

Cuprins:

Introducere.....	3
1. Aspecte generale privind asociația de proprietari din condominiu.....	3
2. Înregistrarea de stat inițială a asociației de proprietari din condominiu. Documentele necesare.....	8
3. Înregistrarea de stat a modificării datelor asociației de proprietari din condominiu în Registrul de stat al unităților de drept și în statut. Documentele necesare.	11
4. Renunțarea la funcția de administrator al asociației de proprietari din condominiu.....	12
5. Înregistrarea de stat a reorganizării asociației de proprietari din condominiu.....	13
6. Reorganizarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de locuințe și a cooperativelor de construcție a locuințelor..	16
7. Radierea asociației de proprietari din condominiu din Registrul de stat al unităților de drept.....	16
8. Cadrul normativ aferent înregistrării de stat a asociației de proprietari din condominiu	18

Introducere

Prezentul „*Ghid privind înregistrarea de stat a asociației de proprietari din condominiu*” este elaborat în scopul acordării de către organul înregistrării de stat a suportului consultativ persoanelor fizice și persoanelor juridice din Republica Moldova în ce privește procedura de înregistrare a asociațiilor de proprietari din condominiu (A.P.C.).

Obiectivul principal este sporirea calității serviciilor prestate și creșterea gradului de satisfacție al beneficiarilor de servicii publice din domeniul înregistrării de stat prin o mai bună informare a cetățenilor privind condițiile generale și termenii de înregistrare de stat inițială, înregistrare de stat a modificărilor, reorganizare sau radiere a asociației de proprietari din condominiu, precum și documentele necesare a fi prezentate organului înregistrării de stat în acest sens.

1. Aspecte generale privind asociația de proprietari din condominiu.

1.1. Ce este o asociație de proprietari din condominiu?

Asociația de proprietari din condominiu (*denumită în continuare A.P.C.*) este o persoană juridică de drept privat organizată sub forma juridică de asociație în scopul administrării condominiului, **având ca membri doar proprietarii din condominiu**. Din momentul înregistrării A.P.C., toți proprietarii din condominiu devin membri ai asociației, indiferent dacă au semnat sau nu hotărârea de înființare a A.P.C. Calitatea de membru al asociației **nu se înscrie** în Registrul de stat al unităților de drept (*denumit în continuare R.S.U.D.*).

A.P.C. poate cuprinde toți proprietarii mai multor condominii. În cazul A.P.C. cu mai multe condominii, proprietarii din fiecare condominiu formează o comunitate. În locul convocării unei adunări generale a asociației cu mai multe condominii se pot convoca adunări generale ale comunităților proprietarilor din fiecare condominiu. Hotărârea adunării generale a asociației se consideră adoptată din momentul în care a fost aprobată de fiecare adunare generală a fiecărei comunități a proprietarilor din fiecare condominiu.

În orice moment, comunitatea proprietarilor dintr-un condominiu care sunt membri ai A.P.C. cu mai multe condominii poate adopta hotărârea de înființare a A.P.C. pentru propriul condominiu.

1.2. Ce este un condominiu?

Condominiu este ansamblu format dintr-un teren cu una sau mai multe clădiri în care există unități¹ care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă și părți comune care fac obiectul dreptului de proprietate comună, care sunt destinate

¹ unitate – locuință, încăpere izolată cu altă destinație decât cea locativă sau loc de parcare din cadrul clădirii dacă întrunește condițiile prevăzute de legislație, construite sau care urmează a fi construite, care sunt înregistrate cu numere cadastrale distincte în registrul bunurilor imobile și care fac obiectul dreptului de proprietate exclusivă al proprietarului din condominiu.

folosinței sau utilității mai multor proprietari. Pot fi organizate sub formă de condominiu:

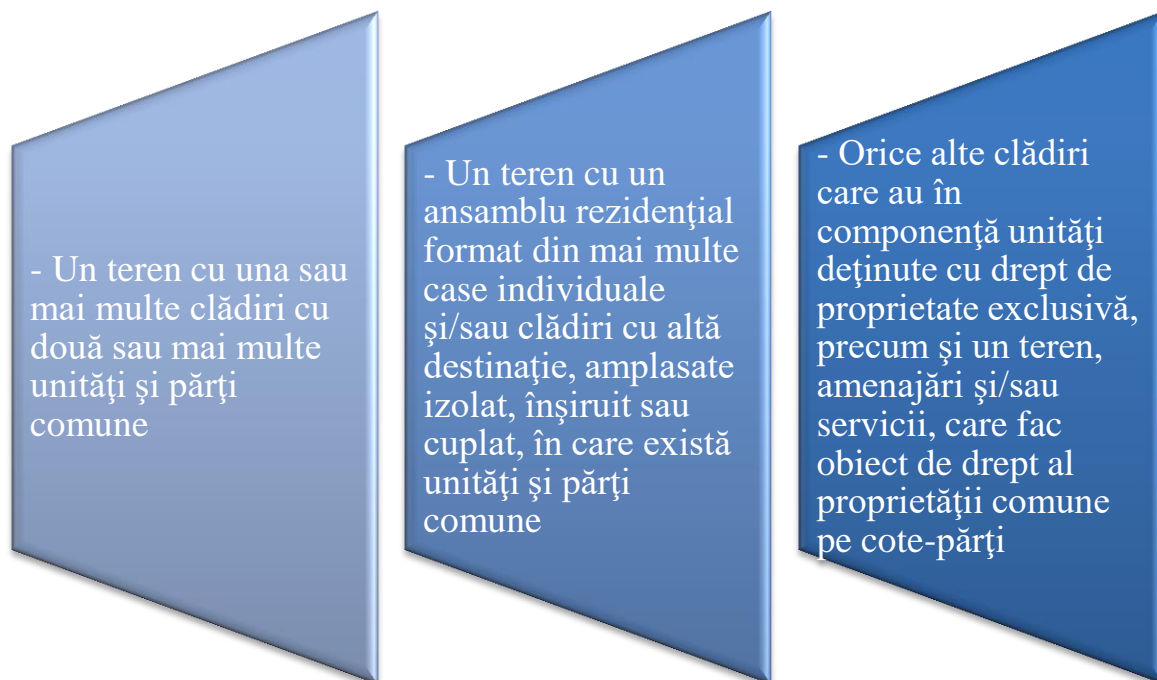


Figura 1. Componentele condominiului

Din perspectiva regimului de proprietate, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul proprietar sau de către toți coproprietarii terenului și, dacă există, ai clădirii amplasate pe acel teren. În cazul în care asupra terenului există un drept de superficie, condominiul se constituie în temeiul actului de constituire încheiat de către unicul sau toți superficiarii.

