în domeniu.

Pentru a vedea cum s-a schimbat în ultimii doi ani starea de lucruri la capitolul protecția drepturilor cetățenilor-investitori în construcția locuințelor, TI-Moldova a efectuat o nouă cercetare – „Construcția spațiului locativ din mijloacele cetățenilor: cum protejăm investitorii?”, scopul căreia este identificarea problemelor-cheie în domeniul construcției locuințelor din mijloacele cetățenilor și actualizarea propunerilor de perfecționare a cadrului legal în vederea protejării cetățenilor-investitori și diminuării prejudiciilor cauzate acestora.

Prezentul raport include patru capitole. În primul capitol sunt expuse rezultatele interviuării persoanelor care au pățit urmări ale investiției mijloacelor în construcția apartamentelor, precum și a administratorilor de insolabilitate a companiilor de construcții.

Capitolul doi însumează rezultatele unei discuții în grup cu experții privind situația în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor. În capitol sunt abordate o serie de probleme majore care au condus la prejudicierea în masă a cetățenilor-investitori, precum și identificate măsurile prioritare de revizuire/completare a legislației pentru a remedia în regim de urgență situația din domeniu.

Capitolul trei cuprinde propuneri detaliate de modificare/completare a cadrului legal, în special, a Legii insolabilității nr.149 din 29.06.12, Legii privind protecția consumatorilor nr.105-XV din 13.03.03, Legii privind reglementarea prin licențiere a activității de întreprinzător nr. 451-XV din 30.06.01, Codului penal nr. 985 din 18.04.2002 în vederea protejării cetățenilor-investitori în construcția spațiului locativ.

Capitolul patru include proiectul de lege pentru protecția consumatorilor la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe, elaborat de TI-Moldova în scopul reglementării raporturilor sociale, economice și juridice ce țin de investirea mijloacelor cetățenilor în construcția de locuințe, precum și instituirea unor garanții întru protejarea intereselor legitime ale părților la încheierea și executarea contractelor de investiții în construcția de locuințe.

---

<sup>1</sup> Zinaida Guțu, “Riscurile investițiilor în construcția spațiului locativ”, Transparency International – Moldova 2014, [http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI\\_Moldova\\_Studiu\\_Riscurile\\_investitiilor\\_in\\_constructii\\_2014.pdf](http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI_Moldova_Studiu_Riscurile_investitiilor_in_constructii_2014.pdf)

## Sumar executiv

Acest raport a fost realizat de Transparency International – Moldova (TI-Moldova) în cadrul proiectului „*Building Living Space for Poor: Protect the Unprotected*” susținut financiar de Ambasada Regatului Olandei în România. **Scopul cercetării** este analiza situației în construcția locuințelor din mijloacele cetățenilor, identificarea problemelor, actualizarea propunerilor de ameliorare a situației, inclusiv a cadrului legal pentru a proteja investitorii și diminua prejudiciile cauzate acestora.

Punct de pornire pentru cercetare a fost studiul TI – Moldova “Riscurile investițiilor în construcția spațiului locativ” realizat în 2014, ca răspuns la multiplele semnale privind încălcarea drepturilor cetățenilor care investesc în construcția locuințelor. Studiul a fost axat preponderent pe litigiile apărute în urma proiectelor compromise de edificare a blocurilor locative și a venit cu o serie de recomandări de ameliorare a situației în domeniu. Pentru a vedea cum s-a schimbat în ultimii doi ani starea de lucruri la capitolul protecția drepturilor cetățenilor-investitori în construcția locuințelor, TI-Moldova a efectuat inclusiv un follow-up a cadrului legal în domeniu.

**Activitățile realizate:** interviuri cu persoanele care au pățit urmări a investiției în construcția apartamentelor și cu administratorii de insolvență a companiilor de construcții; focus-grup privind situația în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor și căile de remediere a problemelor; elaborarea propunerilor de îmbunătățire a cadrului legal pentru a proteja investitorii și reduce riscurile investițiilor acestora în construcția spațiului locativ.

În cadrul cercetării au fost utilizate mai multe **surse de informații**, inclusiv datele oferite de autorități/instituții la solicitările oficiale ale TI-Moldova în baza Legii accesului la informații (Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor; Inspekția de Stat în Construcții, Ministerul Economiei, Ministerul Finanțelor, Agenția Protecția Consumatorilor, Asociația Lichidatorilor și Administratorilor, Curțile de apel, Centrul Național Anticorupție, Ministerul Afacerilor Interne, Procuratura Generală). De asemenea, au fost utilizate informațiile obținute ca rezultat al interviuării persoanelor pățite, precum și datele oferite de administratorii de insolvență a companiilor de construcții. La fel, au fost utilizate informațiile de pe paginile web ale Inspekției de Stat în Construcții și Biroului Național de Statistică, informațiile din mass-media/investigații jurnalistice despre prejudicierea persoanelor care au investit în proiecte de construcții ale companiilor care au falimentat. Totodată a fost utilizată legislația relevantă din domeniu a Republicii Moldova și a altor țări (Franța, Belgia, Marea Britanie, Cehia, Spania, Rusia).

Rezultatele cercetării atestă că o mare parte din problemele identificate anterior de TI-Moldova<sup>2</sup> în domeniul construcției spațiului locativ din mijloacele cetățenilor persistă. În ultimii zece ani în acest sector au falimentat peste 30 companii de construcții care nu au reușit să finalizeze proiectele, ceea ce a dus la prejudicierea în masă a investitorilor, o mare parte din ei rămânând și fără spații locative, și fără mijloacele investite. Potrivit Inspekției de Stat Construcții, fiecare al cincilea bloc locativ monitorizat ar fi cu probleme<sup>3</sup>.

**Rezultatele sondajului efectuat de TI-Moldova<sup>4</sup>** atestă că aproape un sfert din respondenți nu s-au informat suficient despre activitatea companiilor de construcții cărora le-au încredințat banii. Majoritatea respondenților află despre ofertele companiilor de construcții din publicitate, însă aceasta nu conține careva date despre activitatea companiei (licență, nr. de înregistrare de stat, etc.). Aproape jumătate din interlocutorii care s-au adresat la diferite autorități ale statului pentru a rezolva problemele, nu le-au soluționat. Printre cauze: lipsa prevederilor legale care ar apăra drepturile cetățenilor-investitori și ar responsabiliza companiile de construcții; corupția în domeniul construcțiilor, în special la eliberarea autorizațiilor de construcții, certificatelor de urbanism și darea în exploatare a blocurilor de locuit; schemele criminale ce țin de utilizarea contrar destinației a banilor colectați de la cetățeni, vânzarea repetată a apartamentelor. De asemenea, interlocutorii consideră că patronii unor companii de construcții sunt protejați de demnitarii de stat, iar organele de drept nu întreprind destule măsuri pentru a apăra interesele investitorilor.

<sup>2</sup> [http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI\\_Moldova\\_Studiu\\_Riscurile\\_investitiilor\\_in\\_constructii\\_2014.pdf](http://www.transparency.md/wp-content/uploads/2017/02/TI_Moldova_Studiu_Riscurile_investitiilor_in_constructii_2014.pdf)

<sup>3</sup> La 01.04.16, din 454 blocuri locative monitorizate de ISC la 88 blocuri lucrările n-au început, sunt sistate din diferite motive, nu se execută, sunt abandonate sau conservate.

<sup>4</sup> În cadrul sondajului au fost interviuate 72 de persoane - investitori ai 13 companii de construcții: „Rom Prim”, „Romanta Plus”, „Locuințe pentru toți”, „Supersonic”, „Compromis”, „Melconic”, „Tivali-Com”, „LZ Fruct”, „Vis Urban”, „Altranscon-Grup”, „Galsam Service”, „Neo Mansarde”, „Neoimobiliare”.

În ce privește cheltuielile celor 72 de respondenți<sup>5</sup>, aceștia au plătit pentru apartamente cca 2,4 mil. EUR, majoritatea respondenților achitând integral banii pentru apartamente. Suplimentar la aceasta, respondenții care au apelat la avocați au plătit pentru serviciile lor pe parcursul a mai multor ani aproximativ 33 mii EUR<sup>6</sup>. Circa jumătate din respondenți, rămași și fără bani, și fără casă, au fost nevoiți să închirieze apartamente, suma chiriei achitate de ei pe parcursul anilor ajungând la circa 376 mii EUR. Astfel, valoarea totală a cheltuielilor respondenților constituie circa 2,8 mil. EUR<sup>7</sup>. Având în vedere faptul că pentru a finaliza construcția blocurilor de locuit respondenții vor fi nevoiți să achite suplimentar de la 10% până la 50% din valoarea apartamentelor (în funcție de gradul finisării acestora), cheltuielile vor fi extrem de mari.

În opinia respondenților, problemele din acest domeniu ar trebui soluționate atât prin îmbunătățirea cadrului legal, cât și prin tragerea la răspundere a persoanelor vinovate de prejudicierea cetățenilor-investitori. Astfel, este necesară o lege specială care va reglementa activitatea companiilor de construcții, stabilind inclusiv condiții pentru licențierea activității companiilor, cerințe privind crearea de către companii a unor fonduri de garanție la bănci, efectuarea tuturor decontărilor doar prin bănci, asigurarea riscurilor companiilor de construcții de către companiile de asigurare, stabilirea cerințelor față de conținutul publicității companiilor. De asemenea, respondenții propun ca o autoritate publică să supravegheze activitatea companiilor de construcții, în special în ceea ce ține de respectarea termenelor de edificare a blocurilor de locuit. Totodată, respondenții susțin că informarea mai bună a populației despre legislația din domeniu și eventualele probleme pe care le-ar putea întâmpina cetățenii ar putea reduce riscurile investițiilor în construcția locuințelor.

**Rezultatele discuției în grup** relevă menținerea unui șir de probleme majore în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor care au adus la prejudicierea în masă a investitorilor. Astfel, deși în Moldova există un cadru legal care reglementează activitatea în construcții, în special privind autorizarea construcțiilor și supravegherea calității în construcții<sup>8</sup>, *edificarea spațiilor locative din mijloacele cetățenilor prin intermediul companiilor de construcții nu are o bază legală specială, fiind aplicabile doar norme generale din Codul civil, Codul contravențional, Codul penal și din alte acte normative.*

Cu toate că a fost elaborat proiectul Codului urbanismului și construcțiilor<sup>9</sup>, un capitol al căruia este dedicat certificării calității profesionale a întreprinderilor de construcții după anumite criterii tehnice, financiare și juridico-administrative, acest proiect nu a fost adoptat de Parlament.

**Statul nu a instituit un cadru legal adecvat pentru a proteja investițiile cetățenilor în construcția spațiului locativ și nu a asigurat controlul cuvenit asupra activității companiilor de construcții.** Este grav și faptul că nefinalizarea construcțiilor a fost cauzată nu atât de insuficiența banilor investiți de cetățeni, cât de utilizarea ilegală a banilor de către multe companii de construcții în alte scopuri.

*Administrarea mijloacelor financiare primite de la cetățeni rămâne cea mai vulnerabilă verigă în activitatea companiilor de construcții care practică acest gen de afaceri.* Este pe larg răspândită practica când antreprenorul/compania nu contabilizează și/sau nu asigură o evidență contabilă cuvenită a mijloacelor acumulate, administrează ineficient și contrar destinației mijloacele acumulate. Nu există și o *supraveghere cuvenită de către stat a corectitudinii utilizării mijloacelor financiare cu un control simultan al executării lucrărilor de construcții.*

În context, *se impune modificarea/completarea în regim de urgență a reglementărilor din acest domeniu pentru ca mijloacele financiare investite în spațiile locative să nu fie administrate direct de către antreprenor, ci să poată fi accesate și utilizate pe măsură avansării lucrărilor de construcții.*

Fraudele și abuzurile companiilor de construcții nu se limitează la utilizarea contrar destinației a mijloacelor investite de către cetățeni. *Golurile în legislație permit multor companii de construcții să pună în aplicare diferite "scheme" pentru a transmite altor companii de construcții dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate din sursele cetățenilor pentru a evita răspunderea pentru restituirea mijloacelor financiare colectate de la cetățeni.* Aceasta creează dificultăți suplimentare pentru cetățeni în soluționarea litigiilor ce țin de recuperarea banilor investiți sau obținerea în proprietate a locuințelor nefinalizate.

<sup>5</sup> Până la inițierea insolvenței companiei de construcții.

<sup>6</sup> Cheltuielile în EUR au fost calculate pornind de la rata oficială medie a EUR în anii 2009-2016 de aproximativ 18 lei/euro (<http://bnm.org/bdi/pages/reports/dovre/DOVRE8.xhtml>).

<sup>7</sup> În calcul nu au fost luate dobânda și comisioanele pentru creditele bancare, taxa de stat, serviciile administratorilor de insolvență, executorilor judecătorești ș.a.

<sup>8</sup> Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010, Legea privind calitatea în construcții nr.721 din 02.02.1996, Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, cadrul normativ conexe.

<sup>9</sup> Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului urbanismului și construcțiilor nr.707 din 03.06.2016.

O altă problemă este *lipsa unor criterii de calificare pentru companiile care realizează construcții din investițiile cetățenilor*. În condițiile lipsei totale a unor condiții/restricții, urmărind profituri nemeritate, mulți ”afaceriști” s-au lansat pe piață fără a avea capacitățile necesare pentru a efectua activitățile în construcții, fără a dispune de active, specialiști etc. Este bine cunoscut faptul când șefii de șantier lucrează simultan la câteva companii. În context, *ar trebui instituite comisii speciale de certificare care ar evalua capacitatea companiilor de construcții care intenționează să activeze pe această piață*.

***Persoanele vinovate nu sunt trase la răspundere pentru prejudicierea cetățenilor-investitori***. În cele mai multe cazuri prejudicierea cetățenilor-investitori a fost cauzată prin acțiuni care, în esență, constituie componentă a unor fraude, infracțiuni, fie delapidări de fonduri, fie escrocherii, și care necesită a fi investigate de organele competente. Însă, aceste încălcări grave ale drepturilor miilor de cetățeni-investitori nu sunt ”observate” nici de organele procuraturii, nici de cele ale fiscoi, nici de alte organe ale statului.

*Cât privește tragerea la răspundere a persoanelor vinovate, activitatea organelor abilitate în această direcție pare a fi ineficientă*. Pe de o parte, în Republica Moldova avem o mulțime de oameni care au rămas și fără bani, și fără locuințele în care au investit, iar pe de altă parte, nu sunt pornite dosare penale și nu sunt pedepsite persoanele vinovate, cu unele excepții rare. De asemenea, *nu sunt trase la răspundere persoanele care inițiază proceduri fictive de insolvență sau cauzează intenționat situația de insolvență a companiilor de construcții*.

În acest sens, *este necesară înăsprirea răspunderii factorilor de decizie ai companiilor de construcții prin includerea în Codul penal a unor norme speciale privind răspunderea penală a persoanelor cu funcții de răspundere care și-au asumat obligații de a efectua lucrări în construcții finanțate din surse private, dar până la urmă nu au executat lucrările din vina lor*.

***Cetățenii-investitori nu sunt protejați în procesele de insolvență a companiilor de construcții***. Deși în ultimii ani s-a mărit considerabil numărul companiilor de construcții care au falimentat fără a finaliza blocurile finanțate din investițiile cetățenilor, *autoritățile statului nu au adaptat legislația cu privire la insolvență pentru cazurile de falimentare a companiilor de construcții care nu și-au onorat obligațiile față de zeci și sute de creditori-persoane fizice*. Carențele cadrului legal cu privire la insolvență fac dificilă soluționarea unui număr mare de litigii care se află în prezent în instanțele de judecată. În astfel de cazuri ar trebui să fie diminuat termenul de examinare a cazului, având în vedere rezonanța acestor cazuri și numărul mare de persoane prejudiciate.

Deosebit de gravă este situația cetățenilor care au finanțat construcția blocurilor locative pe care antreprenorii le-au grevat cu gaj pentru credite contractate de la bănci. Astfel, pe lângă faptul că s-au pomenit antrenați fără voia lor într-un proces de faliment complicat, cetățenii-investitori sunt nevoiți să lupte în instanțe și împotriva băncii care pretinde la apartamentele nefinisate care au fost edificate din sursele cetățenilor.

Există și cazuri când companiile de construcții care, de fapt, sunt insolubile continuă să încheie contracte cu cetățenii și să colecteze bani, iar procesele de insolvență sunt inițiate cu întârziere. Astfel, mii de cetățeni-investitori sunt nevoiți să lupte prin instanțe ani și ani pentru a-și recupera doar parțial investițiile efectuate.

***Judecătorii nu sunt pregătiți pentru a instrumenta operativ cazurile de insolvență a companiilor de construcții***, în care participă sute de cetățeni-investitori neorganizați din punct de vedere procesual. Judecătorii invocă că ar avea un volum mare de lucru și nu reușesc să intre în detalii, iar unii judecători preferă să lucreze cu „administratorii lor”, sunt cazuri când administratorii de insolvență întocmesc pentru judecători proiectele actelor judecătorești emise în cazurile de insolvență.

***Cadrul legislativ nu permite tratarea cetățenilor-investitori în calitate de grup consolidat de creditori care au drepturi comune, aceleași interese/scopuri***. Respectiv, acești creditori nu se pot impune corespunzător în cadrul procesului de insolvență și nu pot influența substanțial deciziile organelor care au un cuvânt de spus în cadrul procesului de insolvență - adunarea creditorilor și comitetul creditorilor. Aceste deficiențe îi favorizează pe administratorii proceselor de insolvență și pe creditorii cu influență, cum ar fi băncile, care pot mai ușor promova anumite decizii, planuri, care nu întotdeauna sunt în interesul și pe înțelesul cetățenilor-investitori. Mai mult, conducătorii companiilor care au falimentat edificarea blocurilor mari reușesc să-i deruteze pe cetățenii-investitori, trimitând la adunările creditorilor/investitorilor persoane „apropiate” pentru a semăna discordie între cetățeni și a-i împiedica să se unească.

Cea mai mare provocare în procesul de insolvență a companiilor de construcții este ***lipsa de soluții eficiente pentru finalizarea blocurilor locative finanțate din investițiile cetățenilor***. Este evident că cetățenii-investitori doresc ca administratorii de insolvență să facă tot posibilul pentru a duce la bun sfârșit construcția blocurilor locative în care au investit. Însă, administratorii și judecătorii nu au opțiuni legale care ar facilita finalizarea proiectelor compromise în care sunt vizate interesele sutelor și chiar ale miilor de investitori/persoane fizice. Astfel, mii de cetățeni, fără nici o vină, s-au pomenit în fața unei alegeri dificile – să renunțe la investițiile

compromise sau să participe la procesul de insolvență, care este unul foarte complicat, anevoios și costisitor, cu perspective incerte.

De multe ori administratorii de insolvență propun așa numitele planuri de restructurare a companiilor de construcții intrate în insolvență, urmărind scopul finalizării construcțiilor, dar nu din banii companiei falite sau din banii conducătorilor care au falimentat proiectul, ci din investițiile suplimentare ale cetățenilor. Astfel, cetățenii sunt puși în situația să mai dea bani pentru salvarea antreprenorului care a utilizat banii cetățenilor în alte scopuri, a compromis proiectul de construcții și i-a antrenat într-un proces de insolvență, costisitor și interminabil. Plus la toate, tot cetățenii-investitori trebuie să suporte cheltuieli considerabile pentru remunerarea administratorilor insolvențării.

