



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2026

Chișinău

Pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu pentru anii 2026-2028

În temeiul art. 104 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr. 238-244, art. 467), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu pentru anii 2026-2028 (se anexează).

2. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru:

2.1. va asigura organizarea lucrărilor de identificare a blocurilor locative înregistrate ca proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale, care întrunesc calitățile unui condominiu;

2.2. va asigura înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu;

2.3. va prezenta Guvernului, anual, propuneri de finanțare a Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu;

2.4. va prezenta Guvernului, anual, până la data de 31 ianuarie, raportul privind realizarea Programului de stat menționat.

3. Finanțarea acțiunilor prevăzute în Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu pentru anii 2026-2028 va fi asigurată din contul și în limitele mijloacelor financiare prevăzute în acest scop în bugetul de stat.

4. Prezenta hotărâre intră în vigoare la expirarea termenului de o lună de la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

Prim-ministru

ALEXANDRU MUNTEANU

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul infrastructurii
și dezvoltării regionale

Vladimir BOLEA

Ministrul finanțelor

Andrian Gavrilă

Aprobat
prin Hotărârea Guvernului nr. /2026

PROGRAMUL
de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative
care întrunesc calitățile unui condominiu pentru anii 2026-2028

Nr. crt.	Raionul, municipiul	Acțiunile	Conform Hotărârii Guvernului nr. 130/2025*	Numărul de blocuri locative	Costurile de implementare (lei)	Termenul de realizare			Responsabil
						2026	2027	2028	
1	Anenii-Noi	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	430	430 000		330 000	100 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		111 800		85 800	26 000	
2	mun. Bălți	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	1 280	1 280 000	244 000	400 000	636 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		332 800	63 440	104 000	165 360	
3	Basarabeasca	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	16	16 000	16 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		4 160	4 160			
4	Briceni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	28	28 000	28 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		7 280	7 280			
5	Cahul	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	97	97 000		97 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		25 220		25 220		
6	Căinari	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	29	29 000		29 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		7 540		7 540		

7	Călărași	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	203	203 000		203 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		52 780		52 780		
8	Cantemir	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	7	7 000	7 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		1 820	1 820			
9	Căușeni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	132	132 000		132 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		34 320		34 320		
10	Ceadâr-Lunga	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	10	10 000	10 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		2 600	2 600			
11	mun. Chișinău	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	5 395	5 395 000		500 000	4 895 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		1 402 700		130 000	1 272 700	
12	Cimișlia	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	125	125 000		125 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		32 500		32 500		
13	Comrat	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	198	198 000		198 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		51 480		51 480		
14	Criuleni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	164	164 000		164 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		42 640		42 640		
15	Dondușeni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	124	124 000			124 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		32 240			32 240	
16	Drochia	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	129	129 000		129 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		33 540		33 540		

17	Dubăsari	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	32	32 000		32 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		8 320		8 320		
18	Edineț	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	299	299 000		199 000	100 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		77 740		51 740	26 000	
19	Fălești	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	227	227 000		227 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		59 020		59 020		
20	Florești	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	197	197 000		197 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		51 220		51 220		
21	Glodeni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	104	104 000			104 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		27 040			27 040	
22	Hîncești	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	336	336 000		236 000	100 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		87 360		61 360	26 000	
23	Ialoveni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	65	65 000		65 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		16 900		16 900		
24	Leova	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	86	86 000	86 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		22 360	22 360			
25	Nisporeni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	48	48 000		48 000		Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		12 480		12 480		
26	Ocnița	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	295	295 000	295 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		76 700	76 700			
27	Orhei	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	590	590 000		490 000	100 000	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile

		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		153 400		127 400	26 000	
28	Rezina	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	107	107 000		107 000		Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		27 820		27 820		
29	Rîșcani	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	162	162 000		162 000		Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		42 120		42 120		
30	Sîngerei	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	18	18 000		18 000		Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		4 680		4 680		
31	Șoldănești	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	19	19 000		19 000		Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		4 940		4 940		
32	Soroca	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	488	488 000		388 000	100 000	Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		126 880		100 880	26 000	
33	Ștefan-Vodă	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	158	158 000		158 000		Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		41 080		41 080		
34	Strășeni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	486	486 000		386 000	100 000	Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		126 360		100 360	26 000	
35	Taraclia	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	5	5 000	5 000			Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		1 300	1 300			
36	Telenești	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	91	91 000		91 000		Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		23 660		23 660		
37	Ungheni	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	298	298 000		198 000	100 000	Agencia Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastru Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		77 480		51 480	26 000	

38	Vulcănești	Examinarea documentelor din arhiva cadastrală pentru a constata dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună, sunt înregistrate, precum și întocmirea actului	1000	102	102 000	102 000			Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru; Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
		Efectuarea înregistrării în Registrul bunurilor imobile	260		26 520	26 520			
	TOTAL			12 580	15 850 800	999 180	6 713 280	8 138 340	

Notă. *Tarifele pentru serviciile prestate de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile se ajustează anual, conform pct. 33 din Metodologia de calculare a tarifelor la serviciile prestate de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 130/2025.