Actul de constituire a condominiului se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, iar condominiul este constituit la data efectuării înregistrării în Registrul bunurilor imobile, în temeiul actului de constituire ori în alte temeiuri prevăzute de lege.

La actul de constituire se anexează documentația de proiect și autorizația de construire a clădirii condominiului (cu excepția cazului în care, la data încheierii actului de constituire, clădirea condominiului este dată în exploatare, este înregistrată în Registrul bunurilor imobile și descrierea ei din actul de constituire corespunde cu starea reală a clădirii), precum și, în cazul organizării proprietarilor în asociație, hotărârea de înființare a asociației, semnate de părțile actului de constituire a condominiului.

Bunul imobil nu trebuie să se afle în componența unei asociații de proprietari ai locuințelor privatizate sau unei asociații de coproprietari în condominiu înregistrate anterior.

1.3. Care sunt cerințele față de denumirea A.P.C.?

Denumirea Asociației de proprietari din condominiu trebuie să conțină cuvintele „Asociația de Proprietari din Condominiu” și abrevierea acestora „A.P.C.”, precum și elemente de identificare atribuite de către organul înregistrării de stat (Ex. *Asociația de Proprietari din Condominiu A0130-0250*).

1.4. Care sunt organele de conducere și control ale A.P.C.?

Organele de conducere și control ale A.P.C. sunt:

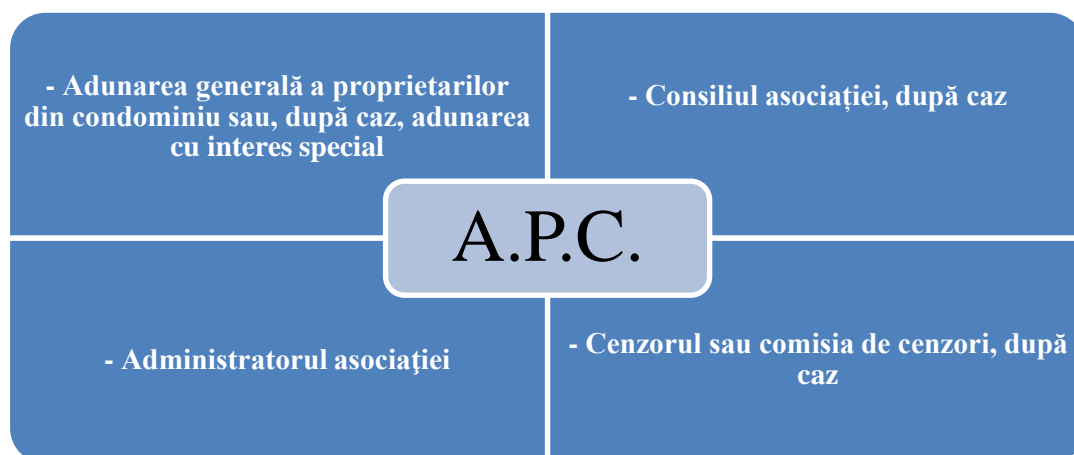


Figura 2. Organele de conducere și control ale A.P.C.

Adunarea generală a proprietarilor din condominiu este organul suprem de conducere al asociației și este formată din toți proprietarii din condominiu.

Adunarea generală poate hotărî să nu desemneze un consiliu sau o comisie de cenzori. În acest caz, administratorul A.P.C. trebuie să pună chestiunea privind desemnarea organului lipsă la fiecare adunare generală anuală. Adunarea generală poate institui și alte organe ale A.P.C.

Mandatul de membru al organelor A.P.C., acordat de adunarea generală, nu poate fi mai mare de 3 ani și poate fi reînnoit. Mandatul de membru al organului A.P.C. se prelungește de drept până la data desemnării unei alte persoane în funcția respectivă.

Consiliul asociației se constituie din număr impar de membri, dar nu mai puțin de 3. Mandatul de membru al consiliului începe din momentul adoptării hotărârii adunării generale de desemnare în funcție, dacă prin hotărâre nu s-a stabilit o data ulterioară. Conform prevederilor art. 46 alin. (5) al Legii nr.187/2022 calitatea de membru al consiliului nu se supune înregistrării în R.S.U.D..

Administratorul asociației / administratorul A.P.C. poate exercita, în numele asociației, atribuțiile din data înregistrării sale în R.S.U.D. În calitate de administrator al A.P.C. poate fi desemnat și președintele consiliului.

Adunarea generală poate hotărî ca îndeplinirea funcției de administrator al A.P.C. să fie efectuată de către gestionar (o altă persoană fizică sau juridică), dispozițiile art.177 din Codul civil fiind aplicabile. În acest caz, un salariat al gestionarului persoană juridică nu poate fi desemnat administrator al asociației.

În cazul în care a fost desemnată în calitate de administrator, persoana juridică desemnează o singură persoană fizică care va exercita permanent funcțiile sale.

Persoana fizică desemnată trebuie să îndeplinească cerințele legale pentru administratori, având aceleași obligații și răspunzând solidar cu persoana juridică desemnată în calitate de administrator.

Desemnarea și revocarea reprezentantului desemnat al persoanei juridice administrator se supun formalităților de publicitate instituite pentru administrator, care se vor îndeplini în temeiul hotărârii de desemnare sau, după caz, revocare emise de persoana juridică administrator.