În context, *legea insolvențării urmează a fi modificată pentru a interzice expres încasarea onorariilor de succes în cazul transmiterii în proprietatea creditorilor a unor construcții/încăperi care nu sunt finalizate.*

## **Concluzii și recomandări**

Mii de persoane care au investit în construcții și care au avut relații cu companiile de construcții falimentate au fost prejudiciate considerabil, fiind lipsite atât de banii investiți, cât și de locuințele/bunurile imobile în care au investit. Printre cauzele/problemele majore care au adus la prejudicierea în masă a cetățenilor-investitori sunt:

- *cadrul legal lacunar în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor care nu asigură integritatea mijloacelor financiare investite și executarea conformă a contractelor dintre cetățeni și companiile de construcții;*
- *lipsa cerințelor/criteriilor privind capacitatea și calificarea/competența companiilor de construcții de a efectua lucrări de construcții în baza contactelor cu cetățenii-investitori;*
- *lipsa unor cerințe riguroase impuse prin lege companiilor de construcții care ar garanta onorarea obligațiilor de efectuare a lucrărilor de construcții pentru edificarea spațiilor locative;*
- *acumularea și administrarea directă de către companiile de construcții a mijloacelor financiare investite de către cetățeni, gestionarea necontrolată a resurselor acumulate fără supravegherea corectitudinii utilizării mijloacelor financiare și fără controlul executării adecvate a lucrărilor de construcții;*
- *lipsa unor reglementări stricte privind contabilizarea investițiilor efectuate de către cetățeni și a procesului de valorificare a resurselor acumulate a favorizat folosirea ilegală/abuzivă a mijloacelor financiare investite de cetățeni pentru alte scopuri/destinații decât cele legate de executarea lucrărilor de construcții;*
- *organele de control și organele de urmărire penală competente sunt ineficiente în prevenirea și combaterea infracțiunilor în activitatea companiilor de construcții;*
- *legislația cu privire la insolvență nu asigură protejarea drepturilor cetățenilor care au încheiat contracte cu companiile de construcții falite, fiind supuși la cheltuieli exagerate pentru administrarea procesului de insolvență, inclusiv sunt obligați să achite și onorarii de succes în favoarea administratorilor de insolvență.*

Premisele pentru situația deplorabilă din sectorul construcțiilor spațiilor locative din investițiile cetățenilor au fost create de cadrul legal lacunar. La momentul actual doar Codul civil reglementează la general raporturile de antrepriză, contractul de societate civilă, însă nu există norme legale speciale care ar reglementa aspectele esențiale ale raporturilor dintre companiile de construcții și grupuri numeroase de cetățeni care finanțează proiecte de construire a blocurilor locative.

Cadrul legal actual nu apără interesele investitorilor - nu sunt prevederi despre capital social minim necesar pentru companiile de construcții, despre activele și capitalul necesar la lansarea unui proiect de amploare, despre asigurarea răspunderii companiilor de construcții în cazul unor eșecuri, nu există prevederi despre monitorizarea utilizării mijloacelor financiare acumulate de la cetățeni.

În alte țări, în care statul protejează drepturile cetățenilor săi, există și funcționează legi speciale îndreptate spre diminuarea riscurilor pe piața construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor. În Cehia, Anglia, Spania, spre exemplu, antreprenorul nu dispune de resursele financiare investite așa cum el dorește. Toată documentația de proiect este verificată, aprobată, înregistrată, până la încheierea contractelor cu investitorii. Îndată ce persoana fizică a plasat banii în contul bancar, se include și funcționează un mecanism de control a mijloacelor financiare, care trebuie îndreptate în construcții. Instituția financiară unde sunt depuși banii nu permite efectuarea unor

anumite achitări pentru blocurile locative până când inspecția de stat în construcții sau organul abilitat nu verifică volumul de lucrări care a fost efectuat. Doar în baza documentelor, care confirmă executarea lucrărilor de construcții, banca permite și efectuează transferul de bani pentru antreprenor din contul bancar în care s-au acumulat investițiile de la persoanele fizice. De asemenea, este pe larg aplicată asigurarea riscurilor în cazul unor eventuale probleme în derularea proiectului de construcții.

Statul trebuie să intervină pentru a remedia în regim de urgență situația în domeniul construcțiilor de locuințe din mijloacele cetățenilor-investitori, fiind necesare, în special:

- Elaborarea unei legi speciale care ar reglementa activitatea companiilor de construcții la încheierea și realizarea contractelor de investiții în construcția locuințelor din mijloacele cetățenilor, inclusiv:
  - condițiile pentru licențierea activității companiilor de construcții, care construiesc locuințe cu antrenarea investițiilor cetățenilor;
  - instituirea unui capital social minim adecvat pentru companiile de construcții;
  - instituirea cerințelor privind dispunerea de către companiile de construcții de garanții pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative – fidejusiune, asigurarea riscurilor etc.;
  - efectuarea tuturor decontărilor doar prin conturi bancare;
  - instituirea cerințelor privind accesarea/valorificarea pe etape a mijloacelor bănești depuse de către cetățeni în dependență de progresul lucrărilor de construcții;
  - instituirea mecanismului de supraveghere atât a lucrărilor de construcții, cât și a utilizării mijloacelor financiare de către companiile de construcții;
  - efectuarea lucrărilor de construcții doar de către specialiști/personal calificat;
  - stabilirea procedurilor clare pentru înregistrarea bunului viitor și transmiterea dreptului asupra construcției.
  
- Modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.98:
  - *la art. 40<sup>6</sup>*: necesită a fi stipulat că nulitatea contractelor privind investițiile în construcții, care nu au fost autentificate notarial și nu au fost înscrise în registrul bunurilor imobile, poate fi invocată și constatată doar la cererea consumatorului, nu și la cererea altor persoane (antreprenor, bancă, administratorul procedurii de insolvență etc.);
  - *la art. 40<sup>4</sup> și 40<sup>5</sup>*: necesită a fi interzisă sau condiționată în mod expres înregistrarea dreptului antreprenorului asupra bunurilor (încăperilor) nefinalizate, care au fost edificate în baza contractelor privind investițiile în construcții.
  - este necesară reglementarea mai clară a consecutivității înregistrării trecerii dreptului de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) contractate și finanțate de către persoanele fizice;
  - necesită a fi interzisă expres înregistrarea în favoarea unei bănci sau a unui alt creditor a dreptului de ipotecă asupra bunurilor (încăperilor) contractate și finanțate de către persoanele fizice, inclusiv în cazul construcțiilor nefinisate, cu excepția cazului în care există un contract de ipotecă încheiat în condițiile legii cu participarea/în favoarea consumatorului;
  - a stipula că înregistrarea în registrul bunurilor imobile a drepturilor companiilor de construcții asupra construcției nefinisate și/sau asupra locuințelor (încăperilor) contractate și finanțate de către persoanele fizice să fie posibilă doar după emiterea unui aviz de către Inspecția de Stat în Construcții.
  
- Modificarea și completarea Legii insolvenței nr.149 din 29.06.2012:
  - a completa legea cu un capitol separat referitor la insolvența companiilor de construcții cu participarea persoanelor fizice în calitate de investitori;
  - necesită a fi prevăzut dreptul/opțiunea investitorului-persoană fizică de a solicita separarea din masa debitoare a bunurilor (încăperilor) contractate și finanțate, inclusiv în cazul construcțiilor nefinisate, dacă valoarea/proporția investițiilor este cel puțin egală cu valoarea/gradul de finisare a construcției;
  - necesită a fi prevăzut dreptul/opțiunea investitorului de a solicita recunoașterea calității de creditor garantat în raport cu bunurile (încăperile) contractate și finanțate, inclusiv și în cazul în care până la intentarea procedurii de insolvență a reziliat contractul cu antreprenorul dar acesta din urmă nu i-a



achitat integral valoarea investițiilor. Această prevedere ar trebui să fie aplicabilă și contractelor încheiate până la intrarea în vigoare a modificărilor date;

- necesită a fi stipulat că în procesul de insolvență a companiilor de construcții, care au antrenat investițiile persoanelor fizice este obligatorie participarea autorității publice responsabile de supravegherea activității companiilor de construcții - Inspekția de Stat în Construcții, care ar reprezenta investitorii-persoane fizice pe parcursul procesului de insolvență, în cadrul adunării creditorilor și, în mod obligatoriu, în comitetul creditorilor;
  - necesită a fi prevăzut că onorariul de succes al administratorului nu se plătește din costul apartamentelor finanțate din investițiile persoanelor fizice;
  - a stipula că investitorul, care are calitatea de creditor garantat, este în drept să solicite transmiterea în proprietatea sa a bunurilor (încăperilor) contractate și finanțate indiferent de faptul dacă terții au avut posibilitatea de a participa la cumpărare la licitație publică sau prin concurs. Această prevedere trebuie să fie aplicabilă și contractelor încheiate până la intrarea în vigoare a modificărilor date.
- Înăsprirea răspunderii factorilor de decizie din companiile de construcții, care realizează proiecte de construcție a spațiilor locative din investițiile cetățenilor:
    - lărgirea spectrului de încălcări, care ar trebui calificate ca și contravenții;
    - atribuirea Inspekției de Stat în Construcții a competenței de constatare a contravențiilor;
    - instituirea răspunderii penale pentru înșelarea sau prejudicierea cetățenilor (consumatorilor) prin fraudarea proiectelor de construire a locuințelor cu antrenarea investițiilor cetățenilor (consumatorilor), precum și pentru insolvențarea (falimentarea) fictivă a companiilor de construcții.
  - Organizarea cursurilor de pregătire profesională:
    - pentru procurori și lucrătorii subdiviziunilor de urmărire penală: în domeniul investigației cazurilor de prejudiciere a cetățenilor la realizarea proiectelor de construcție a locuințelor din investițiile cetățenilor, precum și a cazurilor de insolvență (falimentare) fictivă a companiilor de construcții;
    - pentru judecători și asistenții judecătorilor: în domeniul examinării cauzelor de insolvență a companiilor de construcții și cauzelor de înșelare sau prejudiciere a cetățenilor, care au investit în companiile în construcții.
  - Desfășurarea campaniilor de informare și sensibilizare a cetățenilor privitor la investirea mijloacelor proprii în construcția locuințelor.

## **I. Rezultatele interviurii persoanelor care au pătitit urmare a investirii mijloacelor în construcția locuințelor, precum și a administratorilor de insolvabilitate a companiilor de construcții**

Transparency International – Moldova a desfășurat acest sondaj pentru a analiza situația în domeniul construcției locuințelor din mijloacele cetățenilor și pentru a evalua eventualele pierderi suportate de aceștia ca rezultat al insolvabilității/falimentului companiilor de construcții.

În cadrul sondajului au fost interviuate 72 de persoane care au avut de pătitit în urma investirii mijloacelor bănești prin intermediul a 13 companii de construcții: „Rom Prim” SRL, „Tomailf-Argo” ÎI –, „Romanta Plus” SRL<sup>10</sup>, „Locuințe pentru toți” SA, „Supersonic” SRL, „Compromis” SRL, „Melconic” SRL, „Tivali-Com” SRL, „LZ Fruct” SRL, „Vis Urban” SRL, „Altranscon-Grup” SRL, „Galsam Service” SRL, „Neo Mansarde” SRL, „Neoimobiliare” SRL.

Sondajul a fost realizat în baza unui chestionar, respondenții fiind rugați să spună, în particular, de unde au aflat despre compania de construcții căreia i-au încredințat mijloacele bănești, dacă s-au informat despre activitatea companiei înainte de a încheia contract cu aceasta, la ce autorități s-au adresat atunci când au constatat că contractul nu se execută. De asemenea, respondenții au fost rugați să ofere date despre unele cheltuieli suportate, inclusiv mijloacele achitate pentru apartament, și, după caz, plățile pentru creditele contractate, eventuale servicii ale avocatului, chiria temporară a locuinței, etc. Persoanele interviuate care n-au reușit să-și soluționeze problemele au fost somate să indice din ce cauză, iar cele care consideră că situația se poate schimba spre bine – ce măsuri ar trebui să întreprindă pentru a duce construcția locuințelor la bun sfârșit.

Interviurile au fost desfășurate în iulie-septembrie 2016. Este de remarcat că circa un sfert din persoanele contactate au refuzat să răspundă la întrebări, unii din ei temându-se de posibile intimidări din partea reprezentanților companiilor de construcții sau a administratorilor de insolvabilitate.

Pentru a calcula eventualele pierderi ale persoanelor care au investit banii în construcția apartamentelor, au fost necesare informații suplimentare, în special despre companiile de construcții din Moldova în privința cărora a fost inițiată procedura de insolvabilitate și despre administratorii de insolvabilitate ai acestora. În acest scop au fost solicitate informații de la curțile de apel Chișinău, Comrat, Bălți și Cahul. De asemenea, a fost solicitat suportul Asociației Lichidatorilor și Administratorilor pentru a colecta de la administratorii de insolvabilitate unele date ce țin de companiile de construcții gestionate de ei (numărul persoanelor care au plătit pentru construcția apartamentelor, numărul celor ce s-au adresat în instanța în procesul de insolvență, numărul creditorilor garantați și negarantați, nerecunoscute creditor, numărul de apartamente/odăi care urmau să fie construite și suprafața acestora, ș.a.). Date despre blocurile locative construcția cărora a fost sistată au fost preluate și de pe pagina web a Inspecției de Stat în Construcții<sup>11</sup>, precum și din publicațiile jurnaliștilor<sup>12</sup>.

Potrivit informațiilor oferite de curțile de apel<sup>13</sup>, în ultimii ani în Republica Moldova au falimentat/devenit insolvabile circa 30 de companii de construcții, o parte din ele având concomitent în construcție câteva blocuri de locuit. Pentru a colecta informațiile, au fost contactați 22 administratori de insolvabilitate care au în gestiune companiile în cauză, însă doar 8 din ei au oferit date despre 12 companii. Întrucât majoritatea administratorilor de insolvabilitate contactați nu au dat curs solicitărilor, ei fiind apelați la telefon și e-mail de 4-5 ori, nu a fost posibil de estimat valoarea totală a eventualelor pierderi ale cetățenilor care au investit în construcția locuințelor în companiile devenite insolvabile. Din aceste considerente, au fost calculate doar eventualele cheltuieli pe care le-au suportat persoanele interviuate în cadrul sondajului.

Rezultatele interviurii persoanelor sunt următoarele.

<sup>10</sup> Romanta Plus” SRL este o companie afiliată a „Tomailf-Argo” ÎI, căreia i-au fost cedate blocurile de pe str. Dumeniuc din Chișinău.

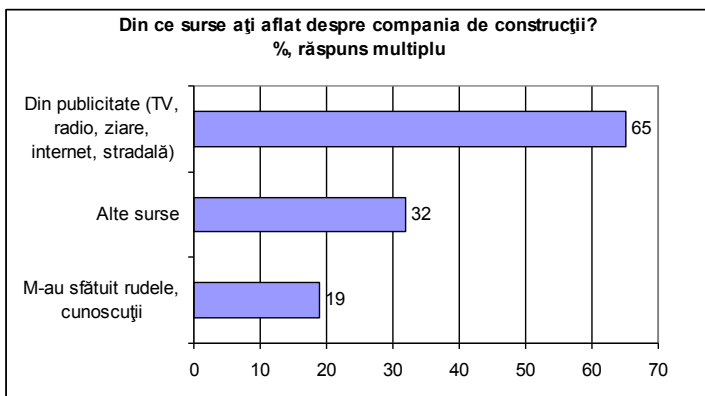
<sup>11</sup> Lista blocurilor locative în fază de construire, sistate din diferite motive și recepționate pe teritoriul RM, monitorizate de către Inspecția de Stat în Construcții la 01.04.2014 – [http://isc.gov.md/public/files/publicatii/Registru\\_ISC\\_2014\\_site\\_new\\_final.pdf](http://isc.gov.md/public/files/publicatii/Registru_ISC_2014_site_new_final.pdf) și 03.05.2016 – [http://isc.gov.md/public/files/blocuri\\_locative/Lista\\_blocuri\\_04.05.2016\\_puse\\_pe\\_site\\_04112016\\_2.pdf](http://isc.gov.md/public/files/blocuri_locative/Lista_blocuri_04.05.2016_puse_pe_site_04112016_2.pdf)

<sup>12</sup> Lista publicațiilor este prezentată în anexă la prezentul raport.

<sup>13</sup> Curtea de Apel Cahul nu a oferit informațiile solicitate.

- **Sursele din care respondenții au aflat despre compania de construcții**

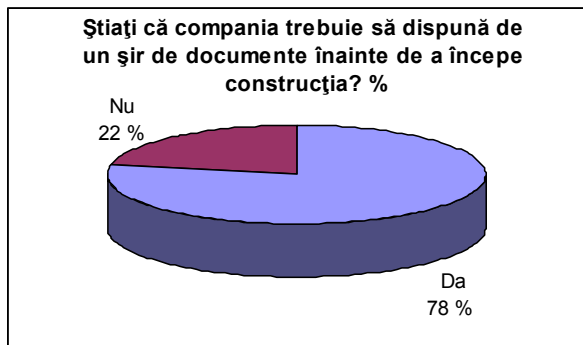
Fiind solicitați să spună din ce surse au aflat despre compania de construcții căreia i-au încredințat banii, cea mai mare parte a respondenților (65%) au remarcat că au aflat despre companie din publicitate, în special TV și Internet (unii au spus că în publicitate au fost antrenați interpreți cunoscuți din RM, că un sir de firme de construcții au promis reduceri/facilități mari), 19% din respondenți – de la rude și prieteni și 32% – din alte surse (de ex., unii respondenți îi cunoșteau personal pe conducătorii companiei sau le erau rude, au activat la companie și aveau încredere în foștii colegi, au aflat că printre clienți sunt angajați de la SIS și Procuratură și au crezut că nu vor avea probleme cu construcția, au avut anterior experiență pozitivă de conlucrare cu compania de construcții, o companie<sup>14</sup> a prezentat proiectele la Ministerul Apărării).



Unii interlocutori au remarcat că publicitatea, în special cea scrisă, nu conținea careva date despre activitatea companiei de construcție (licență, nr. de înregistrare de stat, etc.) – în opinia lor, ar trebui să existe cerințe față de publicitatea companiilor de construcții care ridică case din banii cetățenilor, precum și o entitate de stat care ar trebui să monitorizeze corectitudinea acestei publicități.

- **Știa oare respondenții că antreprenorul trebuie să dispună de documente care să-i permită construcția blocului de locuit?**

Persoanele intervievate au fost rugate să spună dacă știau că firma de construcții trebuie să dispună de anumite documente (certificat de înregistrare, licență, autorizație de construcție, certificat de urbanism). Circa ¾ din respondenți susțin că știau despre aceasta, fiecare al treilea din ei verificând personal sau prin avocat/jurist aceste documente. Totuși, aproape un sfert din cei intervievați nu știau despre necesitatea existenței unor atare documente, unii remarcând că nu au studii juridice, nu au fost informați, că au fost prea încrezători, alții – că documentele nu i-au interesat deoarece au fost pe șantierul de construcții și au văzut că se lucrează.



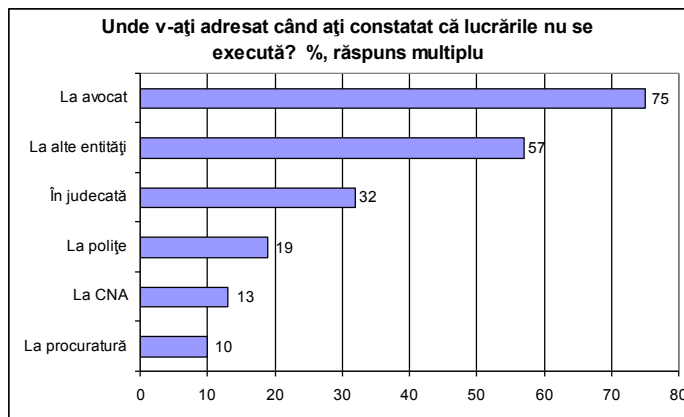
De menționat că chiar și persoanele cu studii juridice ori cele care s-au adresat la juriști, avocați sau la autoritatea publică care le-a oferit mijloace pentru a achiziționa locuința (de ex., militarii – la Ministerul Apărării) au avut de suferit, deoarece potrivit lor, autoritățile statului nu au supravegheat activitatea companiilor, în special, modul de colectare și utilizare a banilor și respectarea termenelor de edificare a blocurilor de locuit:

- „Careva din autoritățile de stat au luat în considerare istoria companiei „Locuințe pentru toți”? Nu! Compania nu a construit nici o casă, nu are specialiști. Nu are venituri. Toate acestea vorbesc despre riscuri enorme pentru investitori. În schimb, compania a cheltuit foarte mulți bani pentru publicitate. Noi nu am știut despre aceasta” (chestionarul 20);
- „Nici o autoritate nu a verificat cum au fost adunați și cheltuiți banii pentru construcția casei noastre, cum s-a construit casa. O parte din bani nici n-au trecut în contabilitate, multe apartamente s-au vândut de câteva ori, iar proprietarul și-a cumpărat mașini de lux, s-a odihnit din banii noștri în străinătate...” (chestionarul 26);
- „Trecem printr-o umilință fără sfârșit, pierdem banii munciți cu greu, iar statul nu face nimic pentru a ne proteja” (chestionarul 12);
- „E un cerc vicios, nici un organ de stat nu vrea să ne apere interesele” (chestionarul 60).