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

la proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028

1.Denumirea autorului

Proiectul hotărârii de Guvern pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale în comun cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și I.P „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

2.Condițiile ce au impus elaborarea actului normativ

Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ.

Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028, este elaborat în temeiul prevederilor art. 104 alin. (1) lit. c) al Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative.

Programul de stat prenotat prevede acțiunile de bază și etapele realizării acțiunilor acestuia prin înregistrarea condominiului în Registrul bunurilor imobile, ținut de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”. Legislația cu privire la privatizarea fondului locativ, adoptată în anii 1990 s-a axat doar pe privatizarea apartamentelor și altor încăperi, însă nu a soluționat până la capăt problema proprietății asupra terenului și părților comune din blocurile locative. Pe lângă problema juridică inerentă – incertitudinea privind apartenența proprietății asupra părților comune din clădire, subzistă și componenta psihologică – proprietarii de apartamente nu au o percepție de proprietate asupra părților comune din clădire, nu doresc să-și asume cheltuielile aferente întreținerii. Doar fortificând proprietatea acestora asupra tuturor componentelor condominiului se poate fortifica o atitudine a unui adevărat proprietar, chiar dacă ele aparțin în comun mai multor persoane.

Actualmente sistemul întreținerii sectorului locativ este imperfect, chiar anevoios și impune implementarea unor noi relații, complexe, multilaterale, obligatorii pentru toți cei implicați în procesul funcționării condominiului respectiv.

S-a dovedit că proprietarii fondului locativ privatizat nu poartă în mod real responsabilitatea pentru proprietatea care le aparține, nu întreprind măsuri necesare pentru întreținerea locuințelor proprii și nici a spațiilor/proprietăților comune din cadrul condominiului.

Plus la toate, bugetele locale sunt nevoite să suporte cheltuieli esențiale pentru întreținerea fondul locativ privatizat pe care îl are în administrare, dar fără ca finanțarea să acopere toate necesitățile de reparații, intervențiile fiind mai mult acțiuni sporadice, haotice și ineficiente. Și asta în situația în care în proprietatea statului și a unităților administrativ-teritoriale au rămas nu mai mult de 2% din totalul fondului locativ. În consecință, deținerea în proprietate de către unitățile administrativ-teritoriale a clădirilor fondului locativ privat, este una defectuoasă.

Potrivit art. 88 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, clădirile cu încăperi izolate înregistrate în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct, la data intrării în vigoare a capitolului VII al legii, au fost declarate condominiu prin efectul legii.

În cazul în care toate încăperile izolate din clădire sunt înregistrate în registrul bunurilor imobile, proprietarul înscris al clădirii (statul sau unitatea administrativ-teritorială) se va radia din registrul bunurilor imobile și va fi înscris „condominiu”. Potrivit art. 88 alin. (5) al Legii nr. 187/2022, în cazul în care se constată că nu toate încăperile izolate din cadrul clădirii sunt înregistrate, proprietarul înscris al clădirii, nu se va radia, dar în registrul bunurilor imobile se va adăuga mențiunea „condominiu incomplet”.

Potrivit informației deținute de IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în registrul bunurilor imobile sunt înregistrate în jurul la 12580 blocuri locative, în care în calitate de proprietar al clădirii este înscris statul sau unitatea administrativ-teritorială.

Programul presupune analizarea documentației cadastrale din arhiva cadastrală și asigurarea înregistrării blocurilor locative sub formă de condominiu.

Implementarea Programului menționat va crea un mediu economico-social mai eficient și mai adecvat de exploatare și întreținere a fondului locativ pe întreg teritoriul țării. Înregistrarea condominiului la blocurile locative va motiva, asemeni precum și în alte state, în speță, din cadrul Uniunii Europene (Slovia, Cehia etc.), interesul proprietarilor de unități de a administra cât mai eficient proprietățile sale, inclusiv spațiile comune din condominiu.