Cenzorul asociației este ales din rândul membrilor A.P.C. și nu poate fi rudă de gradul I cu administratorul. În cazul desemnării mai multor cenzori, aceștia formează comisia de cenzori. Comisia de cenzori trebuie să aibă un număr impar de membri. Nu poate fi cenzor membrul consiliului A.P.C. ori administratorul.

1.5. Care este procedura de convocare a adunării generale a proprietarilor din condominiu?

Hotărârile adunării generale adoptate în condițiile legii sunt obligatorii pentru toți proprietarii din condominiu, inclusiv cei care nu au participat la adunare ori au votat împotriva, precum și pentru toate organele asociației.

Adunarea generală a proprietarilor din condominiu este convocată cel puțin anual de către administratorul asociației:

-
- a) la inițiativa administratorului asociației
 - b) în baza hotărârii consiliului ori a cererii președintelui consiliului
 - c) în baza hotărârii comisiei de cenzori (cenzorului)
 - d) la cererea în formă textuală a proprietarilor care dețin cel puțin 10% din unitățile condominiului

Figura 3. **Modalitățile de convocare a adunării generale ale A.P.C.**

Adunarea generală se convoacă în termen de 14 zile de la recepționarea solicitării prevăzute la lit. b) sau c) ori a cererii prevăzute la lit. d). În cazul în care administratorul asociației nu convoacă adunarea generală în termenul prevăzut, adunarea generală se convoacă de către organul solicitant ori de către proprietarii solicitanți în mod independent.

Înștiințarea privind convocarea adunării generale include data și locul desfășurării adunării generale (în cazul adunării cu prezență sau în formă mixtă), ordinea de zi, locul și modalitatea de accesare a materialelor pregătitoare ale adunării aferente chestiunilor înscrise în ordinea de zi, precum și informația privind prezența necesară pentru ca adunarea generală să se considere deliberativă

(constatarea cvorumului). Înștiințarea este transmisă în formă textuală în una dintre următoarele modalități, la alegerea persoanei care convoacă adunarea:

a) **personal**, contra semnătură pe copia înștiințării sau în tabelul convocator, cu condiția că pe fiecare pagină a tabelului convocator pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al înștiințării;

b) **prin plasare în căsuța poștală a unității**, dacă proprietarul nu a cerut anterior excluderea acestei modalități de transmitere a înștiințărilor;

c) **prin trimitere poștală**; sau

d) **prin mijloc de comunicare electronică**, notificat de proprietar.

În cazurile prevăzute la lit. b) – d), perioada care trebuie să curgă între data plasării conform lit. b) sau, după caz, expedierii înștiințării conform lit. c) ori d) și data ședinței va fi de cel puțin 10 zile. Asociația nu este ținută să verifice dacă înștiințarea conform lit. b), c) sau d) a fost recepționată de către destinatar.

Proprietarii sunt înștiințați despre adunare și participă la adunarea generală personal sau prin reprezentant împuternicit, inclusiv pe baza împuternicirilor întocmite de către proprietar în formă textuală.

! În locul convocării și desfășurării ședinței adunării generale, adunarea generală poate adopta hotărâri prin semnarea unei **hotărâri scrise** de către proprietarii care dețin **cel puțin 2/3 din voturile tuturor proprietarilor** din condominiu, cu condiția că pe pagina pe care este aplicată semnătura figurează textul complet al hotărârii și se identifică A.P.C. a cărei adunare generală adoptă hotărârea. În acest caz, **proces-verbal nu se întocmește**.

1.6. Care este cvorumul și votul necesar pentru adoptarea hotărârilor la adunarea generală a proprietarilor din condominiu?

! Adunarea generală are **cvorum** și poate adopta hotărâri dacă sunt prezenți sau reprezentați proprietarii care dețin peste **1/2 din drepturile de vot**.

Adunarea generală **repetată are cvorum** dacă sunt prezenți sau sunt reprezentați proprietarii care dețin peste **1/4 din drepturile de vot**. Aceasta are aceeași ordine de zi ca și adunarea generală inițială.

Hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de **1/2 din voturile proprietarilor prezenți sau reprezentați** la adunare.

! În cazul adunării generale **prin corespondență sau în formă mixtă**, hotărârile adunării generale se adoptă cu mai mult de **1/2 din voturile tuturor proprietarilor** din condominiu.

Se adoptă cu cel puțin **2/3 din voturile proprietarilor** din condominiu hotărârea adunării generale privind:

- a) dizolvarea A.P.C., numirea lichidatorului și aprobarea bilanțului de lichidare, în cazurile permise de lege;
- b) aprobarea condițiilor primirii de către A.P.C. a unei finanțări rambursabile (împrumut, credit, leasing etc.) dacă astfel suma tuturor finanțărilor rambursabile datorate de A.P.C. va depăși suma totală a veniturilor incluse în bugetul anului precedent al A.P.C.;

- c) aprobarea bugetului anual al A.P.C. (veniturile planificate, cheltuielile planificate și direcționarea acestor cheltuieli);
- d) aprobarea cuantumului cotei de contribuție, a contribuției la fondurile A.P.C. și a altor deduceri și plăți prevăzute de prezenta lege și destinate finanțării proprietății comune (părților comune);
- e) acordarea dreptului de folosință, inclusiv a servituților, asupra părților comune.

1.7. Care sunt cerințele cărora trebuie să corespundă procesul-verbal al adunării generale a A.P.C.?

Procesul-verbal al adunării generale a A.P.C. trebuie să fie semnat de către președintele și secretarul ședinței și să conțină:

- a) denumirea și sediul A.P.C.;
- b) data și locul desfășurării ședinței;
- c) numărul total de membri și numărul de membri prezenți;
- d) identificarea președintelui și a secretarului ședinței;
- e) ordinea de zi;
- f) rezumatul luărilor de cuvânt;
- g) rezultatul votării fiecărei chestiuni de pe ordinea de zi. În cazul desfășurării adunării generale prin corespondență, se vor identifica, de asemenea, proprietarii care au votat „pentru” și cei care au votat „împotriva”. Identificarea proprietarilor se va face prin indicarea numărului unității și, după caz, a blocului, a scării;
- h) textul hotărârilor adoptate pe marginea fiecărei chestiuni;
- i) la cererea proprietarului care și-a exprimat o opinie separată privitoare la o hotărâre, conținutul opiniei separate a aceluia proprietar. Opinia separată poate fi depusă și în formă textuală în termen de 3 zile de la data desfășurării adunării, anexându-se la procesul-verbal.