<sup>14</sup> „Rom Prim” SRL

• **La ce autorități s-au adresat respondenții când au constatat că lucrările de construcții nu se execută?**

Respondenții au putut selecta mai multe opțiuni de răspuns la întrebare, precum și invoca alte experiențe proprii. Astfel, 75% din cei intervievați s-au adresat la avocați (majoritatea – în cadrul procesului de insolvență inițiat companiei de construcții); 32% – în judecată pentru a-și recupera banii investiți, 13% – la Centrul Național Anticorupție și 10% – la poliție. În ce privește alte opțiuni de răspuns, 57% din respondenți au remarcat că au încercat să se adreseze la compania de construcții pentru a clarifica cauzele blocării lucrărilor, au scris plângeri colective în toate instanțele posibile, au participat la proteste în fața Guvernului, Parlamentului și Președinției.



Respondenții au remarcat, în particular, despre promisiunile reprezentanților companiilor de construcții de a rezolva rapid problema, precum și despre intimidările sau chiar amenințările din partea angajaților companiilor:

- „Inițial m-am adresat la compania de construcții. Au ieșit câțiva bodygarzi care mi-au spus să plec, că totul va fi bine. Doar după aceasta m-am adresat la avocat” (chestionarul 8);
- „Вначале я обратился в фирму чтобы вернуть деньги, мне сказали что кризис и деньги не смогут вернуть. Затем я участвовал в заседаниях суда, был в группе поддержки» (chestionarul 15);
- „În primul rând, am apelat la administrația companiei de construcții. Mi-au spus că în 2 luni situația se va îmbunătăți, dar nu a fost așa. Atunci m-am adresat la avocat pentru ca firma să-mi restituie banii investiți” (chestionarul 16);
- „Я обратилась в фирму, меня обнадежили, что все решат, даже обещали дать дополнительно кладовку площадью 4 квадратных метра...” (chestionarul 17);
- „Am ieșit la proteste în fața Parlamentului și Guvernului, nimeni nu a luat atitudine...” (chestionarul 18);
- „În primul rând, m-am adresat la compania de construcții. Administratorul, dl Cașenco, mi-a spus să nu fac gălăgie și dacă am să umblu pe la judecată, mă va băga la pușcărie” (chestionarul 20);
- „Ne-am adresat nu doar la conducerea companiei „Locuințe pentru toți”, am scris plângeri colective la Parlament și Președinție, am ieșit la mitinguri de protest împotriva nelegiuirilor companiei, însă fără rezultat” (chestionarul 26);
- „Personal am fost de câteva ori la compania de construcții și la șantier, am auzit doar promisiuni care nu au fost îndeplinite. Apoi m-am adresat la avocat, care ne apără interesele în procesul de insolvență a companiei” (chestionarul 27);
- „Am fost de câteva ori la administrația companiei „Supersonic” și am cerut să-mi întoarcă banii. Am fost chiar și la spital unde se lecuia Balaur, care, sub picurătoare, mi-a semnat recipisa și a promis să-mi restituie banii. Dar m-a mințit” (chestionar 32);
- „Inițial m-am adresat la compania „Supersonic” și personal la dl Balaur ca să-mi întoarcă banii, dar nu mi i-a întors. Așa că am angajat un avocat, figurez în calitate de martor în dosarul pornit împotriva acestuia” (chestionar 33);
- „La început m-am adresat la conducerea „Neoimobiliare”. Mi-au promis să-mi ofere un apartament la o altă adresă, însă așa și a rămas promisiune...” (chestionarul 72).

• **Opiniile respondenților privind cauzele nesoluționării problemei lor**

Aproximativ jumătate din interlocutori au remarcat că n-au rezolvat problema, adresându-se la diferite autorități. Fiind rugați să răspundă din ce cauză nu a fost soluționată problema, respondenți au invocat lipsa prevederilor

legale care ar apăra drepturile persoanelor care au investit în locuințe și ar responsabiliza companiile de construcții; au remarcat că în domeniul construcțiilor este multă corupție și că proprietarii/conducătorii unor companii de construcții sunt protejați de demnitari că nu sunt garantate și asigurate investițiile în cazul când companiile de construcții falimentează; că organele de drept nu întreprind măsuri suficiente pentru a apăra interesele investitorilor. Părerile respondenților au fost următoarele:

- „Domnul Tabarcea (de la „Rom Prim” SRL) se cunoștea foarte bine cu judecătorul. Abordarea întrebărilor și răspunsurilor în judecată a fost subiectivă, în favoarea companiei de construcții – cel puțin, așa mi s-a părut. Judecătorul nu trebuie să ia partea nimănui” (chestionarul 2);
- „Organele de drept n-au luat măsuri față de conducerea companiei „Rom Prim” SRL pentru ca aceasta să întoarcă banii investitorilor” (chestionarul 3);
- „M-am adresat la avocat, dar în judecată problema nu a fost soluționată deoarece nu există legislație care să apere drepturile celor care au investit în locuințe și nu sunt prevederi care să responsabilizeze companiile de construcții. Fondatorii „Rom Prim” au cheltuit banii în scopuri personale: și-au cumpărat mașini de lux și case. Deși a fost intentat și trimis în judecată un dosar, aceste persoane sunt în libertate. Și primul administrator de insolvență a furat cooperativa noastră de construcții. CNA a intentat împotriva lui un dosar penal, l-a arestat, însă mai apoi l-a eliberat, iar acum acesta a fugit din țară. Cine îl va putea trage la răspundere?” (chestionarul 5);
- „Nu prea avem informații despre desfășurarea procesului penal împotriva conducerii companiei de construcții „Rom Prim” care ne-a furat banii. Dacă aceste persoane nu vor fi trase la răspundere, atunci nu mai este dreptate ...” (chestionarul 6);
- Administratorul de insolvență de la „Romanta Plus” nu-și face lucrul cum trebuie, așteaptă de la noi doar salariul care depășește o mie de euro pe lună...” (chestionarul 8);
- «Это была хорошо продуманная афера. Многие из нас брали кредит в «Banca de Economii» под строительство жилья. Наша строительная компания тоже одолжила деньги в этом банке, отдав в залог наш дом. Нас даже не спросили, согласны ли мы отдать под залог дом ...» (chestionarul 9);
- „Este multă corupție în acest domeniu, în plasa ei am nimerit” (chestionarul 10);
- „Banca a pus sechestru pe clădirea noastră și nici nu ne-a dat voie să intrăm și să vedem construcția. De ce înainte de a gaja blocul, compania de construcții nu ne-a informat și nu ne-a întrebat dacă noi, cei care au achitat integral apartamentele, suntem de acord?” (chestionarul 12);
- „În cazul „Tomail Argon – Romanta Plus” au fost interesele celor de la BEM, precum și a altor persoane fizice și juridice care doresc să preia blocul și să îl vândă la preț de piață încă o dată” (chestionarul 13);
- «Я понял, что денег никто не увидит, что это хорошо продуманная схема, чтобы уйти от ответственности за незаконченное строительство» (chestionarul 15);
- „Cadrul legal nu este bun, nu sunt garantate și asigurate investițiile în cazul când compania de construcții falimentează. Nu există o lege care să apere investitorii” (chestionarul 16);
- «Томайлы будет сложно наказать, у него в Правительстве, в суде свои каналы и связи. Перед закрытием фирмы он уверял, что с ним все будет хорошо» (chestionarul 17);
- «Соседний дом (по ул. Думенюк 4) компания строила, в том числе за наши деньги. У них дом достроен, а у нас большие проблемы. Люди плохо информированы, разрозненны, многие за рубежом, некоторые не хотят объединяться, чтобы решать проблему сообща» (chestionarul 17);
- „Cazul casei noastre de pe str. Ginta Latină e unul criminal. Sunt persoane de stat care îl protejează pe Bârlădeanu de la „Locuințe pentru toți”. Acesta are peste tot relații, a plătit mită, de aceea procesul în judecată nu merge în favoarea noastră. A fost recuzat și judecătorul, chiar dacă potrivit legii, aceasta nu se poate face” (chestionarul 24);
- „După Bârlădeanu cu „Locuințe pentru toți”, a venit compania „Pojservice”, reprezentanții căreia ne șantajează și ne impun să plătim suplimentar la ceea ce am achitat integral pentru apartament. Ei vor să plătim suplimentar, dar nu ne-au arătat devizul de cheltuieli, iar casa din 8 etaje s-a transformat deja în casă cu 16 etaje...” (chestionarul 25);

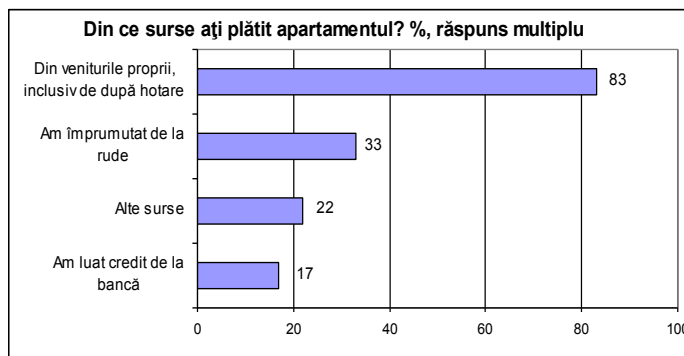
- „E multă corupție la emiterea certificatelor de urbanism, la darea în arendă a terenurilor pentru construcție, la introducerea modificărilor în proiectele de construcții. Banii pentru construcția blocurilor de locuit conducerea firmei „Locuințe pentru toți” i-a folosit pentru alte scopuri – cumpărarea caselor și mașinilor de lux, călătorii peste hotare, investiții în alte afaceri” (chestionarul 26);
- Am avut până în prezent patru administratori de insolvabilitate. Doamna Vedernicova, cel de-al treilea administrator, ne-a scos la mal. Este un adevărat profesionist, a găsit bani și specialiști pentru a finaliza construcția blocului, dar a fost intimidată, dată în judecată și scoasă din funcția de administrator” (chestionarul 27);
- «Сфера строительства жилья очень коррумпирована, если бы здесь был порядок, директор строительной компании давно бы понес наказание и отбывал срок. У директора была судимость за фальсификацию документов, однако он оспорил приговор, заплатил взятку и получил смехотворное наказание» (chestionarul 28);
- „Apartamentul meu construit de compania „Supersonic” aparține mai multor persoane, inclusiv lui Meleca, care l-a cumpărat mai târziu decât mine. Acesta are un etaj întreg în casa noastră și ne-a spus „chiar dacă vă adresați în judecată, oricum eu am să câștig căci l-am înregistrat la Cadastru” (chestionarul 32);
- „Chiar dacă proprietarul „Supersonic” a fost condamnat recent, el are foarte multe datorii, așa că nu avem șanse de a ne întoarce banii” (chestionarul 36);
- „Dosarul penal împotriva conducerii „Supersonic” durează din 2008. Deși am investit banii în blocul de pe str. S. Lazo, ne-au transferat pe str. Pietrarilor, deoarece apartamentul de la adresa precedentă a fost vândut de 3 ori. Acum trebuie să mai investim și în această casă, ne va costa metrul pătrat cam 900 EUR, nici nu-l vom putea vinde la noul preț” (chestionarul 40);
- «Я стал гарантированным кредитором в результате трех лет судебных разбирательств. Существующее законодательство несовершенно, пробелы в нем позволяют мошенникам и недобросовестным администраторам несостоятельности обирать людей. Например, Кику, администратор «Tivali Com» вычеркнул меня из списков гарантированных кредиторов даже не известив, чинит мне препоны в суде, ограничивает доступ к информации» (chestionarul 41);
- „M-am adresat în 2010 la un jurist ca să verifice documentele companiei „Vis Urban”, inclusiv conținutul contractului. A verificat, dar în contract erau niște clauze privind posibilitatea gajării construcției la bancă, aceste clauze ne-au creat multe probleme” (chestionarul 51).
- „Executorul judecătoresc nu a îndeplinit decizia judecătii, așa că banii nu mi-au fost întorși. Au fost sechestrate și vândute mai multe bunuri, dar executorul „a dormit”, până acum nu a prezentat nici darea de seamă, chiar dacă i-am adresat o cerere în acest sens” (chestionarul 59);
- „M-am adresat la multe instanțe, inclusiv la Avocatul poporului. Din discuția cu el am înțeles că este un caz de escrocherie, că afacerea „Neomansarde” a fost vândută de câteva ori unor proprietari noi, astfel încât această companie să fugă de răspundere. M-am adresat și la procuratură, dar am primit un refuz. După ce am scris o plângere la Primărie, am fost sunat de la noul proprietar al construcției care m-a certat că scriu petiții. E un cerc vicios, nici un organ de stat nu vrea să ne apere interesele” (chestionarul 60);
- «Это компания мошенников. В суде проволочки, процесс несостоятельности длится уже более трех лет. Только сейчас нас признали гарантированными кредиторами», «Мы живем в 1-комнатной квартире с тремя детьми, за время строительства дети уже выросли. Марчел Дарие из «Неоимобилиаре» строил за наши деньги мансарду по другому адресу (ул. Петрарилор), он катается на джипе, а людей оставил без штанов. Ему еще хватило наглости баллотироваться в местных выборах на должность примара!» (chestionarul 71);

#### • **Cheltuielile respondenților pentru construcția/procurarea apartamentului și alte plăți adiționale**

Respondenții au fost rugați să spună cam cât au achitat pentru apartament până a începe procedura de insolvabilitate a companiei de construcții. Cea mai mare parte a respondenților - circa 80% au spus că au achitat integral banii pentru apartament, remarcând că în acest caz reprezentanții companiilor de construcții le promiteau reduceri de preț și facilități (debara, loc de parcare etc.), 17% – au plătit de la 65 până la 99% din preț și 3% – o

jumătate din prețul apartamentelor. La general, persoanele intervievate au achitat pentru apartamente aproximativ 2,4 mil. EUR.

Respondenții au plătit pentru apartamente din mai multe surse, principala fiind veniturile proprii ale familiei, inclusiv din banii câștigați din munca după hotare (80% din cei intervievați), din banii împrumutați de la rude (33%); credite bancare (17%); precum și din alte surse (22%). Printre alte surse interlocutorii au remarcat banii obținuți din vânzarea propriilor apartamente și mașini, a caselor părinților, banii primiți de la nuntă, indemnizațiile pentru copii; mijloacele oferite de Ministerul Apărării pentru procurarea apartamentelor militarilor etc.



Suplimentar la plățile achitate companiei de construcții pentru apartament, respondenții au suportat și alte cheltuieli. În particular, persoanele care au apelat la avocați au plătit pentru serviciile acestora pe parcursul a mai multor ani aproximativ 33 mii EUR<sup>15</sup>.

Circa jumătate din respondenți, rămași și fără bani, și fără casă, au fost nevoiți să închirieze apartamente, suma totală a chiriei achitate de ei pe parcursul anilor ajungând la circa 376 mii EUR (cca 11 mii EUR per respondent care închiriază locuință)<sup>16</sup>.

Dacă am lua în considerație banii achitați pentru construcția apartamentelor (până la inițierea insolvenței companiilor de construcții), serviciile avocaților, chiria apartamentelor, valoarea totală a cheltuielilor respondenților s-ar cifra la circa 2,8 mil. EUR. De remarcat că în calcul nu au fost luate dobânda și comisioanele pentru creditele bancare contractate, taxa de stat, serviciile administratorilor de insolvență, executorilor judecătorești și alte plăți suportate de respondenți, deoarece aceștia, în mare parte, nu și-au putut aminti valoarea plăților sau au refuzat să răspundă.

Totodată, având în vedere faptul că pentru a finaliza construcția blocurilor de locuit respondenții, de regulă, vor fi nevoiți să achite suplimentar de la 10% până la 50% din valoarea apartamentelor (în funcție de gradul finisării blocului), cheltuielile acestora vor fi extrem de mari. După cum au remarcat mai mulți interlocutori, în cazul în care vor vinde apartamentele, ei nu-și vor putea recupera cheltuielile.

O parte din respondenți au remarcat că contează nu doar banii pierduți, dar și sănătatea distrusă, timpul irosit pe drumuri și în instanțe, despărțirea familiilor, membrii cărora au fost constrânși să plece la lucru în străinătate pentru a întoarce datoriile:

- „Suplimentar la pierderile bănești, există și costuri morale. Eu am plecat să lucrez în străinătate pentru a putea construi apartamentul, nu le-am putut oferit copiilor mei căldura și atenția necesară. Nici un ban nu compensează această pierdere morală... (chestionarul 21)”;
- „Am împrumutat mulți bani, dar construcția nu a fost finalizată la timp, așa că copiii au fost nevoiți să plece după hotare pentru a câștiga bani și întoarce datoriile. Îmi văd copiii și nepoții doar prin skype” (chestionarul 67);
- „Câte drumuri am făcut din Hîncești la Chișinău în acești șapte ani... Fiica a plecat după hotare să lucreze, nepotul trăiește la gazdă. Foarte mulți bani pierduți. Iar latura morală, cine o va aprecia?” (chestionarul 36).

#### • Eventuale plăți neoficiale pentru a soluționa problemele cu apartamentul

Fiind întrebați dacă „Au fost situații în care vi s-a dat de înțeles că trebuie să dați mită pentru a soluționa problema?”, cea mai mare parte a respondenților (cca 90 %) au spus că asemenea situații n-au fost și că ei nu au

<sup>15</sup> Cheltuielile în EUR au fost calculate pornind de la rata oficială medie a EURO în anii 2009-2016 de aproximativ 18 lei/euro (<http://bnm.org/bdi/pages/reports/dovre/DOVRE8.xhtml>).

<sup>16</sup> Ibidem.

oferit mită nimănui. Totuși, aproape 10% din interlocutori au semnalat despre propunerile anumitor reprezentanți ai autorităților de a „ajuta” darea în exploatare a obiectelor în schimbul unor plăți neoficiale sau, fiind disperată, sunt gata la orice pentru a recupera măcar o parte din banii investiți:

- „Arhitectul de la Primărie ne-a spus că nu e așa de ușor să dai în exploatare un bloc de locuit ca al nostru – nu avem „prorabi”, situația nu e simplă. Ne-a dat de înțeles că „darea exploatare” a unui etaj costă 1000 EUR” (chestionarul 1);
- „Proprietarul companiei „Locuințe pentru toți” ne-a sugerat că nu trebuie să ne adresăm în judecată, căci el pe toți îi poate cumpăra” (chestionarul 22);
- «Кашенко из „Locuințe pentru toți” предлагал перебросить нас в другой строящийся дом за очень большие деньги, но эта „услуга” очень дорого стоила, у нас не было таких денег» (chestionarul 29);
- „Sunt gata la orice ca să-mi scot banii...” (chestionarul 34);
- „La „Melconic” ne-au spus că dacă dăm mită 15 mii EUR ne pot trece în categoria creditorilor garantați” (chestionarul 39);
- „Am investit banii în compania „Vis Urban”, în prealabil consultându-mă cu un avocat care a analizat contractul cu această companie. Când am văzut că construcția s-a blocat, am apelat la avocat pentru a ne adresa în instanță. Însă avocatul a fost mituit de conducerea companiei, la judecată așa și nu am ajuns” (chestionarul 50);
- «Я ГОТОВ БЫЛ ОСТАВИТЬ КОМПАНИИ ЧАСТЬ ВЛОЖЕННОЙ МНОЮ СУММЫ, ЛИШЬ БЫ ВЕРНУЛИ ЧТО-НИБУДЬ...» (chestionarul 58).