În fine, acest mecanism, la rândul său, va facilita activitățile sectorului bancar și va îmbunătăți disponibilitatea resurselor financiare pentru reconstrucția și repararea clădirilor. Claritatea structurii proprietății condominiului va oferi certitudine proprietarilor de apartamente și asociației proprietarilor din condominiu în activitățile sale de reparație și modernizare.

Concomitent cu înregistrarea de stat a condominiului, aplicarea unei administrări eficiente a mijloacelor financiare ale Fondului de reparație și dezvoltare din condominiu și impunerea plăților obligatorii la constituirea acestui Fond, resursele financiare vor fi mai accesibile pentru a fi utilizate la îmbunătățirea izolării termice și fonice a construcției, precum și la instalarea echipamentelor moderne de control a alimentării cu căldură și menținerea temperaturii interioare adecvate în condominiu.

Considerăm că prin implementarea Programului prenotat, în ultimă instanță, va permite îmbunătățirea relațiilor în condominiu și funcționarea condominiului, în baza noilor principii de administrare și funcționare, ceea ce va atrage după sine beneficii reale societății, dar și posibilități reale de revigorare a fondului locativ al Republicii Moldova.

3.Obiectivele urmărite și soluțiile propuse.

Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi.

Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028, este elaborat în conformitate cu prevederile Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022 și prevede acțiunile de bază și etapele realizării acestora prin înregistrarea

condominiilor în Registrul bunurilor imobile, ținut de I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”.

Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare.

Nu este aplicabil.

4. Analiza impactului de reglementare.

Impact asupra sectorului public.

Urmare a adoptării și implementării proiectului vor fi asigurate:

Înregistrarea corespunzătoare a blocurilor locative care întrunesc condițiile unui condominiu. Dezvoltarea sistemului informațional al cadastrului și Registrului bunurilor imobile pentru transparența, veridicitatea și actualizarea datelor cadastrale, precum și eficientizarea serviciilor publice din domeniul înregistrării dreptului de proprietate și grevărilor.

Drept urmare cadastrul bunurilor imobile va asigura furnizarea către piața imobiliară, agenți economici, autoritățile publice centrale și locale, cu date veridice privind bunurile imobile.

Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative.

Pentru examinarea documentației din arhiva cadastrală în vederea constatării faptului dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile și întocmirea actelor de constatare va fi necesară suma de 12580000 lei.

Pentru înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile va fi necesară suma de 3270800 lei.

Suma totală de 15850800 lei este calculată pentru 12580 blocuri locative din toate raioanele și municipiile țării.

De asemenea în Programul prenotat au fost prevăzute și sumele repartizate pe ani și:

- pentru realizarea programului pentru anul 2026 va fi necesară suma de 999180 lei;
- pentru realizarea programului pentru anul 2027 va fi necesară suma de 6713280 lei;
- pentru realizarea programului pentru anul 2028 va fi necesară suma de 8138340 lei.

De asemenea, sumele prevăzute în Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028, au fost calculate în conformitate cu prevederile Metodologiei de calculare a tarifelor la serviciile prestate de către I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a Nomenclatorului serviciilor și a cuantumului tarifelor la acestea.

Finanțarea activităților prevăzute în Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , se vor asigura din contul și limita mijloacelor financiare prevăzute în bugetul de stat.

Lucrările de înregistrarea a dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile prin Programul prenotat, va sigura posibilitatea impozitării corecte a bunurilor imobile, care la rîndul său va avea un impact pozitiv asupra localităților.

Impactul asupra sectorului privat.

Urmare a implementării proiectului vor fi asigurate:

Înregistrarea dreptului de proprietate în registrul bunurilor imobile.

Îmbunătățirea calității datelor cadastrare în registrul bunurilor imobile.

Completarea și actualizarea informației despre evaluarea determinată în scopul impozitării a bunurilor imobile din localitățile urbane și rurale.

În concluzie, cadastrul bunurilor imobile va asigura furnizarea către piața imobiliară, agenți economici, autoritățile publice locale cu date veridice privind bunurile imobile.

Impact social.

Prin implementarea Programului prenotat, proprietarii blocurilor locative vor fi scutiți de achitarea mijloacelor financiare proprii la examinarea documentației cadastrale din arhivă, la întocmirea actului de constatare precum și la înregistrarea dreptului de proprietate în Registrul bunurilor imobile ținut de IP Cadastrul bunurilor imobile.

Proprietarii din cadrul blocurilor locative, asociațiilor de proprietari din condominiu vor putea accesa finanțarea pentru lucrările de renovare a fondului locativ.