La procesul-verbal trebuie să fie anexate:

- *tabelul convocator, dacă s-a folosit;*
- *lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală;*
- *copiile de pe împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței.*

2. Înregistrarea de stat inițială a asociației de proprietari din condominiu. Documentele necesare pentru constituirea A.P.C.

Înregistrarea de stat a A.P.C. se efectuează în conformitate cu prevederile art.7 și 8 din Legea nr.220/2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali și art.22 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu.

2.1. Care este modalitatea de depunere a cererii de înregistrare și documentelor aferente înregistrării de stat?

Înregistrarea de stat a asociației de proprietari din condominiu este efectuată, cu respectarea principiilor și mecanismului ghișeului unic, în temeiul cererii de înregistrare și documentelor aferente depuse la Agenția Servicii Publice care:

- fie se depun pe suport de hârtie la sediul unuia dintre Centrele multifuncționale, conform unei programări prealabile la numărul de telefon 14 909 sau prin intermediul paginii web a A.S.P., serviciul fiind disponibil: [aici](#);
- fie se transmit în formă de document electronic semnat cu semnătură electronică avansată calificată la adresa electronică inregistrare.ud@asp.gov.md (procedura de depunere este descrisă în [Ghid practic al solicitantului serviciului electronic „Înregistrarea de stat la distanță a unității de drept în Republica Moldova”](#));
- fie se expediază pe suport de hârtie prin scrisoare recomandată.

Dacă la momentul constituirii A.P.C., condominiul nu este înregistrat, solicitanții urmează să depună cererea pentru înregistrarea condominiului în Registrul bunurilor imobile (R.B.I.) la Departamentul cadastru, iar ulterior să depună documentele pentru înregistrarea de stat a A.P.C. la Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept.

Examinarea cererilor se efectuează de către ambele departamente concomitent.

Suspendarea examinării sau respingerea, în temeiurile prevăzute de legislație, a cererii de către unul dintre organele menționate atrage suspendarea examinării sau respingerea cererii depuse la celălalt organ.

2.2. Cine poate depune cerere de înregistrare de stat a unităților de drept - Asociația de proprietari din condominiu ?

Cererea de înregistrare și documentele pentru înregistrarea de stat se depun de către persoana care a fost numită în funcția de administrator sau o altă persoană împuternicită prin hotărârea de constituire a A.P.C..

2.3. Care sunt actele necesare pentru înregistrarea de stat inițială a A.P.C.?

Pentru înregistrarea de stat se prezintă următoarele acte:

1. Cererea de înregistrare, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat (modelul este disponibil [aici](#));
2. Procesul-verbal al adunării de constituire (modelul este disponibil [aici](#)). Procesul-verbal al adunării de constituire a A.P.C. trebuie să fie întocmit în formă scrisă și să conțină lista și semnăturile proprietarilor ori reprezentanților care adoptă hotărârea. Hotărârea de înființare se consideră adoptată și este valabilă dacă:

- este semnată de către proprietarii a cel puțin 5 unități din condominiu cu destinație locativă ori, dacă acest condominiu are mai puțin de 10 unități, de către mai mult de 1/2 din proprietarii din acest condominiu; sau
- este semnată de către mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiu care nu este condominiu cu destinație locativă.

La procesul-verbal trebuie să fie anexate:

- tabelul convocator, dacă s-a folosit;
 - lista proprietarilor care au dreptul de a participa la adunarea generală;
 - copiile de pe împuternicirile reprezentanților, certificate prin semnătura secretarului ședinței.
3. Statutul A.P.C., în două exemplare (modelul este disponibil [aici](#)). Statutul trebuie să conțină informația privind numărul cadastral, după caz, al terenului și/sau al clădirii.
 4. Confirmarea depunerea cererii pentru înregistrarea condominiului în Registrul bunurilor imobile, după caz;
 5. Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului (modelul este disponibil [aici](#));
 6. Documentul ce confirmă achitarea taxei de înregistrare.

2.4. În ce limbă se perfectează documentele pentru înregistrarea de stat?

Documentele pentru înregistrarea de stat se perfectează în limba română (art. 8 din Legea 220/2007).

2.5. Care este termenul de prestare a serviciului?

Înregistrarea de stat a A.P.C. se efectuează **în termen de 24 ore, care se calculează din ziua lucrătoare imediat următoare celei în care au fost prezentate documentele necesare înregistrării.**

2.6. Care este taxa pentru înregistrarea de stat a A.P.C.?

Taxele pentru înregistrarea de stat și serviciile prestate de Agenția Servicii Publice sunt prevăzute în Anexa la Legea nr. 220/2007 și se achită prin Serviciul guvernamental de plăți electronice (MPay).

Taxa pentru înregistrarea de stat a A.P.C. (constituirea, reorganizarea, lichidarea, suspendarea sau reluarea activității, înregistrarea modificării actelor de constituire, înregistrarea înscrierii datelor în R.S.U.D.) constituie **1149 lei**.

Taxa pentru verificarea corectitudinii lingvistice a denumirii A.P.C. constituie **100 lei**.

În cazul refuzului neîntemeiat din partea solicitantului de a primi documentele conform serviciului solicitat, plata pentru serviciul executat nu se restituie (Legea nr.220/2007, art. 4 alin. (8)).