#### • **Daca nu credeți că locuința va fi finalizată, de ce?**

Respondenții au invocat diferite cauze care, în opinia lor, tergiversează construcția apartamentelor sau fac imposibilă finalizarea acestora:

- „Ședințele de judecată se amână permanent. Mulți din cei care au investit banii au murit deja. La o ședință i-am spus judecătorului „e corect, ca eu, invalidă de grupa I care am investit toți banii familiei mele, să umblu acum pe drumuri? Judecătorul mi-a răspuns că nu-i corect...” (chestionarul 18);
- „Noi am investit într-o companie oficial înregistrată, am plătit banii integral și în final nu avem apartamente. Statul nu a făcut nimic pentru a ne apăra drepturile” (chestionarul 25);
- „Nu prea există șanse pentru schimbări spre bine. Ultimul administrator de insolabilitate de la „Locuințe pentru toți” tărăgănează intenționat procedura, nu a organizat bine adunările investitorilor. Procedura de insolabilitate a fost de câteva ori sistată din cauza unor procese paralele. A fost recuzat judecătorul în cazul procesului de insolabilitate, deși, potrivit legii, aceasta nu se permite. Se creează impresia că totul se face intenționat” (chestionarul 26);
- „În Judecătoria Buiucani nici nu ne-au invitat la proces, am aflat singuri și am venit neinvitați. Nu lucrează legile, nu își fac treaba în mod onest procurorii și judecătorii. Dacă legea ar fi fost în capul mesei, demult ni se făcea dreptate” (chestionarul 31);
- „Nu prea cred că am sorți de izbândă. Apartamentul meu a fost vândut de conducerea „Supersonic” de câteva ori, inclusiv domnului Meleca” (chestionar 33);
- „M-am adresat la câteva autorități ale statului: la poliție, procuratură, CNA și în judecată. Cu decizia de judecată de a mi se restitui banii m-am dus la compania „Supersonic”. Timp de un an executorul judecătoresc a „bătut apa în piură”, așa că nu am recuperat banii. Mai mult, după începerea procedurii de insolabilitate a companiei nu sunt în tabelul creanțelor, așa că perspectiva e foarte tristă...” „Pentru a construi apartamentul ne-am împrumutat de la rude, sora a lucrat 10 ani în străinătate. Feciorul ei nu a putut face facultatea, căci nu a avut bani de chirie” (chestionarul 34);
- „Nu avem șanse... apartamentul nostru a fost vândut de câteva ori și de cei de la „Melconic”, și de cei de la „Fame Construction Industrie”. Proprietarul companiei, Cadîn, e în libertate și ne râde în ochi. Iar la judecătoria de la Buiucani pur și simplu își bat joc de noi, procesul durează de opt ani...” „Am pierdut zile întregi la CCCEC, la judecată, până acum colectez probele. Cadîn a însușit banii, iar acum gestionează alte construcții” (chestionarul 39);



- «Compania LZ Fruct a falimentat, nu avem sorți de izbândă. Maximul ce am putea întoarce din peste 25 mii de euro investiți – e o mie de euro» (chestionarul 42);
- „Apartamentul nostru la „Vis Urban” din orașelul Aeroportului a fost vândut de 2 ori. Am investit în el toți banii familiei, inclusiv cei de la nuntă. Acum noi cu soțul și cu doi copii mici locuim la părinți” (chestionarul 44);
- „Am lucrat la firma „Vis Urban”, aveam încredere în ei, de aceea am investit banii în construcția unui apartament cu două odăi. Am aflat că apartamentul meu este vândut unei alte persoane...” (chestionarul 45);
- „Vitalie Cojocaru, administratorul firmei „Vis Urban” a inițiat intenționat insolabilitatea acesteia. Mai mulți păgubiți s-au adresat la poliție, au fost și scrisori colective, dar nu s-a făcut nimic ...”, „Fondatorul firmei „Vis Urban”, Andrei Cojocaru, a fost membru al Alianței Moldova Noastră, apoi a trecut la PLDM, a candidat ca Consiliul municipal Chișinău. Eu am fost la el, l-am rugat să-mi întoarcă banii. O parte din bani mi i-a întors, dar a început să mă amenințe pentru a nu-mi restitui ceilalți. Banii rămași am reușit să-i întorc prin ordonanță judiciară” (chestionarul 51);
- „Șanse de a duce la capăt construcția aproape nu-s. Stăpânul lotului pe care a început să fie construită casa a acționat în judecată compania de construcții „Altranscom” ca să-i restituie lotul. Mai mult, și noi ne judecăm în procedura de insolabilitate a companiei de construcții. Judecata durează de mai mulți ani și nu se vede finalitatea” (chestionarul 53);
- „Nu cred că la „Altranscom” situația se poate îmbunătăți. Eu m-am epuizat și material, și fizic, și moral. Trebuie să cresc un copil și să trăiesc pentru dânsul. Dacă mi s-ar restitui măcar ceva din bani sau casa ar fi dată în exploatare, ar fi un cadou enorm pentru mine” (chestionarul 54);
- «Денег на достройку дома нет. Дали нам администратора несостоятельности, но он не работал, только требовал денег. Нет никакого результата, несмотря на то, что деньги за строительство я заплатил полностью. Мы неоднократно ходили в полицию с чеками, подтверждающими внесение денег за жилье, но нам сказали, что за недостаточностью улики дело не будет возбуждено. Деньги украли, а улики нет. Смешно...» (chestionarul 62);
- „Chiar dacă multe familii au achitat integral bani pentru apartamentele din mansardă, aceasta este finalizată în proporție de doar 40%. Pentru a o aduce la bun sfârșit, trebui de adunat încă foarte mulți bani. Noi până acum am trăit la părinți la țară, am mai economisit cât de cât, iar acum trebuie să trecem la oraș cu chirie și să dăm copiii la școală, ne va fi mult mai greu” (chestionarul 63).

• **Dacă credeți că în cazul construcției locuinței dvs. situația se poate schimba spre bine, ce ar trebui de făcut?**

Cca 2/3 din respondenți susțin că situația în cazul locuinței lor se poate schimba spre bine. Chiar dacă înțeleg că pentru a finaliza construcția sunt necesare încă foarte multe eforturi și bani, mulți dintre aceștia consideră că un pas spre succes este faptul că ei s-au unit, au creat cooperative de construcții și acționează în comun. O parte din respondenți sugerează că statul ar trebui să se preocupe mai mult și să apere interesele persoanelor care investesc bani în construcția apartamentelor, în special, să prevadă în legislație crearea fondurilor de garanție ale companiilor de construcții, asigurarea riscurilor companiilor de construcții. De asemenea, sunt respondenți care consideră că activitatea companiilor de construcții ar trebui să fie mai transparentă, să existe autorități statale care să supravegheze activitatea acestor companii:

- „Am luat inițiativa în mâinile noastre și am creat o cooperativă de construcție a locuințelor (CCL), așa că avem sorți de izbândă. CCL a încheiat contract cu o companie pentru a finisa blocul de locuit. Există o cartă tehnică în care toți antreprenorii subcontractați după prestarea serviciilor (conectare gaze, apă, electricitate, etc.) fac înscrieri și anexează documentele confirmative, noi avem acces la aceste documente și putem urmări cheltuielile” (chestionarul 1);
- „Trebuie cât mai multă transparență în activitatea companiilor de construcții și în procesul de judecată. Noi nu suntem susținuți și apărați de stat. Trebuie să existe garanții din partea statului pentru investitori, trebuie introdusă asigurarea riscurilor de companiile de construcții” (chestionarul 2);

- „Am creat o cooperativă de construcție și cu forțe proprii, cu bani colectați suplimentar putem finaliza construcția blocului de locuit. Varianta noastră este una reușită, în multe alte cazuri oamenii nu se pot uni pentru a duce lucrul până la capăt” (chestionarul 4);
- «Надо разобраться со строительной фирмой, понять, как дом попал в залог банка. Компании хватило бы средств на строительство, если бы они собрали деньги у всех задолжавших вкладчиков. Хорошо, что многие люди не внесли сразу все деньги, а сделали это поэтапно. Если ничего не строится, не надо и платить. Мы создали Ассоциацию, надо собрать еще 200 тысяч долларов, чтобы достроить дом до конца» (chestionarul 9);
- „E nevoie de informare amplă a populației, documentare mai bună a oamenilor și un control mai aspru asupra activității companiilor de construcții. Ar trebui și mai multe emisiuni, informare în media (chestionarul 10);
- „Trebuie să fiu activ și să lupt pentru interesele mele ca să obțin câștig de cauză... Voi ajunge până la CEDO. Noi, care am investit bani în blocul de la Dumeniuc 4, am creat o asociație obștească, vom încerca împreună să ducem construcția până la sfârșit” (chestionarul 11);
- „Dacă organele de stat ar întreprinde măsuri, probleme ar putea fi rezolvate. Suntem oameni cu mintea trează și ne dăm seama în ce țară trăim. Dacă oamenii prezintă documente care confirmă achitarea banilor, de ex., cecuri ale aparatului de casă, statul trebuie să recunoască investițiile lor” (chestionarul 12);
- „Sunt optimist: am făcut tot ce a fost cu putință – am fondat o Asociație obștească pentru a finaliza blocul și a primi în proprietate apartamentele. Apoi, după primirea dreptului de proprietate, Asociația se va reorganiza în condominiu” (chestionarul 13);
- „Noi trebuie să ne unim și să creăm o Asociație a investitorilor pentru a aduna bani și finaliza construcția” (chestionarul 14);
- „Надежда есть, объект должен быть достроен, инвесторам надо будет объединиться и заплатить дополнительно» (chestionarul 15);
- „Аvem speranță, dar e foarte mică... Suntem oameni mici, nu avem atâta putere ca să schimbăm lucrurile. Totuși exemplul celor care au investit bani în blocul de alături și s-au unit pentru a finaliza construcția arată că trebuie să fim și noi mai activi” (chestionarul 16);
- „Sunt invalidă de gradul I, mă rog în fiecare zi să avem succes în judecată. Sper să reușim, ne-am unit mai multe persoane active, ne susțin și copiii care sunt în Italia” (chestionarul 18);
- «Новый администратор несостоятельности должен работать. Жаль, что убрали старого администратора, она хорошо знала свое дело, до копейки все просчитывала и информировала нас о том, что можно сделать. По-видимому, она кому-то стала мешать» (chestionarul 21);
- „În 2012 am creat Asociația locatarilor, am strâns suplimentar câte 100 EUR pentru fiecare metru pătrat și avem șanse să finalizăm construcția” (chestionarul 22);
- „După 11 ani de chin am reușit să înregistrăm proprietatea asupra apartamentului, acum sperăm să finalizăm construcția. Într-un fel, e și vina noastră, căci nu ne-am unit de la bun început pentru a ne apăra drepturile noastre” (chestionarul 25);
- „Sunt optimistă și voi merge din principiu până la final. Cred că dacă am fi avut o justiție corectă, problema noastră și a altor investitori era să fie de mult timp rezolvată. În cazul nostru judecătorul care cunoștea bine situația a fost recuzat, iar noul judecător nu ne face dreptate ...” (chestionarul 27);
- „Для того чтобы справедливость восторжествовала, надо посадить владельца строительной компании „Лоцинțe pentru toți” и восстановить в должности бывшего администратора несостоятельности. Нынешний администратор некомпетентен, безграмотен, а получает вознаграждение в размере 3% от стоимости квартир. Бывшего администратора несостоятельности отстранили, инициировали против нее уголовное дело. И адвоката нашего пытались подкупить, а когда не вышло, пытались запугать: бросали дымовую шашку в окно, протыкали колеса машины...» (chestionarul 28);

- „Sper ca situația să se schimbe spre bine. Lumea se mai trezește, dar trebuie să fie bine informată și unită. Aș vrea ca instanțele de judecată să ia decizii corecte în favoarea cetățenilor care investesc în locuințe. Dacă în cazul nostru nu va merge, vom apela la instanțele judecătorești internaționale” (chestionarul 30);
- „La momentul inițierii insolvenței companiei de construcții, blocul nostru era finalizat în proporție de 68%. De ce noi trebuie să achităm administratorului de insolvență 3% din valoarea totală a apartamentului? Ar trebui să-i plătim doar din partea finalizată. Legea insolvenței este în interesul administratorilor de insolvență. Este o nedreptate.” (chestionarul 31);
- „Sunt optimistă, cred în oameni... Trebuie de găsit rădăcinile „caracatiței Balaur” și de văzut cine e vinovat. 14 ani pentru el e prea puțin, va ieși din închisoare și va trăi în bătrânețe asigurat cu toate” (chestionarul 32);
- „Vreau ca situația să se schimbe spre bine. Am apelat la al doilea avocat, am scrisoare de garanție, dar în apartamentul nostru locuiește altă persoană...” (chestionarul 35);
- „Există o mică speranță că situația se va schimba. Posibil, noi investitorii de la „Compromis” SRL ne vom uni și vom putea duce construcția până la sfârșit. Dar implică foarte mulți bani și pagube morale” (chestionarul 37);
- „Statul trebuie să ia măsuri pentru a stabili garanții la construcția locuințelor și pentru a asigura un control riguros asupra companiilor de construcții care ridică case din banii oamenilor” (chestionarul 38);
- „Actualului administrator al companiei „Vis Urban” (dl Cojocar), la solicitarea lui, i-a fost retrasă cetățenia Republicii Moldova. Baniii furați el demult i-a transferat în străinătate. Acum el va pleca din țară și nu va răspunde pentru pagubele aduse. Pentru faptele comise el trebuia să facă închisoare, iar averea trebuia confiscată” (chestionarul 46);
- „Problema mea a fost rezolvată, întrucât eu am reușit să-mi întorc banii până ce compania „Vis Urban” a intrat în insolvență. A fost unicul caz reușit, notarul s-a mirat foarte mult. Din păcate, alții nu au avut noroc” (chestionarul 51);
- „Am speranță că blocul din orașelul Aeroportului construit de „Vis Urban” va fi finalizat încurând. Oamenii s-au organizat, acum cei datornici trebuie să achite datoriile” (chestionarul 52);
- „În cazul companiei „Galsam”, administratorul de insolvență a inițiat procedura de restructurare. Noi suntem creditori garanți și vom investi încă câte 50 EUR pe m<sup>2</sup> pentru a finaliza construcția. Deja am selectat, în baza licitației, un nou antreprenor. Așa că avem șanse bune de a primi apartamentele” (chestionarul 56);
- «Сейчас в Кишиневе много недостроенного жилья, много рисков для вкладчиков. Проблемы надо решать как на законодательном уровне, так и наказанием безответственных строительных компаний», «Что касается нашего дома, надежда на завершение строительства есть, но я не хотел бы жить в нем, так как думаю что для завершения работ будут использованы дешевые материалы и жилье может быть некачественным» (chestionarul 58);
- „Suntem creditori de gradul V, am depus contestația și vrem să fim trecuți în categoria creditorilor garanți. Așteptăm ședința de judecată” (chestionarul 59);
- „Am achitat integral banii pentru mansardă, însă construcția s-a stopat, iar apoi s-au schimbat de câteva ori proprietarii. Pentru a finaliza mansarda trebuie să strângem suplimentar mulți bani. În casa noastră toate familiile sunt tinere, toți trăim la gazdă. Avem copii mici pe care trebuie să-i creștem, iar salariile sunt modeste, de aceea practic nu putem economisi nimic pentru a plăti pentru construcție. Unica speranță este ca administratorul să vândă câteva apartamente, dacă reușește, ne mișcăm înainte” (chestionarul 61);
- «У «Неомансарде» семь недостроенных мансард, нужен очень хороший администратор несостоятельности и много дополнительных инвестиций чтобы довести строительство до конца» (chestionarul 64);
- „Trebuie să ne unim și din banii acumulați suplimentar să ducem construcția până la final. De acum ne-am conectat la energie electrică, apă, gaze. A mai rămas câte ceva” (chestionarul 66);
- „Conducerea „Neoimobiliare” ne-a promis că dacă achităm toată suma, ne vor oferi reduceri („bucătăria gratis”). Am convenit cu alți investitori să mai adunăm bani pentru a termina construcția”, „Marcel Darie a încercat să devină primar, a amăgit atâta lume, iar acum a mai deschis câteva firme” (chestionarul 67);

- «Достроить мансарду начатую «Имобилиаре» можно только с дополнительными вложениями (еще около 30%). Мы рассчитывали на помощь примэрии Кишинева, но так и не дождались. У многих людей нет денег, другие хотят продать недостроенную квартиру хотя бы за полцены, чтобы что-либо выручить» (chestionarul 70);
- «50% уже построено, надо собрать дополнительные деньги. Многие уехали за рубеж, их сложно найти, у других нет денег даже на эконом класс» (chestionarul 71);
- „Unica speranță este unirea eforturilor tuturor investitorilor și adunarea banilor pentru finalizarea construcției (chestionarul 72).

## Concluzii

Rezultatele sondajului atestă că aproape un sfert din respondenți nu s-au informat suficient despre activitatea companiilor de construcții cărora le-au încredințat banii. Majoritatea respondenților află despre ofertele companiilor de construcții din publicitate, însă aceasta nu conține careva date despre activitatea companiei (licență, nr. de înregistrare de stat, etc.). Aproape jumătate din interlocutorii care s-au adresat la diferite autorități ale statului pentru a rezolva problemele, nu le-au soluționat. Printre cauze: lipsa prevederilor legale care ar apăra drepturile cetățenilor-investitori și ar responsabiliza companiile de construcții; corupția în domeniul construcțiilor, în special la eliberarea autorizațiilor de construcții, certificatelor de urbanism și darea în exploatare a blocurilor de locuit; schemele criminale ce țin de utilizarea contrar destinației a banilor colectați de la cetățeni, vânzarea repetată a apartamentelor. De asemenea, interlocutorii consideră că patronii unor companii de construcții sunt protejați de demnitarii de stat, iar organele de drept nu întreprind destule măsuri pentru a apăra interesele investitorilor.

În ce privește cheltuielile respondenților pentru apartamente<sup>17</sup>, acestea se cifrează la cca 2,4 mil. EUR, majoritatea respondenților achitând integral banii pentru apartamente. Suplimentar la aceasta, respondenții care au apelat la avocați au plătit pentru servicii pe parcursul a mai multor ani aproximativ 33 mii EUR<sup>18</sup>. Circa jumătate din respondenți, rămași și fără bani, și fără casă, au fost nevoiți să închirieze apartamente, suma chiriei achitate de ei pe parcursul anilor ajungând la circa 376 mii EUR. Astfel, valoarea totală a cheltuielilor respondenților constituie circa 2,8 mil. EUR<sup>19</sup>. Având în vedere faptul că pentru a finaliza construcția blocurilor de locuit respondenții vor fi nevoiți să achite suplimentar de la 10% pînă la 50% din valoarea apartamentelor (on funcioie de gradul finisrii acestora), cheltuielile vor fi extrem de mari.

În opinia respondenților, problemele din acest domeniu ar trebui soluționate atât prin îmbunătățirea cadrului legal, cât și prin tragerea la răspundere a persoanelor vinovate de prejudicierea cetățenilor-investitori. Astfel, este necesară o lege specială care va reglementa activitatea companiilor de construcții, stabilind inclusiv condiții pentru licențierea activității companiilor, cerințe privind crearea de către companii a unor fonduri de garanție la bănci, efectuarea tuturor decontărilor doar prin bănci, asigurarea riscurilor companiilor de construcții de către companiile de asigurare, stabilirea cerințelor față de conținutul publicității companiilor. De asemenea, respondenții propun ca o autoritate publică să supravegheze activitatea companiilor de construcții, în special în ceea ce ține de respectarea termenelor de edificare a blocurilor de locuit. Totodată, respondenții susțin că informarea mai bună a populației despre legislația din domeniu și eventualele probleme pe care le-ar putea întâmpina cetățenii ar putea reduce riscurile investițiilor în construcția locuințelor.

<sup>17</sup> Până la inițierea insolvenței companiei de construcții.

<sup>18</sup> Cheltuielile în EUR au fost calculate pomind de la rata oficială medie a EUR în anii 2009-2016 de aproximativ 18 lei/euro (<http://bnm.org/bdi/pages/reports/dovre/DOVRE8.xhtml>).

<sup>19</sup> În calcul nu au fost luate dobânda și comisioanele pentru creditele bancare, taxa de stat, serviciile administratorilor de insolvență, executorilor judecătorești ș.a.

## **II. Rezultatele discuțiilor în grup privind necesitatea unor noi măsuri legislative pentru protecția investițiilor cetățenilor**

La 30 septembrie 2016, Transparency International – Moldova (TI-Moldova) a organizat o discuție în grup în vederea identificării direcțiilor de completare și modificare a cadrului legal în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor. Discuțiile au vizat reglementarea activității companiilor care construiesc blocuri locative din mijloacele bănești ale cetățenilor și securizarea raporturilor dintre aceste companii și cetățenii-investitori. De asemenea, s-a dorit identificarea unor măsuri legislative care ar trebui promovate de urgență pentru a susține actualii investitori și a elimina impedimentele de ordin legal care fac dificilă realizarea drepturilor în cadrul proceselor de insolvență a companiilor de construcții care au falimentat, astfel încât să fie diminuate prejudiciile cauzate cetățenilor-investitori. La discuții au participat reprezentanți ai autorităților publice (Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor, Inspecției de Stat în Construcții, Agenției pentru Protecția Consumatorilor), ai birourilor de avocați și societății civile.