Impactul asupra datelor cu caracter personal.

Nu este aplicabil.

Impactul asupra echității și egalității de gen.

Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , are drept scop înregistrarea dreptului de proprietate în condominiu, indiferent de gen, preferințe politice, religioase și rasă.

Impactul asupra mediului.

Nu este aplicabil.

Alte impacturi și informații relevante.

Obiectivul fundamental al Programului este de a asigura examinarea documentelor cadastrale din arhivă cu întocmirea actului corespunzător și

înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a tuturor blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu.

În scopul realizării obiectivelor propuse, autoritățile responsabile vor întreprinde următoarele acțiuni:

Examinarea documentației cadastrale din arhivă;

Întocmirea actului de constatare;

Înregistrarea în Registrul bunurilor imobile.

5.Compactibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE.

Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională.

Nu este aplicabil.

Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE.

Nu este aplicabil.

6.Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ.

Anunțul privind inițierea elaborării proiectului de hotărâre a Guvernului pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 , a fost plasat pe pagina oficială web a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și pe portalul https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15393.

În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în proces decizional, proiectul este plasat pe pagina oficială web a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, precum și pe platforma https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15393 ca etapa II.

Proiectul a fost supus avizării și consultării publice, conform art. 32 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, cu transmiterea acestuia părților interesate.

Subsidiar, textul proiectului definitivat este plasat pe pagina web nominalizată supra, la următorul link: https://particip.gov.md/ro/document/stages/*/15393.

7.Concluziile expertizelor.

Conform art. 37 din Legea 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul a fost supus expertizei juridice.

Totodată, în conformitate cu prevederile art. 28 alin. (2) lit. a) din Legea integrității nr. 82/1017, documentele de politici precum și documentele de planificare nu se supun expertizei anticorupție.

Privind expertiza juridică, la proiectul de hotărâre prenotat s-a constatat că corespunde cadrului normativ în vigoare.

Astfel au fost prezentate unele recomandări de tehnică legislativă care au fost luate în considerare la definitivarea proiectului.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent.

Proiectul de hotărâre nu va necesita modificarea altor acte normative.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ.

Programul de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 se va realiza de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru prin intermediul I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile”. Se va prezenta o singură informație anuală, care va include valorificarea bugetului, implementarea fiecărei etape a proiectului, analiza cantitativă și calitativă a indicatorilor de proiect, analiza gradului de mulțumire a beneficiarilor.

Informația va fi prezentată anual Guvernului de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

**Viceprim-ministru, ministrul
infrastructurii și dezvoltării regionale**

Vladimir BOLEA

SINTEZA

obiecțiilor și propunerilor la proiectul de hotărâre a Guvernului pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu pentru anii 2026-2028, număr unic 901/MIDR/2025.

Participantul la avizare (expertizare)/consultare publică	Conținutul obiecției/propunerii (recomandării)	Argumentarea autorului proiectului
Ministerul Finanțelor <i>nr. 09/2-03/569/1647 din 10.12.2025</i>	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Ministerul Energiei <i>nr. 03-2993 din 25.11.2025</i>	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Cancelaria de Stat <i>nr. 21/1-69-12159 din 01.12.2025</i>	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru <i>nr. 36/01-06/1407 din 26.11.2025</i>	Pentru un spor de precizie și asigurării concordanței cu Nota informativă la proiect, considerăm oportun ca în textul actului normativ să fie precizat expres că Programul de stat se referă la blocurile locative înregistrate ca proprietate statului sau a unității administrativ-teritoriale.	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.
Agenția Proprietății Publice <i>nr. 05-04-8871 din 21.11.2025</i>	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Congresul Autorităților Locale din Moldova <i>nr. 339 din 25.11.2025</i>	Redacția actuală a proiectului admite riscurile de alocare și cheltuire nejustificată a circa 16 milioane de lei de la bugetul de stat pentru așa numitele acțiuni din Program specificate: „de identificare a blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu” și efectuare a unor „înregistrări” în registrul bunurilor imobile (fără a se preciza ce înregistrări anume se vor efectua, lăsându-se să se înțeleagă din nota de fundamentare că se are în vedere înscrierea în dreptul construcției – „condominiu” sau „condominiu incomplet”).	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022, în articolul 88 prevede două situații: (1) condițiile în care blocul locativ este declarat condominiu, și atunci în registrul bunurilor imobile, înscrierea despre proprietar se radiază și se înscrie condominiu.; (2) condițiile în care