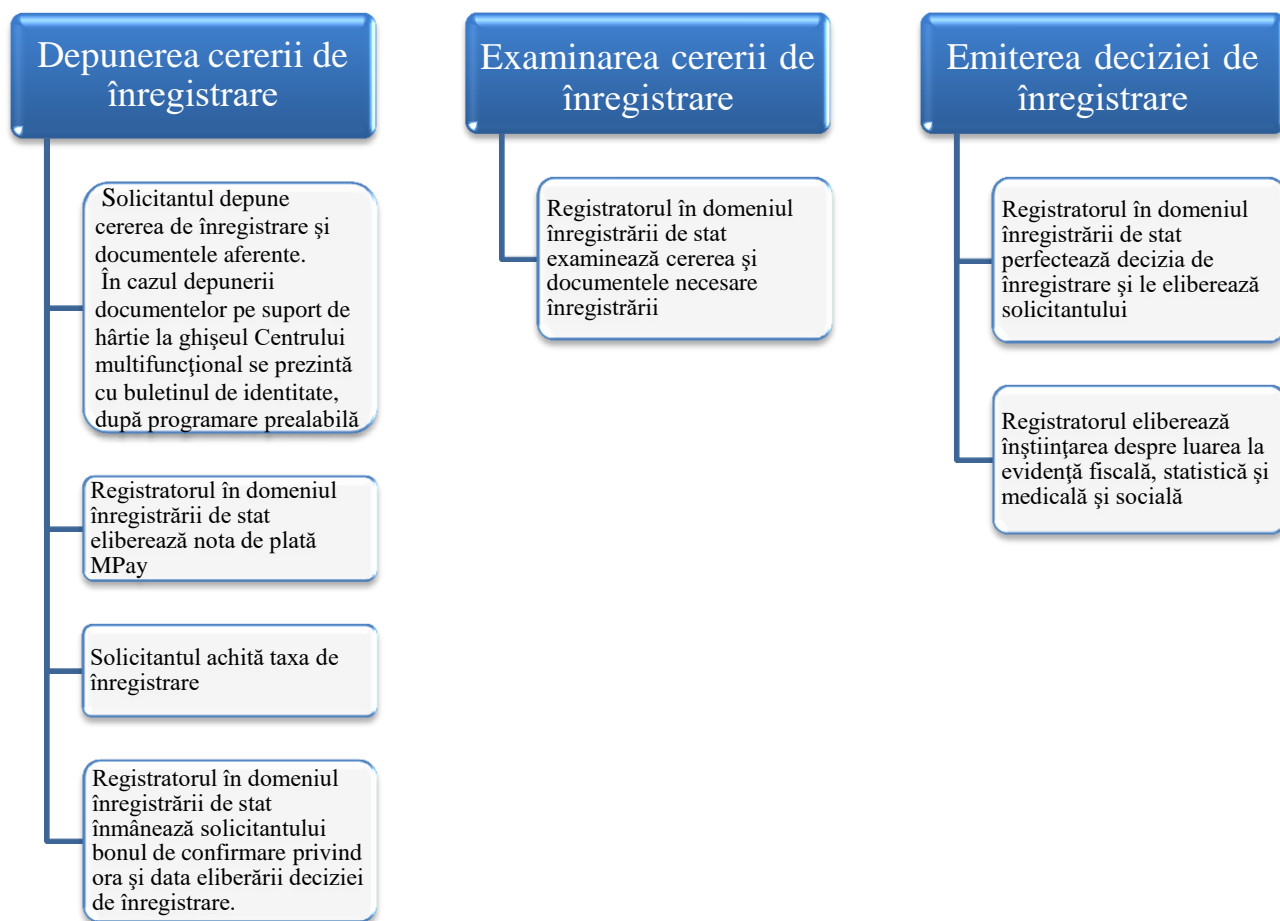


Figura 4. Procedura înregistrării de stat a A.P.C.

La înregistrarea de stat A.P.C. se atribuie un **număr de identificare de stat (IDNO)** ce atestă că a fost înscrisă în R.S.U.D.

În cadrul procedurii înregistrării de stat, organul înregistrării de stat efectuează procesul de înregistrare (luare la evidență) fiscală, statistică, medicală și socială a A.P.C., prin transmiterea către autoritățile vizate, în format electronic, a datelor privind înregistrarea acesteia prevăzute la art. 33 alin. (1) din Legea nr.220/2007, cu eliberarea pentru A.P.C. a înștiințării respective.

3. Înregistrarea de stat a modificării datelor asociației de proprietari din condominiu în Registrul de stat al unităților de drept și în statut. Documentele necesare.

Înregistrarea de stat a modificării datelor A.P.C. în R.S.U.D. și în statut se efectuează în termenii și condițiile pentru înregistrarea de stat inițială, prevăzute la pct. 2 al prezentului Ghid.

3.1. Care este termenul de depunere a cererii de înregistrare de stat a modificării datelor în Registrul de stat și/sau în statutul A.P.C.?

A.P.C. este obligată să depună documentele pentru înregistrarea modificărilor la organul înregistrării de stat în termen de **30 de zile** de la data adoptării hotărârii de modificare a statutului sau a datelor înscrise în R.S.U.D.

3.2. Cine poate depune cerere de înregistrare de stat a modificării datelor în Registrul de stat și/sau în statutul A.P.C.?

Cererea de înregistrare și documentele pentru înregistrarea de stat se depun de către administrator sau o altă persoană împuternicită.

3.3. Care sunt actele necesare pentru înregistrarea de stat a modificării datelor în Registrul de stat și/sau în statutul A.P.C.?

Pentru înregistrarea de stat a modificării datelor în R.S.U.D. și/sau în statutul A.P.C. se prezintă următoarele acte:

1. Cererea de înregistrare, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat (modelul este disponibil [aici](#));
2. Procesul-verbal al adunării generale, care trebuie să corespundă cerințelor, indicate la pct. 1.7 din prezentul Ghid;
3. Actul adițional cu privire la modificarea statutului, după caz (modelul este disponibil [aici](#));
4. Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului (modelul este disponibil [aici](#));
5. Documentul ce confirmă achitarea taxei de înregistrare.