Discuțiile au fost axate pe normele relevante din Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.98, Legea insolabilității nr.149 din 29.06.2012, Codul civil, Codul penal, cu referire la experiența altor state precum Franța, Belgia, Marea Britanie, Cehia, Spania, Rusia, care oferă modele de reglementare în domeniul construcției de locuințe cu atragerea investițiilor private. Participanților li s-a propus să se pronunțe pe marginea unei liste desfășurate de întrebări/subiecte și recomandări care ar putea avea impact nu numai pe viitor, dar și asupra situației actuale în domeniul de referință. La generalizarea constatărilor au fost luate în considerare opiniile administratorilor de insolabilitate și ale judecătorilor expediate la adresa TI-Moldova.

### **Constatări generale**

Participanții la discuții au constatat că, în principiu, în Moldova există un cadru legal care reglementează activitatea în domeniul construcțiilor, în special în ceea ce privește autorizarea construcțiilor și supravegherea calității în construcții. Astfel, în scopul desfășurării activității în acest domeniu au fost adoptate Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr.163 din 09.07.2010, Legea privind calitatea în construcții nr.721 din 02.02.1996, Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998, precum și un șir de hotărâri de Guvern menite să implementeze prevederile legilor menționate<sup>20</sup>. Însă, edificarea spațiilor locative din mijloacele investite de cetățeni prin intermediul companiilor de construcții nu are o bază legală specială, fiind aplicabile doar norme generale din Codul civil, Codul contravențional, Codul penal și din alte acte normative.

Reprezentanții Ministerului Dezvoltării Regionale și Construcțiilor și ai Inspecției de Stat în Construcții au relatat că a fost elaborat proiectul Codului urbanismului și construcțiilor, aprobat de Guvern în iunie 2016<sup>21</sup> și care este deja în Parlament. Codul dat are un capitol separat privind certificarea calității profesionale a întreprinderilor de construcții, un element nou pentru Republica Moldova. Această certificare profesională a întreprinderilor în domeniul construcțiilor urmează a fi efectuată după anumite criterii tehnice, financiare și juridico-administrative. Astfel vor fi identificate acele întreprinderi care au capacitatea de a efectua anumite tipuri de construcții, ținând cont de volumul de construcții și dotarea tehnică.

---

<sup>20</sup> Reglementarea tehnică cu privire la cerințele minime pentru comercializarea produselor pentru construcții, aprobată prin hotărârea Guvernului nr.913 din 25.07.2016; Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea ghișeului unic de elaborare a evaluării tehnice în construcții și Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea ghișeului unic de eliberare a certificatului de atestare tehnico-profesională a specialiștilor în construcții, aprobate prin hotărârea Guvernului nr.913 din 05.11.2014; Metodologia de planificare a controlului de stat asupra activității de întreprinzător din domeniul urbanismului și construcțiilor în baza analizei criteriilor de risc, aprobată prin hotărârea Guvernului nr.364 din 27.05.2014; Regulamentul cu privire la atestarea tehnico-profesională a specialiștilor cu activități în construcții, aprobat prin hotărârea Guvernului nr.329 din 23.04.2009; Regulamentul privind expertiza tehnică în construcții, aprobat prin hotărârea Guvernului nr.936 din 16.08.2006; Hotărârea Guvernului privind simplificarea procedurii de eliberare a documentelor de autorizare pentru construcții nr.1489 din 12.12.2003; Hotărârea Guvernului privind instituirea comisiilor republicane pentru autorizarea activităților în construcții nr.612 din 05.11.1996; Regulamentul privind modul de exercitare a controlului de stat al calității în construcții, Regulamentul Inspecției de Stat în Construcții, Regulamentul privind exercitarea controlului asupra utilizării investițiilor publice în construcții, aprobate prin hotărârea Guvernului cu privire la controlul de stat al calității în construcții nr.360 din 25.06.1996; Regulamentul cu privire la verificarea proiectelor și a execuției construcțiilor și expertizarea tehnică a proiectelor și construcțiilor, aprobat prin hotărârea Guvernului cu privire la asigurarea calității construcțiilor nr.361 din 25.06.1996; Regulamentul de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente, aprobat prin hotărârea Guvernului nr.285 din 23.05.1996.

<sup>21</sup> Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Codului urbanismului și construcțiilor nr.707 din 03.06.2016.

Cu referire la companiile care activează pe piața construcțiilor de locuințe pentru cetățenii Republicii Moldova, participanții la discuție au remarcat că o parte din beneficiarii serviciilor de construcții au investit mijloace financiare proprii în baza contractelor încheiate cu companii de construcții și au izbutit să-și realizeze scopul de asigurare cu spațiu locativ. Totodată, pe parcursul ultimilor 8 ani în acest sector au apărut o serie de probleme, multe companii de construcții au falimentat fără a finaliza realizarea proiectelor de construcții, ceea ce în final a dus la prejudicierea investitorilor, aceștia rămânând fără spații locative și fără mijloacele investite. În opinia participanților la focus-grup, doar 2-3 companii de construcții s-au afirmat pozitiv pe piață și au câștigat încrederea investitorilor pentru că, lansându-se în aceste afaceri, nu au pus banii oamenilor în buzunarele proprii, ci i-au investit în lucrări de construcții, iar veniturile le-au folosit întru dezvoltarea afacerii. Spre regret, cea mai mare parte a companiilor de construcții care au acumulat sume enorme de bani din investițiile cetățenilor au compromis nu numai propria imagine, dar și acest gen de business la general.

### **Statul nu a instituit un cadru legal adecvat pentru a proteja investițiile cetățenilor în construcția spațiilor locative și nu a asigurat controlul convenit asupra activității companiilor de construcții**

Problemele în acest sector au apărut episodic iar apoi s-au agravat în progresie geometrică, an de an a crescut numărul cetățenilor care au investit în construcția spațiilor locative, dar așa și nu au mai ajuns să se bucure de locuințele multășteptate. Cel mai grav este că nefinalizarea construcțiilor a fost cauzată nu atât de insuficiența banilor investiți de către cetățeni pentru realizarea proiectelor. Marea problema este că banii investiți de către cetățeni nu au fost îndreptați pentru edificarea spațiilor locative și finalizarea construcțiilor, fiind utilizați ilegal de către multe din aceste companii de construcții în alte scopuri. Or, cum altfel poate fi explicat faptul că în unele cazuri nu a fost pus nici fundamentul caselor în care au investit cetățenii ?

Spre exemplu, în cazul companiei „Locuințe pentru toți”<sup>22</sup> peste 400 de familii au investit mijloace proprii în mărime de circa 190 mil. lei, dintre care peste 100 mil. lei nu au fost îndreptați la construcții. Din aceste mijloace compania de construcții și-ar fi procurat tehnică de construcție, automobile de lux, case individuale pentru conducere, s-au efectuat deplasări, care nu sunt legate de aceste construcții, s-au investit în shop-uri, agricultură etc. Nimeni nu a controlat compania de construcții cum gestionează banii și cum efectuează lucrările. De câteva ori a fost sesizat Centrul Național Anticorupție (CNA), dar fără nici un rezultat. Persoanelor responsabile nu le-a fost sechestrată averea dobândită din banii cetățenilor. Vorbitorii consideră că CNA și procuratura protejează persoanele responsabile ale acestei companii, acestea fiind de asemenea în relații ”bune” cu judecătorii.

Participanții la focus-grup au susținut unanim punctul de vedere că administrarea mijloacelor financiare primite de la cetățeni reprezintă cea mai vulnerabilă verigă în activitatea companiilor de construcții care practică acest gen de afaceri. Este pe larg răspândită practica când antreprenorul/întreprinderea gestionează după bunul plac mijloacele financiare care se percep de la persoanele fizice, chiar dacă și trec prin casieria întreprinderii și prin conturile bancare, fără o supraveghere adecvată a corectitudinii utilizării mijloacelor financiare și fără controlul simultan al executării lucrărilor de construcții.

Astfel, în Republica Moldova este considerat normal ca o companie care dispune de un capital social de doar 5400 lei, să aibă posibilitatea legală să încheie contracte de investiții cu persoane fizice de sute de mii de euro fără nici o obligație/asigurare că banii vor fi utilizați anume pentru construcția spațiilor locative. Respectiv se impune

<sup>22</sup> <https://balacci.wordpress.com/tag/locuinte-pentru-toti/>

Construcția blocului din str. Ginta Latină ... a început pe un teren de joacă al unei școli, obținut cu drept de folosință de la Primăria Chișinău de către SRL POJSERVICE, care la rândul său l-a oferit pentru construcție SA LOCUINȚE PENTRU TOȚI, în baza unui contract de societate civilă, din 24 august 2005. Construcțiile din bd. Decebal și str. Alba Iulia au fost începute pe terenuri luate în chirie de la Primăria Chișinău.

În 2005-2010 escrocii au încasat de la cetățeni **84 453 122 lei**, încheind 181 contracte de investiție pentru construcția blocului din str. Ginta Latină; **65 532 529 lei**, în baza a 96 contracte de investiție pentru construcția blocului din bd. Decebal și **12 965 733 lei**, în baza a 39 contracte pentru construcția blocul locativ din str. Alba Iulia.

Din sumele de bani încasate conform contractelor de investiție în construcția locuințelor din str. Ginta Latină escrocii au folosit contrar destinației (au furat de la cetățeni) 27 314 573 lei, din proiectul din bd. Decebal – 15 790 186 lei, din proiectul din str. Alba Iulia – 9 906 122 lei. 7 156 367 lei din sumele achitate de investitorii blocului din str. Ginta Latină, 4 305 283 din sumele investite în blocul din bd. Decebal și NICIUN LEU din sumele încasate de la investitorii blocului din str. Alba Iulia **n-au fost trecute în evidența contabilă a întreprinderii!**

În loc să investească banii, conform prevederilor contractuale în construcția locuințelor, escrocii au folosit banii în alte scopuri: 630 845 lei au fost investiți în capitalul statutar al SRL CITY DEVELOPMENT; 13 010 50 lei – în capitalul statutar al SRL COLISEUM PALACE; 5 823 348 lei – în capitalul statutar al SA CONCORD STRĂȘENI; 13 500 000 lei – în capitalul statutar al SC LTP CONSTRUCȚII; 9 906 122 lei au fost transferați în adresa companiei off-shore LORITEX LIMITED.

modificarea/completarea în regim de urgență a reglementărilor din acest domeniu pentru ca mijloacele financiare investite în spațiile locative să nu fie administrate direct de către antreprenor, ci să poată fi accesate și utilizate pe măsură avansării lucrărilor de construcții.

În cadrul discuțiilor s-a menționat că organele statului nu au exercitat nici un control asupra companiilor de construcții, care au fost lăsate să încalce nestingherit legislația și să utilizeze mijloacele investite de către cetățeni contrar destinației, să administreze abuziv mijloacele acumulate, fără a ține evidența contabilă cuvenită. Vorbitorii consideră că Primăria și Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor sunt în complicitate cu firmele de construcții, inclusiv cu „Locuințe pentru toți”, au eliberat autorizații de construcție a unui bloc de locuințe pe terenul de joacă pentru copii. Compania *Locuințe pentru toți* a intrat pe piață și a acumulat sume enorme din banii cetățenilor în condițiile în care nu avea experiență în construcția caselor, nu are specialiști în domeniu. În scopul însușirii ilegale a mijloacelor financiare, o mare parte din plățile încasate de la cetățeni prin intermediul companiei *Locuințe pentru toți* nu au fost contabilizate, iar banii au fost furați. În schimb, compania *Locuințe pentru toți* a cheltuit foarte mulți bani pentru publicitate.

Fraudele și abuzurile companiilor de construcții nu se limitează la utilizarea contrar destinației a mijloacelor investite de către cetățeni. Golurile în legislație permit multor companii de construcții să pună în aplicare diferite ”scheme” pentru a transmite altor companii de construcții dreptul de proprietate asupra construcțiilor edificate din sursele cetățenilor; pentru a evita răspunderea pentru restituirea mijloacelor financiare colectate de la cetățeni, ceea ce creează impedimente/dificultăți suplimentare pentru cetățeni în soluționarea litigiilor ce țin de recuperarea banilor investiți sau obținerea în proprietate a locuințelor nefinalizate.

O altă problemă la care s-au referit vorbitorii ține de lipsa unor criterii de calificare pentru companiile care realizează construcții din investițiile beneficiarilor-persoane fizice. În condițiile lipsei totale a unor condiții/restricții, urmărind profituri nemeritate, mulți ”afaceriști” s-au lansat pe piață fără a avea capacitățile necesare pentru a efectua activitățile în construcții, fără a dispune de active, specialiști etc. Este bine cunoscut faptul când șefii de șantier lucrează simultan la câteva companii. Vorbitorii consideră că *ar trebui instituite comisii speciale de certificare care ar evalua capacitatea companiilor de construcții care intenționează să activeze pe această piață.*

### **Persoanele vinovate nu sunt trase la răspundere pentru prejudicierea cetățenilor-investitori**

În opinia participanților la discuții, în cele mai multe cazuri prejudicierea cetățenilor-investitori a fost cauzată prin acțiuni care, în esență, constituie componentă a unor fraude, infracțiuni, fie delapidări de fonduri, fie escrocherii, și care necesită a fi investigate de organele competente. Însă, potrivit vorbitorilor, aceste încălcări grave ale drepturilor miilor de cetățeni-investitori nu sunt ”observate” nici de organele procuraturii nici de cele ale fiscoi, nici de alte organe ale statului.

Cât privește tragerea la răspundere a persoanelor vinovate, participanții la discuție susțin că activitatea organelor abilitate în această direcție este inefficientă. Este inutil să întrebăm procuratura și instanțele de judecată câte cazuri de asemenea gen au fost investigate, câte persoane au fost pedepsite. Dacă să luăm, bunăoară, „Locuințe pentru toți”, constatăm că a fost condamnată o singură persoană. Deci, pe de o parte, în Republica Moldova avem o mulțime de oameni care au rămas și fără bani, și fără locuințele în care au investit, iar pe de altă parte, nu sunt pornite dosare penale și nu sunt pedepsite persoanele vinovate, cu unele excepții care sunt rare.<sup>23</sup> De asemenea, vorbitorii consideră că nu sunt trase la răspundere persoanele care inițiază proceduri fictive de insolvență sau cauzează intenționat situația de insolvență a companiilor de construcții.

Vorbitorii au optat unanim pentru înăsprirea răspunderii factorilor de decizie din companiile de construcții. În acest scop ar trebui să fie incluse în Codul penal norme speciale privind răspunderea penală pentru comiterea

<sup>23</sup> Potrivit CNA (Nota informativă nr.06/2-4174 din 22.09.2016), “Pe parcursul anilor 2008-2016 (iulie) de către organul de urmărire penală al CNA au fost pornite și instrumentate 138 cauze penale în privința a 21 companii de construcții. Din numărul total de cauze penale 88 cauze în privința conducătorilor, fondatorilor și altor persoane cu funcții de conducere din cadrul companiilor de construcții, cu rechizitoriul au fost expediate în instanțele de judecată, 27 conexe la cauzele penale de bază, 20 cauze expediate conform competenței altor organe de urmărire penală, 2 suspendate în legătură cu eschivarea învinutului de la organul de urmărire penală și 1 cauză penală aflată ca restanță în procedura organului de urmărire penală al CNA. Potrivit infracțiunilor săvârșite de către persoanele care au practicat activitate comercială în construcții, prejudiciul cauzat investitorilor pe cauzele penale deferite justiției a constituit în sumă de circa 47.270.870 lei și 51.400 Euro.”

infracțiunilor în acest sector, să fie prevăzută răspunderea penală a persoanelor cu funcții de răspundere care și-au asumat obligații de a efectua lucrări în construcții finanțate din surse străine/private, dar până la urmă nu au executat lucrările din vina lor. În caz contrar, organele de urmărire penală vor continua să refuze investigarea cazurilor pe motiv că înșelarea investitorilor și prejudicierea lor de către administrația companiilor de construcții constituie raporturi de drept civil și atât. Această abordare încurajează persoanele care inițiază proiecte în construcții cu intenții de a se îmbogăți ilegal, fondează întreprinderi ”peste noapte” și încheie sute de contracte de investiții fără a avea autorizare de construcție, certificat de urbanism și proiect avizat corespunzător pentru construcția obiectului.

În cele din urmă, victimele fraudelor și infracțiunilor comise de conducătorii companiilor de construcții urmăresc nu numai și nu atât eventuala condamnare a celor vinovați, cât obținerea în proprietate a locuințelor multășteptate sau restituirea mijloacelor financiare investite. Însă și aceste doleanțe ale miilor de cetățeni-investitori sunt foarte dificil de realizat în cazul în care companiile de construcții au fost aduse la faliment.

### **Cetățenii-investitori nu sunt protejați în procesele de insolabilitate a companiilor de construcții**

Vorbitorii au observat că în ultimii ani s-a mărit considerabil numărul companiilor de construcții care au falimentat fără a finaliza proiectele de construcții finanțate din investițiile cetățenilor. Totodată, legislația cu privire la insolabilitate nu este adaptată pentru cazurile de falimentare a companiilor de construcții care nu și-au onorat obligațiile față de zeci și sute de creditori-persoane fizice. Carențele cadrului legal cu privire la insolabilitate fac dificilă soluționarea unui număr mare de litigii care se află în prezent în instanțele de judecată. Vorbitorii consideră că în astfel de cazuri ar trebui să fie diminuat termenul de examinare a cazului, având în vedere rezonanța acestor cazuri și numărul mare de persoane prejudiciate.

Deosebit de gravă este situația cetățenilor care au finanțat construcția blocurilor locative pe care antreprenorii le-au grevat cu gaj pentru credite contractate de la bănci. Astfel, spre exemplu, prin aplicarea unor norme legale defecte, ÎI „Tomaili Argo” a obținut înregistrarea dreptului său de proprietate asupra construcțiilor nefinalizate finanțate din investițiile cetățenilor și a transmis dreptul de proprietate asupra acestei construcții către SC ”Romanța Plus” S.R.L., iar aceasta din urmă a instituit dreptul de ipotecă al S.A. ”Banca de Economii” pentru credite de zeci de milioane de lei, după care, în final, a falimentat.<sup>24</sup> Astfel, pe lângă faptul că s-au pomenit antrenați fără voia lor într-un proces de faliment complicat prin esență, cetățenii-investitori sunt nevoiți să lupte în instanțele de judecată și împotriva băncii care pretinde la apartamentele nefinisate care au fost edificate din sursele cetățenilor.

Participanții la discuții consideră că în unele cazuri sunt inițiate proceduri fictive de insolabilitate la care se recurge pentru a ”scăpa” definitiv de pretențiile cetățenilor. În multe cazuri companiile de construcții care de fapt sunt insolabile continuă să încheie contracte cu cetățenii și să colecteze bani, iar procesele de insolabilitate sunt inițiate cu întârziere, atunci când antreprenorul este gata pentru un proces ”controlat”. Spre exemplu, în cazul companiei „Locuințe pentru toți”, contractele cu cetățenii au fost încheiate începând cu a. 2005, în a. 2009 lucrările de construcție au fost stopate, dar contractele continuau să fie încheiate, în 2011 a fost intentat procesul de insolabilitate care este încă în derulare, iar blocurile locative urmează a fi finisate tor din sursele cetățenilor. Le fel, în cazul ÎI „Tomaili Argo” contractele cu cetățenii au fost încheiate masiv în 2007-2009, în anul 2009 lucrările de construcție au fost stopate, în 2014 a fost intentat procesul de insolabilitate care decurge extrem de anevoios, deoarece este implicată S.A. ”Banca de Economii” aflată în proces de lichidare care pretinde că deține drept de gaj asupra blocurilor construite din sursele cetățenilor. Astfel, sute de cetățeni-investitori sunt nevoiți să lupte prin instanțe ani și ani pentru a-și recupera doar parțial investițiile efectuate.

Participanții la discuții consideră că judecătorii nu sunt pregătiți pentru a instrumenta operativ cazurile de insolabilitate a companiilor de construcții, în care participă sute de cetățeni-investitori neorganizați din punct de vedere procesual. Judecătorii invocă că ar avea un volum mare de lucru și nu reușesc să intre în detalii, iar unii judecători preferă să lucreze cu „administratorii lor”, sunt cazuri când administratorii de insolabilitate întocmesc pentru judecători proiectele actelor judecătorești emise în cazurile de insolabilitate.

---

<sup>24</sup> Potrivit informațiilor publicate în presă, ÎI „Tomaili Argo” și „Romanța Plus” S.R.L. fac parte din grupul de firme care sunt implicate în contractarea frauduloasă a unor credite care au legătură cu furtul miliardelor de la ”Banca de Economii” S.A.



Cadrul legislativ lacunar nu permite tratarea cetățenilor-investitori în calitate de grup consolidat (clasă) de creditori care au drepturi comune, aceleași interese/scopuri. Respectiv, acești creditori nu se pot impune corespunzător în cadrul procesului de insolvență și nu pot influența substanțial deciziile organelor care au un cuvânt de spus în cadrul procesului de insolvență - adunarea creditorilor și comitetul creditorilor. Aceste deficiențe îi favorizează pe administratorii proceselor de insolvabilitate și pe creditorii cu influență, cum ar fi băncile, care pot mai ușor promova anumite decizii, planuri, care nu întotdeauna sunt în interesul și pe înțelesul cetățenilor-investitori. Mai mult, conducătorii companiilor care au falimentat edificarea blocurilor mari reușesc să-i deruteze pe cetățenii-investitori, trimițând la adunările creditorilor/investitorilor persoane „apropiate” pentru a semăna discordie între cetățeni și a-i împiedica să se unească.

Cea mai mare provocare în procesul de insolvență a companiilor de construcții este lipsa de soluții eficiente pentru finalizarea blocurilor locative finanțate din investițiile cetățenilor. Este evident că cetățenii-investitori doresc ca instanțele de insolvabilitate și administratorii desemnați în procesele de insolvabilitate să facă tot posibilul pentru a duce la bun sfârșit construcția blocurilor locative în care au investit. Însă, administratorii de insolvabilitate și judecătorii nu au opțiuni/soluții legale care ar facilita finalizarea proiectelor compromise în care sunt vizate interesele sutelor și chiar ale miilor de investitori/persoane fizice. Astfel, mii de cetățeni, fără nici o vină, s-au pomenit în fața unei alegeri dificile – să renunțe la investițiile compromise sau să participe la procesul de insolvabilitate, care este unul foarte complicat, anevoios și costisitor, cu perspective incerte.

De multe ori administratorii de insolvență propun așa numitele planuri de restructurare<sup>25</sup> a companiilor de construcții intrate în insolvență, urmărind scopul finalizării construcțiilor, dar nu din banii companiei falite sau din banii conducătorilor care au falimentat proiectul, ci din investițiile suplimentare ale cetățenilor. Această ”restructurare” este un paradox la care se recurge din lipsa altor opțiuni susținute de lege. Astfel, cetățenii sunt puși în situația să mai dea bani pentru restructurarea, adică salvarea, antreprenorului care a utilizat banii cetățenilor în alte scopuri, a compromis proiectul de construcții și i-a antrenat într-un proces de insolvabilitate, costisitor și interminabil, parcurgerea căruia necesită foarte mult timp, implicare și costuri importante pentru servicii juridice de calitate. Plus la toate, tot cetățenii-investitori trebuie să suporte cheltuieli legate de procesul de insolvabilitate, inclusiv sume considerabile pentru remunerarea administratorilor insolvabilității.

Vorbitorii au exprimat opinia unanimă că administratorul insolvabilității trebuie să fie remunerat pentru munca sa, dar cetățenii-investitori nu ar trebui să suporte cheltuieli exagerate pentru remunerarea administratorilor și nu ar trebui să-i achite onorariul de succes care, potrivit art.70 alin.7 din Legea insolvabilității nr.149 din 29.06.2012,<sup>26</sup> constituie până la 5% din sumele distribuite creditorilor în urma valorificării masei debitoare și/sau din suma

---

<sup>25</sup> *Legea insolvabilității 149/29.06.2012*

**Articolul 139.** Trecerea în procedură de restructurare

(1) În cazul în care față de debitor nu s-a aplicat procedura de restructurare, iar în cadrul procedurii falimentului s-au constatat circumstanțe esențiale, bazate în special pe date din analiza financiară potrivit cărora solvabilitatea debitorului poate fi restabilită, lichidatorul poate să convoace, din oficiu sau la cererea creditorilor sau a reprezentantului debitorului, adunarea creditorilor, în termen de o lună din momentul apariției acestor circumstanțe, pentru a se examina încetarea procedurii falimentului și trecerea debitorului la procedura de restructurare.

<sup>26</sup> *Legea insolvabilității 149/29.06.2012*

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

(1) Pentru îndeplinirea funcțiilor, administratorul/lichidatorul are dreptul la remunerație și la compensarea cheltuielilor aferente.

(2) Remunerația administratorului/lichidatorului se constituie din onorarii fixe și onorarii de succes sub formă procentuală și se achită în monedă națională, inclusiv în cazul în care remunerația se determină în funcție de creanțe/sume în valută străină.

(3) Cuantumul onorariilor fixe al administratorului/lichidatorului se stabilește de către comitetul creditorilor ori, în cazul în care acesta nu este constituit, de către adunarea creditorilor prin negocieri. Acest cuantum nu poate fi mai mic de coeficientul mediu de multiplicare recomandat pentru stabilirea salariului de funcție al conducătorilor încadrați în unități care nu aplică sistemul de salarizare bazat pe rețeaua tarifară unică de salarizare, înmulțit la cuantumul minim garantat al salariului din sectorul real la unitățile cu autonomie financiară.

(4) Onorariul fix stabilit pentru administrator/lichidator se plătește lunar din patrimoniul debitorului.

(5) Onorariul fix al administratorului/lichidatorului poate fi variabil, în limitele formulate la alin.(3). El poate descrește direct proporțional cu durata procesului după primul an de la emiterea hotărârii de intentare a procesului de insolvabilitate și/sau poate fi mai mic în perioadele în care nu este necesară implicarea administratorului/lichidatorului.

(6) Independent de valoarea onorariului fix sau a onorariului de succes, comitetul creditorilor ori, în cazul în care acesta nu este constituit, adunarea creditorilor poate decide asupra acordării unei plăți unice în favoarea administratorului/lichidatorului în cazul în care propune un plan de restructurare acceptat și confirmat.

(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.

creanțelor stinse prin compensare, cu transmiterea în natură în contul datoriei a bunurilor din masa debitoare. Oare poate fi calificat drept un ”succes” situația în care cetățeanul a achitat, de regulă, costul integral sau aproape integral al locuinței contractate, iar după vreo 5-10 ani de calvar și cheltuieli fără capăt, obține dreptul la o ”locuință” cu grad de finisare la 40-60 % (carcasa), în cel mai bun caz?

Participanții la discuții au opinat unanim că Legea insolvenței nr.149 din 29.06.2012 a fost adoptată în favoarea administratorilor de insolvență. Prevederile Legii insolvenței urmează a fi modificate pentru a interzice expres încasarea onorariilor de succes în cazul transmiterii în proprietatea creditorilor a unor construcții/încăperi care nu sunt finisate. În caz contrar acest absurd va rămâne legiferat. Nu-i destul că cetățenii-investitori sunt taxați pentru abuzurile antreprenorului care a fraudat proiectul de construcții, ”neobservat” de organele competente ale statului, și sunt nevoiți să suporte cheltuieli suplimentare pentru finisarea lucrărilor, ei mai trebuie să mai plătească o taxă suplimentară până la 5% din valoarea unei construcții care nu este un succes, ci un balast, o povară trecută pe umerii cetățeanului simplu, luată frumos de pe umerii antreprenorului care la finalizarea procesului ”se descarcă de obligațiile pe care le avea înainte de intrare în procedura falimentului”.<sup>27</sup>

### **Concluzii și recomandări**

Participanții la focus grup unanim au constatat că mii de persoane care au investit în construcții și care au avut relații cu companiile de construcții falimentate au fost prejudiciate considerabil, fiind lipsiți atât de banii investiți, cât și de locuințele/bunurile imobile în care au investit. Vorbitorii au menționat cauzele/problemele majore care au adus la prejudicierea în masă a cetățenilor-investitori:

- *cadrul legal lacunar în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor care nu asigură integritatea mijloacelor financiare investite și executarea conformă a contractelor dintre cetățeni și companiile de construcții;*
- *lipsa cerințelor/criteriilor privind capacitatea și calificarea/competența companiilor de construcții de a efectua lucrări de construcții în baza contactelor cu cetățenii-investitori;*
- *lipsa unor cerințe riguroase impuse prin lege companiilor de construcții care ar garanta onorarea obligațiilor de efectuare a lucrărilor de construcții pentru edificarea spațiilor locative;*
- *acumularea și administrarea directă de către companiile de construcții a mijloacelor financiare investite de către cetățeni, gestionarea necontrolată a resurselor acumulate fără supravegherea corectitudinii utilizării mijloacelor financiare și fără controlul executării adecvate a lucrărilor de construcții;*
- *lipsa unor reglementări stricte privind contabilizarea investițiilor efectuate de către cetățeni și a procesului de valorificare a resurselor acumulate a favorizat folosirea ilegală/abuzivă a mijloacelor financiare investite de cetățeni pentru alte scopuri/destinații decât cele legate de executarea lucrărilor de construcții;*
- *organele de control și organele de urmărire penală competente sunt ineficiente în prevenirea și combaterea infracțiunilor în activitatea companiilor de construcții;*
- *legislația cu privire la insolvență nu asigură protejarea drepturilor cetățenilor care au încheiat contracte cu companiile de construcții falite, fiind supuși la cheltuieli exagerate pentru administrarea procesului de insolvență, inclusiv sunt obligați să achite și onorarii de succes în favoarea administratorilor de insolvență.*

Interlocutorii consideră că premisele pentru situația deplorabilă din sectorul construcțiilor spațiilor locative din investițiile cetățenilor au fost create de cadrul legal lacunar, de golurile care există în prezent în legislație. La momentul actual doar Codul civil reglementează la general raporturile de antrepriză, contractul de societate civilă, însă nu există norme legale speciale care ar reglementa aspectele esențiale ale raporturilor dintre companiile de construcții și grupuri numeroase de cetățeni care finanțează proiecte de construire a blocurilor locative. Cadrul legal actual nu apără interesele investitorilor - nu sunt prevederi despre capital social minim necesar pentru companiile de construcții, despre activele și capitalul necesar la lansarea unui proiect de amploare, despre asigurarea răspunderii companiilor de construcții în cazul unor eșecuri, nu există prevederi despre monitorizarea utilizării mijloacelor financiare acumulate de la cetățeni. Participanții la discuții au fost informați că în cadrul

<sup>27</sup> Legea insolvenței 149/29.06.2012

**Articolul 135.** Lichidarea debitorului

(6) Prin încetarea procesului, debitorul se descarcă de obligațiile pe care le avea înainte de intrare în procedura falimentului, cu excepția cazului când este tras la răspundere subsidiară în modul prevăzut de lege.

Ministerului Justiției lucrează un grup de lucru pentru revizuirea mai amplă a Codului civil și este posibil să fie completate/revăzute și normele privind bunurile viitoare (bunurile imobile ce urmează a fi construite).

Participanții la discuție au menționat că în alte țări, în care statul protejează drepturile cetățenilor săi, există și funcționează legi speciale îndreptate spre diminuarea riscurilor pe piața construcțiilor de locuințe din investițiile cetățenilor. În Cehia, Anglia, Spania, spre exemplu, antreprenorul nu dispune de resursele financiare investite așa cum el dorește. Toată documentația de proiect este verificată, aprobată, înregistrată, până la încheierea contractelor cu investitorii. Îndată ce persoana fizică a plasat banii în contul bancar, se include și funcționează un mecanism de control a mijloacelor financiare, care trebuie îndreptate în construcții. Instituția financiară unde sunt depuși banii nu permite efectuarea unor anumite achitări pentru blocurile locative până când inspecția de stat în construcții sau organul abilitat nu verifică volumul de lucrări care a fost efectuat. Doar în baza documentelor, care confirmă executarea lucrărilor de construcții, banca permite și efectuează transferul de bani pentru antreprenor din contul bancar în care s-au acumulat investițiile de la persoanele fizice. De asemenea, este pe larg aplicată asigurarea riscurilor în cazul unor eventuale probleme în derularea proiectului de construcții.

Vorbitorii consideră că statul trebuie să intervină pentru a remedia în regim de urgență situația creată în domeniul construcțiilor de locuințe și să instituie rigori și criterii obligatorii pentru licențierea și activitatea companiilor de construcții care execută lucrări de construcții din investițiile cetățenilor. Interlocutorii au susținut elaborarea unei legi speciale, care ar reglementa activitatea companiilor de construcții la încheierea și realizarea contractelor de investiții în construcția locuințelor din mijloacele investite de către cetățeni:

- condițiile pentru licențierea activității companiilor de construcții, care construiesc locuințe cu antrenarea investițiilor cetățenilor;
- instituirea unui capital social minim adecvat pentru companiile de construcții;
- instituirea cerințelor privind dispunerea de către companiile de construcții de garanții pentru buna executare a contractelor de investiții în construcția locuințelor în blocuri locative – fidejusiune, asigurarea riscurilor etc.;
- efectuarea tuturor decontărilor doar prin conturi bancare;
- instituirea cerințelor privind accesarea/valorificarea pe etape a mijloacelor bănești depuse de către cetățeni în dependență de progresul lucrărilor de construcții;
- instituirea mecanismului de supraveghere atât a lucrărilor de construcții, cât și a utilizării mijloacelor financiare de către companiile de construcții;
- efectuarea lucrărilor de construcții doar de către specialiști/personal calificat;
- stabilirea procedurilor clare pentru înregistrarea bunului viitor și transmiterea dreptului asupra construcției.

Participanții la discuție au venit cu o serie de propuneri, care țin de îmbunătățirea cadrului legal aferent și implementarea altor măsuri:

- Modificarea și completarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.98:
- *la art. 40<sup>6</sup>*: necesită a fi stipulat că nulitatea contractelor privind investițiile în construcții, care nu au fost autentificate notarial și nu au fost înscrise în registrul bunurilor imobile, poate fi invocată și constatată doar la cererea consumatorului, nu și la cererea altor persoane (antreprenor, bancă, administratorul procedurii de insolvență etc.);
- *la art. 40<sup>4</sup> și 40<sup>5</sup>*: necesită a fi interzisă sau condiționată în mod expres înregistrarea dreptului antreprenorului asupra bunurilor (încăperilor) nefinalizate, care au fost edificate în baza contractelor privind investițiile în construcții.
- este necesară reglementarea mai clară a consecutivității înregistrării trecerii dreptului de proprietate asupra locuințelor (încăperilor) contractate și finanțate de către persoanele fizice;
- necesită a fi interzisă expres înregistrarea în favoarea unei bănci sau a unui alt creditor a dreptului de ipotecă asupra bunurilor (încăperilor) contractate și finanțate de către persoanele fizice, inclusiv în cazul construcțiilor nefinisate, cu excepția cazului în care există un contract de ipotecă încheiat în condițiile legii cu participarea/în favoarea consumatorului;

- a stipula că înregistrarea în registrul bunurilor imobile a drepturilor companiilor de construcții asupra construcției nefinisate și/sau asupra locuințelor (încăperilor) contractate și finanțate de către persoanele fizice să fie posibilă doar după emiterea unui aviz de către Inspekția de Stat în Construcții.
- Modificarea și completarea Legii insolvenței nr.149 din 29.06.2012:
  - a completa legea cu un capitol separat referitor la insolvența companiilor de construcții cu participarea persoanelor fizice în calitate de investitori;
  - necesită a fi prevăzut dreptul/opțiunea investitorului-persoană fizică de a solicita separarea din masa debitoare a bunurilor (încăperilor) contractate și finanțate, inclusiv în cazul construcțiilor nefinisate, dacă valoarea/proporția investițiilor este cel puțin egală cu valoarea/gradul de finisare a construcției;
  - necesită a fi prevăzut dreptul/opțiunea investitorului de a solicita recunoașterea calității de creditor garantat în raport cu bunurile (încăperile) contractate și finanțate, inclusiv și în cazul în care până la intentarea procedurii de insolvență a reziliat contractul cu antreprenorul dar acesta din urmă nu i-a achitat integral valoarea investițiilor. Această prevedere ar trebui să fie aplicabilă și contractelor încheiate până la intrarea în vigoare a modificărilor date;
  - necesită a fi stipulat că în procesul de insolvență a companiilor de construcții, care au antrenat investițiile persoanelor fizice este obligatorie participarea autorității publice responsabile de supravegherea activității companiilor de construcții - Inspekția de Stat în Construcții, care ar reprezenta investitorii-persoane fizice pe parcursul procesului de insolvență, în cadrul adunării creditorilor și, în mod obligatoriu, în comitetul creditorilor;
  - necesită a fi prevăzut că onorariul de succes al administratorului nu se plătește din costul apartamentelor finanțate din investițiile persoanelor fizice;
  - a stipula că investitorul, care are calitatea de creditor garantat, este în drept să solicite transmiterea în proprietatea sa a bunurilor (încăperilor) contractate și finanțate indiferent de faptul dacă terții au avut posibilitatea de a participa la cumpărare la licitație publică sau prin concurs. Această prevedere trebuie să fie aplicabilă și contractelor încheiate până la intrarea în vigoare a modificărilor date.
- Înăsprirea răspunderii factorilor de decizie din companiile de construcții, care realizează proiecte de construcție a spațiilor locative din investițiile cetățenilor:
  - lărgirea spectrului de încălcări, care ar trebui calificate ca și contravenții;
  - atribuirea Inspekției de Stat în Construcții a competenței de constatare a contravențiilor;
  - instituirea răspunderii penale pentru înșelarea sau prejudicierea cetățenilor (consumatorilor) prin fraudarea proiectelor de construire a locuințelor cu antrenarea investițiilor cetățenilor (consumatorilor), precum și pentru insolvențarea (falimentarea) fictivă a companiilor de construcții.
- Implementarea cursurilor de pregătire profesională:
  - pentru procurori și lucrătorii subdiviziunilor de urmărire penală: în domeniul investigației cazurilor de prejudiciere a cetățenilor la realizarea proiectelor de construcție a locuințelor din investițiile cetățenilor, precum și a cazurilor de insolvență (falimentare) fictivă a companiilor de construcții;
  - pentru judecători și asistenții judecătorilor: în domeniul examinării cauzelor de insolvență a companiilor de construcții și cauzelor de înșelare sau prejudiciere a cetățenilor, care au investit în companiile în construcții.

### III. Propuneri legislative pentru a susține actualii investitori și elimina impedimentele care fac dificilă realizarea drepturilor acestora în procesele de insolvență a companiilor de construcții

Proiect

## LEGE pentru modificarea și completarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

**Art.I.** - Legea insolvabilității 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 INSOLVABILITĂȚII ÎNTEPRINDERILOR DIN CONSTRUCȚII

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

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

*beneficiar*<sup>28</sup> – consumatorul<sup>29</sup> care, în baza contractului de investiții în construcția de locuințe, înaintea 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>30</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>31</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;

*dezvoltator imobiliar*<sup>32</sup> - debitorul, persoana juridică sau întreprinzător individual, care a încheiat cu consumatori contracte de investiții în construcția de locuințe 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.

<sup>28</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>29</sup> Cod civil al RM

**Articolul 2<sup>1</sup>.** Consumatorul și profesionistul

- (1) Are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează predominant în scopuri ce nu țin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist.
- (2) Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează în scopuri ce țin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obține un profit din această activitate.
- (3) Persoana care, într-un raport juridic civil, corespunde atât dispozițiilor alin.(1), cât și dispozițiilor alin.(2) se consideră consumator dacă recunoașterea acestei calități îi oferă o anumită protecție juridică, iar în celelalte cazuri persoana se consideră profesionist.

[Art.2<sup>1</sup> introdus prin Legea nr.200 din 28.07.2016, în vigoare 30.03.2017]

<sup>30</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>31</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor.

<sup>32</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)":

(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>33</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;

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>34</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>35</sup> din prezenta lege, beneficiarii nu sunt obligați să prezinte referințe la cererea introductivă privind intentarea procesului de insolvabilitate a dezvoltatorului imobiliar.

---

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>33</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.

<sup>34</sup> Legea insolvabilității 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>35</sup> Legea insolvabilității nr.149 din 29 iunie 2012

(4) De rând cu părțile menționate la art. 4<sup>36</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>37</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.

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

(1) Instanța de insolabilitate 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 insolabilitate din oficiu sau la cerere în modul stabili de Codul de procedură civilă.

---

**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>36</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>37</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 afiț pentru înlocuirea celor existenți, cît și pentru suplimentarea numărului lor.

## **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>38</sup> din prezenta lege, cererea beneficiarului privind separarea și transmiterea locuinței va fi înaintată instanței de insolvență, cu 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;

---

<sup>38</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.

(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.