La înregistrarea de stat a **modificării sediului** este necesară publicarea avizului respectiv în **Monitorul Oficial al Republicii Moldova**.

! MODIFICĂRILE operate în documentele de constituire și în datele înscrise în R.S.U.D. **AU PUTERE JURIDICĂ DIN MOMENTUL ÎNREGISTRĂRII** lor în Registrul de stat al unităților de drept.

4. Renunțarea la funcția de administrator al asociației de proprietari din condominiu

Înregistrarea de stat a modificării datelor administratorului A.P.C. în R.S.U.D. se efectuează în termenii și condițiile pentru înregistrarea de stat inițială, prevăzute la pct. 2 al prezentului Ghid.

4.1. În ce cazuri persoana poate renunța la funcția de administrator al A.P.C.?

Persoana înscrisă în R.S.U.D. în calitate de administrator poate renunța la calitatea de administrator și solicita radierea din R.S.U.D. dacă face dovada că:

- a expirat termenul pentru care a fost desemnată;
- calitatea de administrator a încetat în baza unui temei prevăzut de lege sau de statut;
- în conformitate cu legea sau statutul, este în drept să solicite încetarea calității de administrator și că a trecut un termen mai mare de 30 de zile din momentul în care a solicitat adunării generale adoptarea unui act privind încetarea calității de administrator. Persoana care vrea să renunțe la calitatea de administrator trebuie să convoace, în termen de 30 de zile,

adunarea generală care, la rândul său este obligată, în termen de 30 de zile, să adopte hotărârea necesară pentru a fi înscrise modificările respective în datele R.S.U.D.

4.2. Care sunt actele necesare pentru înregistrarea de stat a modificării datelor în Registrul de stat și/sau în statutul A.P.C.?

Pentru radierea datelor privind administratorului din R.S.U.D. la organul înregistrării de stat se vor depune, după caz, următoarele acte:

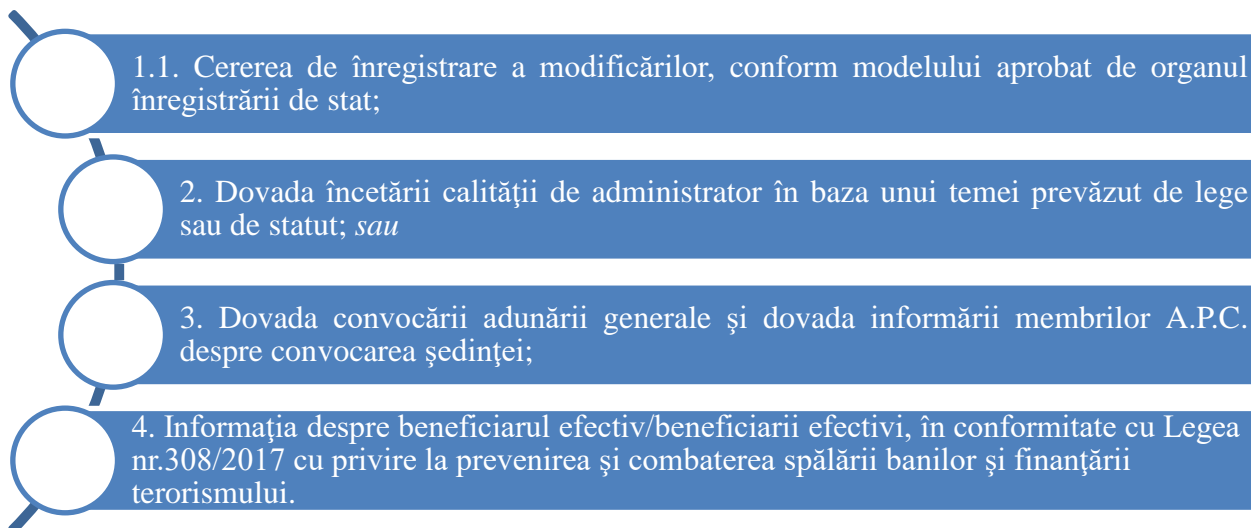
- 
- 1.1. Cererea de înregistrare a modificărilor, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat;
 2. Dovada încetării calității de administrator în baza unui temei prevăzut de lege sau de statut; *sau*
 3. Dovada convocării adunării generale și dovada informării membrilor A.P.C. despre convocarea ședinței;
 4. Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.

Figura 5. Documentele necesare pentru radierea datelor privind administratorului din RSUD

Modelele aprobate de organul înregistrării de stat pot fi accesate:

- [Modelul cererii de înregistrare a modificărilor](#);
- [Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului](#).

! După radierea administratorului A.P.C. în condițiile art.17¹ din Legea nr.220/2007, organul înregistrării de stat va transmite A.P.C. factura de plată a taxei, care trebuie plătită de asociație în termen de **5 zile**. Dispozițiile art.942 din Codul civil nr.1107/2002 se aplică în caz de întârziere a plății.

5. Înregistrarea de stat a reorganizării asociației de proprietari din condominiu

Înregistrarea de stat a reorganizării A.P.C. se efectuează în termenii și condițiile pentru înregistrarea de stat inițială, prevăzute la pct. 2 al prezentului Ghid.

5.1 Care sunt modalitățile de reorganizare ale A.P.C.?

A.P.C. se reorganizează prin fuziune (contopire și absorbție) și dezmembrare (divizare și separare).

! A.P.C. nu se poate transforma într-o persoană juridică cu o altă formă juridică de organizare.