2) transmiterea locuințelor în blocuri locative nefinalizate 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>39</sup>

(2) Adunarea generală a beneficiarilor înscrși în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor se desfășoară potrivit prevederilor art. 55-59 din prezent alege, 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 insolvenței/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 insolvență 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 insolvență 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>40</sup>

<sup>39</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) Fondatori ai asociației de coproprietari pot fi proprietarii de locuințe (încăperi), indiferent de forma de proprietate, precum și agențiile teritoriale de privatizare sau autoritățile administrației publice locale.

(3) Asociația de coproprietari se înființează pe o durată nelimitată dacă statutul nu prevede altfel.

(4) Asociația de coproprietari răspunde pentru obligațiile sale cu bunurile ce îi aparțin și nu răspunde pentru obligațiile membrilor săi, precum membrii nu răspund pentru obligațiile asociației.

#### **Articolul 17.** Înregistrarea de stat a condominiului și a asociației de coproprietari

(1) Condominiul este supus înregistrării de stat în conformitate cu [Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25 februarie 1998](#).

(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 acesteia și a condominiului.

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;

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) Inspekția de stat în construcții;

2) beneficiarii înscrși 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 loctiv 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 în modul stabilit de Agenția Relații Funciare și Cadastru potrivit tarifelor aprobate de Guvern.

(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 Inspekției de stat în construcții, în modul stabilit de Guvern.

---

<sup>40</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

(10) Locuințele transmise întru executarea creanțelor beneficiarilor în baza contractelor de investiții în construcția de locuințe sunt supuse impozitării<sup>41</sup> doar după înregistrarea în registrul bunurilor imobile a gradului de finisare a construcției de 100%.

(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 insolvenței/lichidatorul nu este în drept să execute creanțele creditorilor chirografari până la soluționarea definitivă de către instanța de insolvență a demersurilor privind transmiterea locuințelor.

(15) Prin derogare de la prevederile alin.(7) art.70<sup>42</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 insolvență 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>43</sup>

(3) Deciziile adunării generale a beneficiarilor sunt adoptate cu majoritatea<sup>44</sup> voturilor tuturor beneficiarilor înscrși în registrul cererilor privind separarea și transmiterea locuințelor.

---

<sup>41</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.

<sup>42</sup> Legea insolvenței 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 hotărîre de Guvern.

<sup>43</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>44</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 corespunzînd cotei sale părți nu poate fi atins fără consimțămîntul lui.

(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>45</sup> după care este stinsă corespunzător/proporțional 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 cuantumul creanței monetare și date care permit identificarea locuinței care face obiectul contractului de investiții în construcția de locuințe, inclusiv suprafața acesteia.

(2) Cuantumul 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 Inspectia 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>46</sup> creanțele chirografare rezultate din contractele de investiții în construcția de locuințe se plătesc conform rangului al treilea, după executarea creanțelor salariale.

<sup>45</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.

(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) distribuirea 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>46</sup> Art. 43 din Legea insolvențății nr.149 din 29 iunie 2012

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

(1) Din masa de executare 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 datoriilor 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;

(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>47</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>48</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 garanție, inclusiv de gaj (ipotecă), care nu rezultă dintr-un contract de investiții în construcția de locuințe, poate avea loc numai după

---

d) creanțele legate de rambursarea creditorilor 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, distribuirea bunurilor în cadrul aceluiași rang se efectuează proporțional.

(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 insolabilitate și pentru asigurarea obligațiilor masei debitoare se va constitui o rezervă a acestei mase, care nu va fi distribuită între creditori pînă la distribuirea 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>47</sup> Codul civil 1107/06.06.2002

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

(1) Consecutivitatea satisfacerii creanțelor ce decurg din cîteva drepturi de gaj asupra unuia 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 încît 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 cînd 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>48</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 creditorului ipotecar anterior.

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>49</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.

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

(1) Prin derogare de la prevederile alin. (1) art.132<sup>50</sup> din prezenta lege, cheltuielile achitate de fiecare beneficiar legate de procedura de insolvență nu pot să depășească 1% din valoarea locuinței transmise beneficiarului,

<sup>49</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 au ajunseră la scadență;
- f) acordarea gratuită a unui gaj sau a unei ipoteci, 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.

<sup>50</sup> Legea insolvenței nr.149 din 29 iunie 2012

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>51</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>52</sup>

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

(1) Instanța de insolabilitate aplică descalificările prevăzute de art.227 și art. 228<sup>53</sup> din prezenta lege în toate cazurile în care sunt întrunite cumulativ următoarele condiții:

---

### **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 debitoare, 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 debitoare, 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 garanți în ordinea priorității fiecăruia. Numai după plata integrală efectuată unui creditor se poate proceda la plata următorului.

<sup>51</sup> Legea insolabilității 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 insolabilitate și obligațiile masei debitoare.

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

(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 debitoare sînt:

- a) obligațiile ce rezultă din acțiunile de administrare, de valorificare și de distribuție a masei debitoare 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 debitoare sau a căror executare urmează să fie efectuată după intentarea procesului de insolabilitate;
- c) obligațiile din îmbogățirea fără temei a masei debitoare.

(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 debitoare 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>52</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>53</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.

### **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 insolubilă 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 hotărîrea de descalificare.

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

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 insolvență;

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

(2) Instanța de insolvență 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>54</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 consumatorilor;

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 consumatori, 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 consumatorii;

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 în construcția de locuințe, executarea lucrărilor de construcții și valorificarea resurselor bănești investite de consumatori;

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

(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 reparării prejudiciului cauzat consumatorilor în urma neexecutării contractelor de investiții în construcția de locuințe în blocuri locative de către întreprinderile din construcții insolubile se instituie un fond de garanție<sup>55</sup>.

<sup>54</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;..

<sup>55</sup> 1543/25.02.98 Lege cadastrului bunurilor imobile

**Articolul 49.** Fondul de garanție

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



(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.

(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>56</sup> se completează cu punctul 13<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

---

(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 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.

<sup>56</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:

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

**Art. IV.** – Alin. (3) art. 6 din Legea cu privire la ipotecă<sup>57</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 consumatorilor 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 consumatorilor, situația proceselor de insolvabilitate 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>58</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 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 insolvabilitate 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>59</sup>

---

*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 ingineresti, instalațiile și rețelele tehnico-edilitare, reconstrucțiile, consolidările, restaurările.

<sup>57</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>58</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.

<sup>59</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

**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 consumatorilor 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) pentru consumatori din investițiile acestora din urmă;
- 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 transmitere în proprietate a locuințelor (încăperilor) în blocuri locative care au un gard de finisare de cel puțin 80% și sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile.

**Articolul 3.** Noțiuni principale

În sensul prezentei legi, următoarele noțiuni principale semnifică:

*beneficiar*<sup>60</sup> – consumatorul<sup>61</sup> care investește mijloace financiare și/sau bunuri în construcția de locuințe în clădiri rezidențiale (blocuri locative);

*contract de investiții în construcția de locuințe*<sup>62</sup> – 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;

---

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.

<sup>60</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>61</sup> Cod civil al RM

**Articolul 2<sup>1</sup>.** Consumatorul și profesionistul(1) Are calitatea de consumator orice persoană fizică care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează predominant în scopuri ce nu țin de activitatea de întreprinzător sau profesională. Persoana fizică nu are calitatea de consumator dacă cealaltă parte a raportului juridic civil nu are calitatea de profesionist. (2) Are calitatea de profesionist orice persoană fizică sau juridică de drept public sau de drept privat care, în cadrul unui raport juridic civil, acționează în scopuri ce țin de activitatea de întreprinzător sau profesională, chiar dacă persoana nu are scopul de a obține un profit din această activitate. (3) Persoana care, într-un raport juridic civil, corespunde atît dispozițiilor alin.(1), cît și dispozițiilor alin.(2) se consideră consumator dacă recunoașterea acestei calități îi oferă o anumită protecție juridică, iar în celelalte cazuri persoana se consideră profesionist. Art.2<sup>1</sup> introdus prin Legea nr.200 din 28.07.2016, în vigoare 30.03.2017]

*dezvoltator imobiliar*<sup>63</sup> sau *întreprindere din construcții*<sup>64</sup> - 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**

### **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 locative<sup>65</sup> cu atragerea investițiilor consumatorilor constă în promovarea și implementarea unor politici întru protejarea investițiilor private ale consumatorilor 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 consumatorilor. 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 consumatorilor;

---

<sup>62</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>63</sup> Guvernul României, Ordonanța de urgență nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea ei completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori On 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>64</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

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

<sup>65</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor

2) reglementează modul de licențiere și evidență a întreprinderilor din construcții<sup>66</sup> 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 consumatorilor în construcția de locuințe, executarea lucrărilor de construcții și valorificarea resurselor bănești investite de consumatori;

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

#### **Articolul 6. Inspecția de Stat în Construcții**

(1) Inspecția de Stat în Construcții (*denumită în continuare - autoritate de supraveghere*) în subordinea organul 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 consumatorilor, 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 consumatorilor 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 consumatorilor 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;

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 consumatorilor;

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 consumatorilor;

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

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

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

#### **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.

<sup>66</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor.

(3) În exercitarea atribuțiilor ce le revin în domeniul construcțiilor de blocuri locative autoritățile administrației publice locale colaborează<sup>67</sup> cu organul administrației publice centrale specializat în domeniul construcțiilor și Inspecția de Stat în Construcții.

### Capitolul III. Activitatea de întreprinzător în domeniul construcțiilor de locuințe din investițiile consumatorilor

**Articolul 8.** Dreptul de a desfășura activitate de întreprinzător în domeniul construcțiilor de blocuri locative<sup>68</sup> din investițiile consumatorilor.

(1) *Dezvoltator imobiliar*<sup>69</sup> 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 consumatorilor.

(2) Dezvoltatorul imobiliar este în drept să inițieze atragerea investițiilor consumatorilor 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 consumatorilor;

2) deține un capital social care este achitat în totalitate și a cărui mărime minimă este cel puțin egală cu 500 lei<sup>70</sup> pentru fiecare metru pătrat de suprafața totală a tuturor blocurilor locative pentru care sunt preconizate investițiile consumatorilor;

<sup>67</sup> 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.

<sup>68</sup> Art. 7 Proiect Codul urbanismului și construcțiilor.

<sup>69</sup> Guvernul României, Ordonanța de urgență nr. 52/2016 privind contractele de credit oferite consumatorilor pentru bunuri imobile, precum și pentru modificarea ei completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 50/2010 privind contractele de credit pentru consumatori On 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>70</sup> <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; ...

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,<sup>71</sup> 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;<sup>72</sup>

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;

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 Inspecția 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 consumatorilor în construcția de locuințe în blocuri locative.

(4) Inspecția Stat în Construcții ține registrul unic al dezvoltatorilor imobiliari care realizează proiecte de construcții ale blocurilor locative din investițiile consumatorilor.

(5) În cazul atragerii investițiilor consumatorilor 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 consumatorilor 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;

---

<sup>71</sup> Cod civil al RM

#### **Articolul 444. Constituirea dreptului de suprafață**

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

(3) Dreptul de suprafață 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.

<sup>72</sup> 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 verificatorii 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 furnizorii (deținătorii de utilități).

- 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 consumatorilor;
  - 8) sursele de finanțare în afară de investițiile consumatorilor.
- (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 Inspekția 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 locativ<sup>73</sup> 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.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> 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.

<sup>74</sup> 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).

(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,<sup>75</sup> sub sancțiunea nulității clauzei contractuale care prevede altfel.

---

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

(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 dovada 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.

### <sup>75</sup> **Cod civil**

#### **Articolul 320.** Modurile 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 pieirii 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 947.** Transferarea dreptului de proprietate

Dacă efectuează lucrarea cu materialul său, antreprenorul trebuie să transfere în favoarea clientului dreptul de proprietate asupra bunului.

## **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 încălcării 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 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 mijlocele bănești la banca care gestionează contul curent al dezvoltatorului imobiliar (consemnare).<sup>76</sup>

(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.<sup>77</sup>

(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 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;

---

<sup>76</sup> **Codul 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.

<sup>77</sup> **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.

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 consumatorilor 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 cuvenite 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 fidejusalul 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 fidejusalul anterior sau de la intervenirea a cel puțin uneia din circumstanțele care permit de a conchide că fidejusalul 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 francizei<sup>78</sup> - 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.

---

<sup>78</sup> 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 quantum se stabilește prin acordul comun al părților.

(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;

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 obligatorului 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.



## **Publicații la subiectul construcției spațiului locativ din mijloacele cetățenilor-investitori**

### **„În audiență la soțul meu, răposatul”, 12.02.2009**

O casă cu 33 de apartamente și cu mult mai mulți proprietari. După ce au fost comercializate în 2006, apartamentele unui nou bloc de locuit de pe str. Serghei Lazo, 25 din Chișinău au fost vândute, în mod repetat, la prețuri și în condiții diferite. În consecință, astăzi, instanțele de judecată sunt încărcate cu dosarele celor care își revendică dreptul de proprietate asupra unui apartament din acest bloc. Problema lor s-a complicat în legătură cu omorul fondatorului SRL «Melconic», Constantin Gherciu, la 10 septembrie 2008.

<http://www.zdg.md/editia-print/investigatii/in-audienta-la-sotul-meu-raposatul>

### **Companiile de construcții, ca ciupercile după ploaie, 04.06.2009**

Dacă acum câțiva ani procesul de dare în exploatare a noilor locuințe se tergiversa din „motive organizatorice”, așa cum spun experții, în prezent multe dintre companiile de construcții își suspendă lucrările din cauza crizei. Antreprenorii mai ingenioși au găsit o altă soluție – gajarea imobilelor cu sute de apartamente unde deja locuiesc familii, care, din cauza întârzierii lucrărilor, nu au acte de proprietar. Astfel, după ce au alocat bani în locuințe încă neconstruite, iar companiile de construcții au depășit termenul limită de dare în exploatare a blocurilor de locuit, mulți investitori ajung cu contracte expirate și cu proprietăți imobiliare doar pe hârtie.

<http://www.zdg.md/social/companiile-de-constructii-ca-ciupercile-dupa-ploaie>

### **Piramida morților, 2010**

Proprietarii unei firme de construcție sunt învinuiți că au vândut apartamentele mai multor persoane. Astfel, unele locuințe au câte doi sau trei proprietari. Mai mult decât atât, investitorii susțin că printre noii proprietari sunt multe persoane sus-puse. Pe de altă parte, Procuratura Generală afirmă că a deschis un dosar penal pe numele firmei de construcție, pentru abuz în serviciu, și a fost înaintată învinuirea la trei persoane. Una din aceste persoane este decedată.

<http://www.jc.md/piramida-mortilor/>

### **Locuințe pentru t(h)oți, 06.05.2010**

Trei sute de oameni au ajuns să locuiască la gazdă, au rămas fără automobile și cu datorii la bancă după ce firma de construcții „Locuințe pentru toți” a încasat mii de euro de la ei cu promisiunea că le va construi apartamente. Într-un final, compania i-a lăsat fără locuințe și fără bani. Aceeași firmă, care la acest moment are conturile blocate, mai are datorii și față de o firmă a actualului premier, Vlad Filat, de peste 100 de mii de euro. Administratorii firmei servesc acest mesaj persoanelor care vin să-și revendice banii investiți în apartamente inexistente.

<http://www.zdg.md/investigatii/locuinte-pentru-thoti>

### **Ajutați cetățenii care au investit în construcția apartamentelor din strada Mircea cel Bătrân nr.22/5 din Chișinău, 17.05.2010**

În 2006 s-a început construcția unui complex imobiliar cu 196 de apartamente de către ICS Hazar Construct SRL în Chișinău, strada Mircea cel Bătrân nr. 22/5. Cetățenii au perfectat contracte de finanțare a 196 apartamente cu această companie, în baza cărora au plătit sume de bani de la 30 de mii la 80 mii de euro, fapte ce se confirmă prin chitanțele de încasare a numerarului și certificate eliberate de ICS Hazar Construct SRL. Antreprenorul nu a înregistrat contractele cetățenilor notarial și nu le-a notificat la Oficiul cadastral. Conform contractelor, termenul de dare în exploatare a casei de locuit a fost până la finele 2007 – începutul 2008, înșa până în prezent complexul imobiliar nu este dat în exploatare.

<https://romannmihaes.wordpress.com/2010/05/17/ajutati-cetatenii-care-au-investit-in-constructia-apartamentelor-din-strada-mircea-cel-batrin-nr-225-chisinau/>

**Peste 130 de familii ar putea rămâne fără apartamente pentru că firma care și-a luat angajamentul să construiască 3 blocuri locative a sistat lucrările, 21.06.2010**

Peste 130 de familii ar putea rămâne fără apartamente. În fiecare zi, sunt purtați pe drumuri și hrăniți cu promisiuni. Firma de construcții "Nourco", ce și-a luat angajamentul să construiască 3 blocuri locative a sistat lucrările încă la începutul anului 2009. Însă oamenii le spun că lucrările decurg conform programului.

[http://www.publika.md/peste-130-de-familii-ar-putea-ramane-fara-apartamente-pentru-ca-firma-care-si-a-luat-angajamentul-sa-construiasca-3-blocuri-locative-a-sistat-lucrarile\\_43181.html](http://www.publika.md/peste-130-de-familii-ar-putea-ramane-fara-apartamente-pentru-ca-firma-care-si-a-luat-angajamentul-sa-construiasca-3-blocuri-locative-a-sistat-lucrarile_43181.html)

**Proprietarii unui bloc susțin că apartamentele au fost vândute altor persoane, 02.07.2010**

Curtea Supremă de Justiție (CSJ) este solicitată să intervină pentru a face dreptate unor cetățeni care nu pot intra în apartamentele ce le aparțin. Timp de 5 ani, proprietarii casei de locuit de pe strada Alecu Russo, 61/6, din sectorul Râșcani din capitală, așteaptă să intre în posesia apartamentelor, costul cărora l-au achitat integral și care, în opinia lor, au fost revândute deja de două ori.

Un grup de persoane a protestat joi, 1 iulie, în fața CSJ, acuzând compania de construcție R&R de faptul că nu și-a îndeplinit obligațiile față de cei 100 de proprietari de apartamente și nu le-a transmis casa în exploatare.

<http://www.flux.md/editii/201025/articole/9919/>

**Directorul „Rom-Prim” arestat pentru escrocherie în proporții deosebit de mari, 05.10.2010**

Directorul și doi subalterni ai Companiei „SRL Rom-Prim” au fost reținuți de CCCEC, cele trei persoane sunt învinuite de escrocherie în proporții deosebit de mari și abuz în serviciu. Sub pretextul investirii de capital în construcția blocurilor locative și construcției apartamentelor la prețuri atractive, conducerea „Rom-Prim” ar fi sustras de la un grup de persoane fizice surse financiare în sumă totală de 9,5 mil. lei. S-a stabilit că persoanele reținute, în 2009-2010, au încasat din casa întreprinderii mijloace bănești din sursele investite de persoanele fizice pentru construcția blocurilor locative în sumă de 32,9 mil. lei, prin casarea mijloacelor bănești la majorarea costului construcțiilor nefinisate fără documente confirmative, aducând astfel prejudicii investitorilor.

De asemenea, din mijloacele investitorilor, angajații cu atribuții decizionale ale S.R.L. "Rom - Prim" au sustras o sumă totală de peste 95 mil. lei, dintre care au rămas nerambursate peste 20 mil. lei, fapt ce a dus societatea la incapacitatea de plată. Suma totală a creanțelor acumulate la 01.07.2010 constituiau 119,8 mil. lei.

<http://politik.md/?view=articlefull&viewarticle=4479>

**În căutarea milioanele pierdute, 12.11.2010**

Au rămas și fără bani, și fără casă, după ce banii investiți într-o firmă de construcții au dispărut în mod misterios. Circa 85 de milioane de lei au dispărut fără urmă, iar în loc să fie găsit cel care și-a însușit câteva milioane de euro, persoana împotriva căreia procurorii au intentat un dosar penal pentru evaziune fiscală, fondatorul firmei de construcții „Fame CV Construction”, candidează la funcția de deputat în Parlament. Acum, oamenii se tem să nu fie din nou amăgiți, de data aceasta chiar de cei pe care i-au ales să le apere drepturile. Păgubiții îi acuză pe „aleși” că ar acționa în defavoarea lor, după ce comitetul a decis ca lucrările să fie continuate de o firmă care a propus suma de 100 milioane de lei, cu 13 milioane mai mult decât cea mai mică ofertă prezentată la tenderul organizat de comitetul creditorilor. Astfel, oamenii vor fi nevoiți să mai achite alte 300 de euro pentru fiecare metru pătrat de locuință, în caz contrar lor li se vor returna numai 25% din suma investită.