5.2 Care sunt etapele reorganizării?

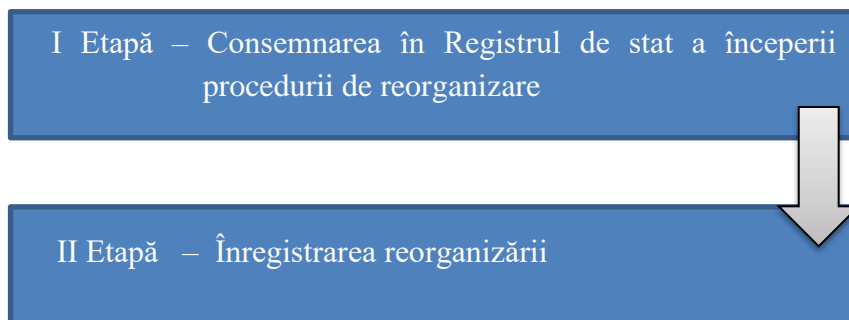


Figura 6. Etapele reorganizării A.P.C.

5.3. Care sunt actele necesare pentru înregistrarea de stat a consemnării în Registrul de stat a începerii procedurii de reorganizare a A.P.C. și termenul de depunere a acestora?

A.P.C. supusă reorganizării este obligată să înștiințeze în scris organul înregistrării de stat despre reorganizare în termen de **30 de zile** de la data adoptării hotărârii respective.

Pentru consemnarea în R.S.U.D. a începerii procedurii de reorganizare, la organul înregistrării de stat se prezintă următoarele acte:

- 1 • Cererea de înregistrare a începerii procedurii de reorganizare, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat;
- 2 • Procesul-verbal al adunării generale, care trebuie să corespundă cerințelor, indicate la pct. 1.7 din prezentul Ghid, sau de instanța de judecată;
- 3 • Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului;
- 4 • Documentul ce confirmă achitarea taxei de înregistrare.

Modelele aprobate de organul înregistrării de stat pot fi accesate:

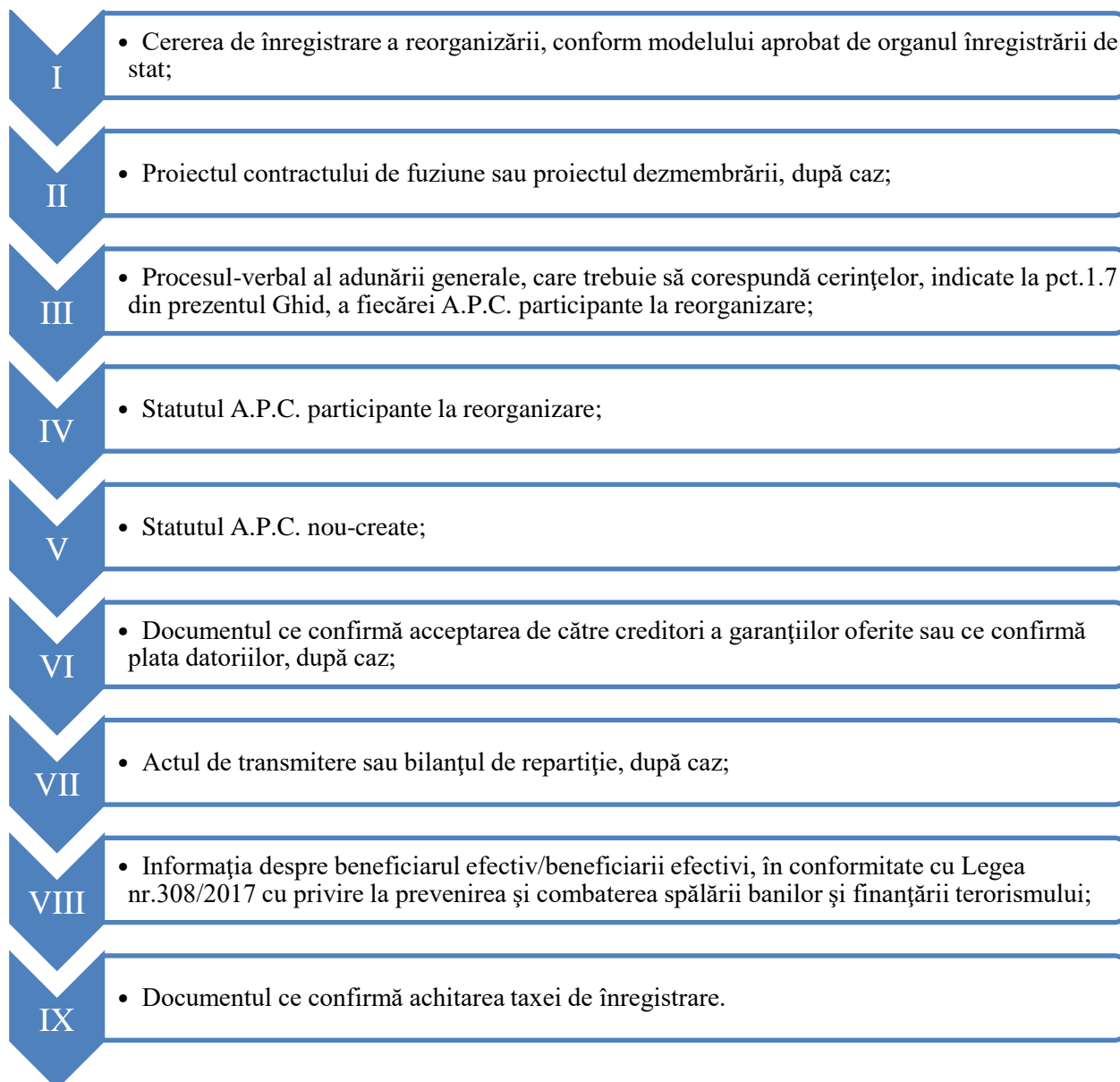
- [Modelul cererii de înregistrare a începerii procedurii de reorganizare;](#)
- [Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.](#)

Administratorul A.P.C. publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova un aviz despre reorganizarea persoanei juridice și, în termen de 15 zile îi informează pe fiecare creditor cunoscut despre reorganizare și despre termenul de înaintare a creanțelor. Termenul limită de înaintare a creanțelor este de 1 lună de la data publicării avizului în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