<http://www.timpul.md/articol/in-cautarea-milioanelor-pierdute-17623.html>

**Anatol Plugaru își cere iertare, dar atacă..., 21.04.2011**

**Mai mulți cetățeni se plâng că fondatorul SRL „Plugaru” i-a jăcmănit de bani**

După ce a fost învinuit de escrocherii în proporții deosebit de mari, fostul director SIS, Anatol Plugaru, a venit ieri cu un răspuns la acuzațiile lansate de procurori. El a ținut mai întâi de toate să-și ceară iertare de la oamenii care au avut de suferit din cauza firmei pe care o administrează fiul său, Ion Plugaru, specificând că aceștia nu-și vor primi banii înapoi, iar decizia de a anunța procuratura a fost o greșeală. La conferință au pătruns mai multe femei și câțiva bărbați care au plătit cândva sume enorme de bani firmei SRL „Plugaru”, dar care nu și-au primit apartamentele nici până azi.

Oamenii care au muncit cu familiile peste hotare și au adunat bani de locuință, dar au rămas acum în drum, nu mai cred niciun cuvânt din spusele fostului director SIS. Ei spun că au auzit asemenea promisiuni ani de zile și că nu mai speră că își vor vedea apartamentele sau măcar banii pe care i-au investit într-un proiect care se târănează la nesfârșit.

<http://www.timpul.md/articol/anatol-plugaru-isi-cere-iertare-dar-ataca%E2%80%A6-22721.html>

### **Scrisoare deschisă de la un grup de angajați SIS, 13.04.2012**

Impuși de circumstanțele create, noi, un grup de actuali și foști colaboratori ai SIS al RM, suntem nevoiți a ne adresa din anonim conducerei de vârf a statului, precum și instituțiilor de informare în masa, cu solicitarea de a lua sub controlul Dumneavoastră situația ce ține de încălcarea flagrantă a legislației, drepturilor și libertăților cetățenilor țării... Problema asupra căreia Vă atenționăm constă în atragerea colaboratorilor SIS într-o schemă de înșelăciune prin proiectul de construcție a spațiilor locative, semnat pe 30 octombrie 2008 de fosta conducere a Serviciului cu Î.I. „Tomaili ArGo”, conducător Ivan Tomaili.

<http://www.curaj.net/?p=68531>

### **Scheme frauduloase pe piața imobiliară din Moldova: Cum se îmbogățesc peste noapte unii agenți economici, 20.11.2012**

Două blocuri de pe strada Cuza Vodă și trei de pe strada Sarmisegetuza, din Capitală, urmau să fie date în exploatare încă acum trei ani. Între timp, firma care le-a construit a adunat cu grijă banii de la cumpărători. Blocurile au fost ridicate și... atât. Ce a urmat? Nimeni nu știe nimic. Iar directorul firmei, Tudor Butuc, a dispărut... cu tot cu bani. Acum este anunțat în căutare generală.

[http://www.publika.md/scheme-frauduloase-pe-piata-imobiliara-din-moldova-cum-se-imbogatesc-peste-noapte-unii-agenti-economici-video\\_1119761.html](http://www.publika.md/scheme-frauduloase-pe-piata-imobiliara-din-moldova-cum-se-imbogatesc-peste-noapte-unii-agenti-economici-video_1119761.html)

### **Escrocherie imobiliară sau construcție cu ghinion, 03.08.2013**

#### **Opt ani în așteptarea apartamentelor pentru care au plătit zeci de mii de euro**

Aproape două sute de familii au rămas pe drumuri, după ce au investit tot ce au agonisit o viață în construcția unei locuințe. Deși au achitat zeci de mii de euro, nici după opt ani oamenii nu mai știu dacă vor ajunge să trăiască în propria casă. Compania „Locuințe pentru toți” care le-a spulberat visul a falimentat, iar oamenii se plâng că un alt agent economic profită de tragedia lor pentru a-i deposeda de sume enorme de bani.

<http://ziarulnational.md/escrocherie-imobiliara-sau-constructie-cu-ghinion/>

### **Construcție cu scandal la Ciocana, 10.08.2013**

Aproape 100 de familii așteaptă, deja de câțiva ani, să intre în apartamentele, pentru care au plătit zeci de mii de euro, dar care însă nu sunt gata pentru trai. Oamenii îl acuză pe directorul firmei de escrocherie și spun că îl vor ataca în judecată, ca să-i ceară despăgubiri. Blocul cu 9 nivele urma să fie dat la cheie în 2010.

<http://www.prime.md/rom/news/social/item1993/>

### **Instanțele escrocheriei (I), 25.10.2013**

Timp de 30 de ani, Galina Afanas a adunat bani pentru a-și cumpăra o locuință. Așa se face că în 2008, a investit bani în construcția unui apartament cu o odaie într-o casă de locuit din Chișinău. Timp de un an, conform ratelor stabilite în Contractul încheiat cu compania de construcție, Galina Afanas a virat suma de

29750 euro în contul „Nourco” S.R.L. Deși a respectat obligația contractuală, cu bună credință și în termen, în posesia apartamentului n-a mai intrat...

<http://glasul.md/nimeni-n-a-fost-in-stare-sa-opreasca-ilegalitatile-si-abuzurile-judecatoarei-maria-moraru-i/>

### **Jocul de-a mansarda: investitori rămași fără bani și fără locuințe, 20.01.2014**

Prezentatorul emisiunii AutoExpert de la ProTV, Andrei Tabuică, împreună cu soția sa, Mariana Tabuică, sunt învinuiți de implicare într-o schemă de escrocherie în proporții deosebit de mari, legată de construcția de mansarde care, efectiv, nu se construiesc cu toate că vânzarea lor continuă. Persoanele care au investit în aceste mansarde încearcă să recupereze banii, însă chiar dacă există o decizie definitivă a instanței de judecată, la conturile întreprinderii nu sunt bani, iar reprezentanții firmelor implicate sunt de negăsit.

<http://eco.md/index.php/economie/legislatie/item/592-jocul-de-a-mansarda-investitori-r%C4%83ma%C5%9Fi-f%C4%83r%C4%83-bani-%C5%9Fi-f%C4%83r%C4%83-locuin%C5%A3e>

### **Politicieni moldoveni cu afaceri în domeniul construcțiilor, 21.03.2014**

Domeniul construcțiilor nu pare a fi prea atractiv pentru politicienii noștri. Puțini dintre ei s-au implicat în acest sector, iar unii chiar au falimentat. TRIBUNA continuă seria de materiale privind afacerile oamenilor politici de la noi.

<http://tribuna.md/2014/03/21/politicieni-moldoveni-cu-afaceri-in-domeniul-construcțiilor/>

### **Mai mulți chișinăuieni, înșelați de un parlamentar, 23.04.2014**

Au investit mii de euro în construcția apartamentelor, dar nu au mai apucat să se mute în ele. În plasa unei firme de construcții au căzut mai mulți locuitori ai capitalei. Oamenii spun că agentul economic le-a promis că va construi patru blocuri în satul Colonița, municipiul Chișinău. Deși urmau să fie date în exploatare la finele lui 2011, acestea nu au mai fost ridicate. Păgubiții s-au adresat în instanța de judecată, dar procesul bate pasul pe loc. Potrivit oamenilor, directorul firmei este un fost angajat al Parlamentului, care se plimbă în libertate, deși ar fi comis mai multe ilegalități.

<http://jurnal.md/ro/import/2014/4/23/mai-mul-i-chi-inaiuieni-in-ela-i-de-un-fost-angajat-al-parlamentului-1168290/>

### **Altranscon-Grup, acționată în judecată de investitorii care nu și-au primit apartamentele, 01.06.2014**

Un grup de investitori a atacat în judecată compania „Altranscon-Grup” care s-a angajat să construiască mai multe blocuri de locuit în comuna Bubuieci, municipiul Chișinău. Firma este în proces de insolvență.

<http://www.laetaj.md/articole/altranscon-grup-actionata-in-judecata-de-investitorii-care-nu-si-au-primit-apartamentele/>

### **Vindeau aceleași apartamente mai multor clienți. Sute de familii au fost înșelate de mii de euro, 02.06.2014**

Compania de construcții care a tras pe sfoara sute de familii, promițându-le ca le va construi case mai ieftine la Bubuieci, vindea aceleași apartamente mai multor clienți. Acest lucru s-a descoperit astăzi, la adunarea locatarilor, când oamenii confruntau contractele pe care le dețineau și aflau astfel că mai mulți dintre ei au cumpărat una și aceeași locuință. Oamenii au depus plângeri la Curtea de Apel, cerând ca aceasta să oblige firma să le returneze banii.

Cele 100 de familii au investit în anul 2011 peste un milion de euro în complexul care urma să fie construit în comuna Bubuieci. Potrivit proiectului, complexul includea 7 clădiri, care urmau să fie gata până pe 31 decembrie 2014.

<http://protv.md/stiri/actualitate/vindeau-aceleasi-apartamente-mai-multor-clienti-sute-de-familii---574961.html>

**Au rămas și fără bani și fără casă. Cum au fost înșelate zeci de familii, care au investit mii de euro în apartamente, 26.08.2014**

Au rămas și fără bani și fără casă. Zeci de familii se plâng ca au investit bani într-un bloc de locuit din capitala. Casa a fost construită însă eu nu și-au mai primit apartamentele. Blocul cu 14 etaje are peste 180 de apartamente vândute, iar suma care s-ar fi ridicat de la proprietari se ridică la peste 100 de milioane de lei.

Acum oamenii sunt disperati și nu mai cred că vor primi banii investiți înapoi. Între timp, oamenii au acționat în judecata firma de construcție. Aceasta urmează să fie declarată insolventă, iar drepturile de proprietate asupra blocului urmează să fie transmise fie proprietarilor, fie băncii.

<http://protv.md/stiri/actualitate/au-ramas-si-fara-bani-si-fara-casa-cum-au-fost-inselate-zeci-de-674251.html>

**EXCLUSIV! Procurori și judecători CORUPTI, aliați ai ESCROCILOR imobiliari! Partea I, 03.11.2014**

Banii moldovenilor muncitori peste hotare le sunt furati. Așa au pățit peste trei sute de familii de moldoveni, TÂLHĂRIȚI de câțiva ESCROCI imobiliari, chiar sub ochii și pe alocuri cu suportul „statului”. Tâlăria a fost bine gândită și organizată încă în 2004, când a apărut pe piața imobiliară compania SA LOCUINȚE PENTRU TOȚI. Escrocheria a fost organizată de soții Ruslan și Svetlana Bîrlădeanu (în imaginea reprezentativă, primul fiind președinte al Consiliului de administrație, iar ultima fiind director financiar al companiei) și Dorin Cașenco (fost director al Filialei nr.1 a Băncii de Economii, director al companiei). Ei au fost asistați de Dumitru Vulpe, angajat al Primăriei Chișinău pe timpul mandatelor de primar ale lui Serafim Urechean și Vasile Ursu, director al SRL POJSERVICE, complice la escrocherie.

Conceptul escrocheriei a fost unul relativ simplu. Compania s-a făcut rapid cunoscută prin oferte de preț de dumping și campanii publicitare agresive, în plasa cărora au și căzut moldovenii naivi... Moldovenii urmau să se mulțumească cu datul din umeri al escrocilor și cu pretextul scumpirii materialelor de construcție. Simplu și eficient!

<https://balacci.wordpress.com/2014/11/03/exclusiv-procurori-si-judecatori-corupti-aliati-ai-escrocilor-imobiliari-partea-i/>

**200 de familii au rămas fără mansardele în care au investit mii de euro, 03.11.2014**

Au investit mii de euro în mansardele care așa și nu au mai fost construite. Este vorba de circa 200 de familii din capitală care au fost înșelate de o companie de construcție. În total, oamenii au investit circa 4 milioane de lei, iar până în prezent, pe niciun bloc din cele 20 promise, nu au fost ridicate mansardele.

Primele investiții în construcția mansardelor de către compania Neomansarde au fost făcute în anul 2009. După aproape 5 ani, unele familii încă își așteaptă locuințele promise în care au investit cel puțin 20 de mii de euro.

<http://www.tv7.md/ro/social/200-de-familii-au-ramas-fara-mansardele-in-care-au-investit-mii-de-euro/>

**COMPROMIS SRL Осторожно, мошенники! Опасайтесь обещаний доступного жилья! 08.02.2015**

Около ста семей подались на сладкие посулы красочных брошюрок в глянцевой обложке, рекламировавших доступное жилье, надежность и безупречную репутацию строительной фирмы Compromis SRL и рекордные сроки сдачи объекта в эксплуатацию. Однако когда подходило время новоселий, застройщики вдруг обнаруживали, что строительство не просто затягивается, но чаще вообще не начиналось. Более того, позже, кроме прочих нарушений, обнаружилось, что фирма-застройщик даже не декларировала налоговым органам свои объекты. Из 70 млн собранных с наивных кредиторов леев только 10 млн дошли до банковского счета фирмы.

[http://www.noi.md/ru/news\\_id/55815?com\\_page=1](http://www.noi.md/ru/news_id/55815?com_page=1)

### **Construcție cu interese și 40 de oameni rămași fără zeci de mii de euro, 30.04.2015**

Peste 40 de persoane care au investit orbește zeci de mii de euro în visul de a avea un apartament în Chișinău au rămas acum și fără bani, și fără casă, deși au trecut mai bine de 6 ani de când au semnat contracte de investiții. Situația acestor oameni este însă puțin diferită față de cea a altor sute care s-au văzut fraierite de companiile de construcții. În acest caz, există o companie care a preluat obiectul și care este gata să-l ducă la final, însă autoritățile statului, care au eliberat în 2008 autorizație de construcție pentru acel teren, expirată între timp, refuză să elibereze o altă autorizație, pe motiv că în zonă nu mai este permisă construcția blocurilor multietajate.

<http://www.zdg.md/editia-print/investigatii/construcție-cu-interese-si-40-de-oameni-ramasi-fara-zeci-de-mii-de-euro>

### **Basimobil Grup SRL, în dificultate financiară, 05.05.2015**

Compania de construcții Basimobil Grup SRL se află în procedură accelerată de restructurare. Administratorul provizoriu al firmei afirmă că procedura în cauză nu modifică condițiile contractelor de investiții în blocul locativ din str. Maria Drăgan 38/3 din mun. Chișinău, urmând a fi realizate integral.

<http://www.laetaj.md/articole/basimobil-grup-in-dificultate-financiara/>

### **Conferință CU SCANDAL. Deși au achitat integral costul mansardei - încă stau pe drumuri, 26.05.2015**

Scandalul mansardelor continuă. În timp ce investitorii spun că deși au achitat în totalitate costul mansardei – lucrările nu avansează, proprietara companiei aduce acuzații la adresa autorităților municipale, care, susține ea, îi blochează nejustificat activitatea, comunică Politik.md.

<http://www.politik.md/articles/social/video-conferinta-cu-scandal-desi-au-achitat-integral-costul-mansardei-inca-stau-pe-drumuri/25608/>

### **Schemă de tip piramidal în domeniul construcțiilor, Amtarex Co, 26.09.2015**

La 26 septembrie 2015 s-a organizat conferința de presă în cadrul căreia s-a prezentat o schemă de tip piramidal în domeniul construcțiilor. Un grup de peste 100 de persoane, în perioada 2007 - 2008, au achitat către societatea de construcții "Amtarex &Co" SRL în jur de 90 mln lei, pentru construcția unui bloc locativ în mun. Chișinău, str. Grădina Botanică 20/1. În paralel, firma a primit un credit de la BEM în sumă de 85 mln. lei, gajând blocul locativ nefînsat.

Nu se știe ce s-a făcut cu suma de 175 mln. lei. SC "Amtarex &Co" SRL a intrat în insolvabilitate, iar oamenii se judecă cu BEM pentru a obține măcar apartamentele din blocul nefînsat. Persoanele înșelate s-au adresat public către organele de drept, solicitându-le o investigație efectivă a acestei scheme.

<http://www.publicpres.info/conferinta/schema-de-tip-piramidal-in-domeniul-construcțiilor-amtarex-co-27>

### **Firma de la care consilierul democrat ar fi pretins mită de 180.000 de euro, în insolvabilitate, 28.10.2015**

Compania de construcții Supersonic SRL este cea de la care Lilian Popescu, fostul președinte democrat al raionului Ialoveni, ar fi pretins suma de 180.000 de euro pentru a favoriza câștigarea licitației de implementare a unui proiect în satul Ruseștii Noi din Ialoveni. Recent, firma a intrat în insolvabilitate.

<http://anticoruptie.md/ro/dosare-de-coruptie/firma-de-la-care-consilierul-democrat-ar-fi-pretins-mita-de-180000-de-euro-in-insolvabilitate>

### **Fără bani și fără apartamente, după ce compania de construcții care s-a apucat să le construiască blocurile a intrat în faliment, 21.05.2016**

Au investit mii de euro ca să aibă propriul apartament și au rămas cu buza umflată. Lucrările de construcție la cele 2 blocuri de pe strada Ginta Latina au început încă în 2007, iar atunci compania de construcții le-a promis locatarilor ca se vor muta în apartamentele lor în 2011. La 5 ani de atunci, blocurile încă nu sunt gata.

Zeci de oameni s-au pomenit fără apartamente și fără bani după ce compania de construcții care s-a apucat să le construiască blocurile a intrat în faliment, având datoriile. Acum oamenii spun ca li se cer bani suplimentari pentru finalizarea lucrărilor. De cealaltă parte, administratorul provizoriu, numit de instanță, spune ca încă nimic nu este decis.

<http://protv.md/stiri/social/fara-bani-si-fara-apartamente-dupa-ce-compania-de-construcții---1460701.html>

### **Patronul unei firme de construcții, condamnat la aproape 15 ani de închisoare, 24.06.2016**

Procuratura municipiului Chișinău anunță despre condamnarea la 14 ani și 10 luni a administratorului unei firme, recunoscut culpabil de comiterea escrocheriei și delapidarea averii străine, săvârșite în proporții deosebit de mari.

Atât în cadrul urmăririi penale, cât și în instanța de judecată procurorii au demonstrat că în 2008 – 2013, activând în calitate de administrator al SRL „Supersonic”, fiind și fondator unic al întreprinderii, inculpatul a încheiat cu mai multe persoane contracte de investiție în construcția apartamentelor în trei imobile. Ulterior, deși cunoștea despre faptul contractării apartamentelor de către persoanele care au achitat în mod integral banii în contul investițiilor, inculpatul a încheiat 36 de contracte de investiții duble și chiar triple pentru apartamentele deja vândute, primind în mod repetat bani de la alte persoane, sumele fiind însușite și folosite în scopuri personale. Potrivit estimărilor efectuate de procurori, în total, prin acțiunile sale criminale, inculpatul a dobândit prin înșelăciune și abuz de încredere, aproximativ 22 milioane lei, prejudiciind persoanele în proporții deosebit de mari.

Deopotrivă cu pedeapsa închisorii, inculpatul a fost privat de dreptul de a ocupa anumite funcții sau de a exercita o anumită activitate timp de 5 ani și obligat să achite în beneficiul părților vătămate suma integrală a prejudiciului cauzat prin infracțiune.

<http://unimedia.info/stiri/patronul-unei-firme-de-construcții--condamnat-la-aproape-15-ani-de-inchisoare-117164.html>

### **„Aparați-mă de escrocii imobiliari”, 23.07.2016**

“Mă adresez ZdG, cerând ajutor în lupta mea îndelungată cu o schemă frauduloasă, prin care, în urma unui proces de insolvență, sunt deposedat de proprietatea deținută legal. După mai multe procese judiciare, m-am convins că, în R. Moldova, un cetățean simplu nu se poate opune escrocilor. Cetățeanul simplu nu este apărat de abuzuri intenționate, chiar dacă legea este de partea sa și el a câștigat procesele judiciare. . .

Deși am un contract de investiții care confirmă contribuția mea investițională de 47 mii de euro, deși am câștigat toate procesele judiciare, fiind validat în procesul de insolvență SRL „Tivali Com” ca creditor garantat. . . , printr-o schemă frauduloasă, cu participarea administratorului insolvenței și a unor reprezentanți ai justiției, sunt deposedat de facto de apartamentul meu, rămânând și fără locuință, și fără bani”.

<http://www.zdg.md/editia-print/social/aparati-ma-de-escrocii-imobiliari>