5.4. Care sunt actele necesare pentru înregistrarea de stat a reorganizării A.P.C. și termenul de depunere a acestora?

Termenul de depunere a actelor pentru înregistrarea reorganizării este de **30 zile** de la publicarea avizului privind reorganizarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Pentru înregistrarea reorganizării, la organul înregistrării de stat se prezintă, după caz, următoarele documente:



Modelele aprobate de organul înregistrării de stat pot fi accesate:

- [Modelul cererii de înregistrare a reorganizării](#);
- Modelul proiectului contractului de fuziune ([contopire](#) sau [absorbție](#)) sau proiectul dezmembrării ([separare](#) sau [divizare](#));
- [Modelul statutului A.P.C. nou-create](#);
- [Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului.](#)

Până la depunerea documentelor pentru înregistrarea reorganizării, persoana juridică care, ca urmare a reorganizării, își încetează existența este obligată, pe propria răspundere, sub sancțiunea plății de daune-interese, **să închidă contul (conturile) bancare și să nimicească ștampila**, în cazul în care dispune de aceasta.

6. Reorganizarea asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, a cooperativelor de locuințe și a cooperativelor de construcție a locuințelor.

Înregistrarea de stat a reorganizării A.P.C. se efectuează în termenii și condițiile pentru înregistrarea de stat inițială, prevăzute la pct. 2 al prezentului Ghid.

Pentru reorganizarea prin transformare a asociațiilor de proprietari ai locuințelor privatizate, cooperativelor de locuințe și cooperativelor de construcție a locuințelor în a asociații de proprietari din condominiu, la organul înregistrării de stat urmează a fi prezentate următoarele documente:

1. Cererea de înregistrare a reorganizării, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat (modelul este disponibil [aici](#));
2. Hotărârea **administratorului** cu privire la transformarea persoanei juridice și aprobarea statutului;
3. Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului (modelul este disponibil [aici](#));
4. Statutul A.P.C. nou-create (modelul este disponibil [aici](#)).

! Până la data de **29.06.2024**, înregistrarea de stat a reorganizării se efectuează **fără publicarea avizului** respectiv din Monitorul Oficial al Republicii Moldova și **fără achitarea taxe de înregistrare**.

7. Radierea asociației de proprietari din condominiu din Registrul de stat al unităților de drept

7.1. Care sunt etapele lichidării A.P.C. și radierii din Registrul de stat al unităților de drept?

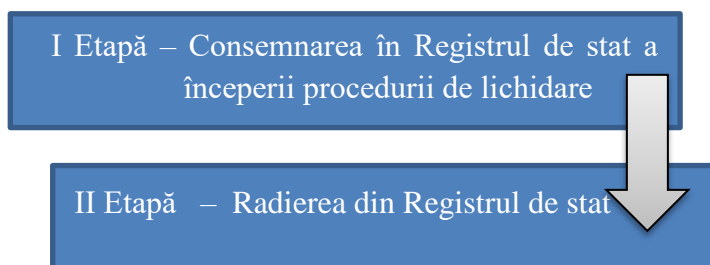


Figura 7. Etapele lichidării A.P.C.

7.2. Care sunt actele necesare pentru înregistrarea de stat a consemnării în Registrul de stat a începerii procedurii de lichidare a A.P.C. și termenul de depunere a acestora?

La apariția temeiului de lichidare a A.P.C., adunarea generală care a adoptat o astfel de hotărâre trebuie să numească și un lichidator sau o comisie de lichidare, care va efectua lichidarea A.P.C..

În termen de **3 zile** de la numirea sa, lichidatorul depune la organul înregistrării de stat următoarele acte:

1. Cererea, conform modelului aprobat de organul înregistrării de stat (modelul este disponibil [aici](#));
2. Procesul-verbal al adunării generale, care trebuie să corespundă cerințelor, indicate la pct. 1.7 din prezentul Ghid, prin care a fost desemnat și lichidatorul;
3. Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului (modelul este disponibil [aici](#));
4. Documentul ce confirmă achitarea taxei de înregistrare.

Lichidatorul publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova un aviz despre lichidarea persoanei juridice și, în termen de 15 zile îi informează pe fiecare creditor cunoscut despre lichidare și despre termenul de înaintare a creanțelor. Termenul limită de înaintare a creanțelor este de **2 luni** de la data publicării avizului în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

7.3. Care sunt actele necesare pentru radierea A.P.C. din Registrul de stat și termenul de depunere a acestora?

După repartizarea activelor nete lichidatorul A.P.C. trebuie să depună la organul înregistrării de stat următoarele acte:

1. Cererea de radiere, conform modelului aprobat (modelul este disponibil [aici](#));
2. Bilanțul de lichidare și planul de repartizare a activelor, aprobate de adunarea generală sau instanța de judecată care a desemnat lichidatorul;
3. Informația despre beneficiarul efectiv/beneficiarii efectivi, în conformitate cu Legea nr.308/2017 cu privire la prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului (modelul este disponibil [aici](#)).

Până la depunerea documentelor privind radierea din R.S.U.D., A.P.C. în lichidare este obligată, pe propria răspundere, să închidă **contul (conturile) bancar**.

În cazul în care persoana juridică nu dispune de active, lichidatorul depune cererea de radiere a A.P.C. din R.S.U.D. după expirarea termenului de înaintare a creanțelor de către creditori și după aprobarea bilanțului de lichidare.

Radierea A.P.C. din R.S.U.D. se efectuează **gratuit** în termen de **3 lucrătoare** de la data primirii cererii de radiere.

8. Cadrul normativ aferent înregistrării de stat a asociației de proprietari din condominiu

Nr. Crt.	CODURI, LEGI	Nr. actului normativ
1.	Codul civil al Republicii Moldova	1107/2002
2.	Legea privatizării fondului de locuințe	1324/1993
3.	Legea cadastrului bunurilor imobile	1543/1998
4.	Legea privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali	220/2007
5.	Legea cu privire la locuințe	75/2015
6.	Legea cu privire la condominiu	187/2022