	Atragem atenția, că nu există raționamente plauzibile pentru acțiunea prevăzută de Program: „Examinarea documentelor din arhiva cadastrală în vederea constatării faptului, dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile și întocmirea actului de constatare”, or, finalmente, nu are nici o relevanță faptul că blocul locativ va fi înregistrat ca fiind „condominiu” sau „condominiu incomplet”, în special că după 31 mai 2026 – toate vor deveni, de drept, condominii. Proiectul (nici chiar nota de fundamentare nu face această precizare) nu prevede care anume înscrieri (înregistrări) se au în vedere prin acțiunea preconizată: „Efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile”: - înlocuirea înscrierilor în privința terenurilor și blocurilor locative (condominiu sau condominiu incomplet) sau și părțile comune, - notarea cotelor-părți provizorii ale membrilor condominiului, după determinarea suprafețelor necesare raportului de calcul, - înregistrarea încăperilor neînregistrate care nu constituie părți comune din condominiu sau (și) altceva. Reieșind din prevederile pct. 1 subpct. 2) („va înregistra în Registrul bunurilor imobile blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu”) se poate deduce că se are în vedere doar înlocuirea înscrierilor în privința terenurilor și blocurilor locative (condominiu sau condominiu incomplet), ceea ce adevărește potențiala irosire nejustificată, fără nicio finalitate, a mijloacelor financiare ale bugetului de stat. Atragem atenția și asupra afirmației false și tendențioase din nota de fundamentare: „În consecință, deținerea în proprietate de către unitățile administrativ-teritoriale a clădirilor fondului locativ privat, este una defectuoasă”. Unitățile administrativ-teritoriale dețin doar înscrierea formală a construcțiilor, dar nu dețin dreptul de proprietate înregistrat asupra încăperilor interioare din blocurile locative. Starea defectuoasă a fondului locativ privat este cauzată de lipsa culturi de administrare a proprietății din condominiu de către coproprietari, care continuă să perceapă această administrare preponderent cu mentalitatea colectivă care a existat în acest sens în perioada sovietică („cineva va face”). Amintim, că prevederile privind administrarea condominiului sunt în vigoare deja de 25 de ani, fiind instituite prin Legea nr. 913/2000, actualmente înlocuită prin Legea nr. 187/2022. Reiterăm, că practic, în toate blocurile locative, unitățile administrativ-teritoriale dețin încăperi izolate care se află în administrare și urmează a fi	condominiu este incomplet, situați în care proprietarul înscris nu se radiază. Pentru clarificarea dacă condominiu este complet sau incomplet este necesară examinarea informației tehnice și juridice din arhiva cadastrală pentru a stabili dacă toate încăperile izolate au fost înregistrate, dacă au rămas neînregistrate doar locurile de uz comun. Stabilirea acestui fapt implică o analiză amplă a documentației. Nu susținem opinia autorului obiecției precum că nu are relevanță dacă blocul este înregistrat ca condominiu sau doar este însemnarea despre condominiu incomplet. Or, sunt două situații juridice diferite, cu consecințe diferite. În primul caz blocul trece totalmente în administrarea proprietarilor de locuințe, statul sau APL ne mai gestionând blocul respectiv. Proiectul dat nu poate prevedea înlocuirea din oficiu a înscrierilor după data de 31 mai 2026. Or orice, înscriere este bazată pe examinarea situației concrete. Nici o operațiune în Registrul bunurilor imobile nu se efectuează automat de sistem. Decizia de înregistrare, efectuare a modificărilor o ia registratorul în baza documentelor justificative, după examinarea situației. Mai mult ca atât, Instituția este la autofinanțare,
--	--	--

	înregistrate până la data de 31 mai 2026 (de regulă apartamente neprivatizate care urmează să devină locuințe sociale proprietate a unității administrativ-teritoriale, dar și încăperi nelocative în subsoluri/demisoluri, etaje tehnice ș.a. transmise de APL în locațiune). Deci, în majoritatea blocurilor locative, unitățile administrativ-teritoriale dețin și urmează să își înregistreze drepturile asupra încăperilor izolate cu număr cadastral distinct (blocuri locative care conform Legii nr. 187/2022, de drept, sunt declarate - „condominiu incomplet”), care urmează să obțină statutul de locuințe sociale, sub sancțiunea decăderii din acest drept, dacă nu se va realiza până la 31 mai 2026. Conform prevederilor art. 59 din Legea nr. 75/2015: „(3) Persoanele care locuiesc în locuințe pasibile de privatizare conform Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324/1993 dispun de dreptul de a le privatiza până la 31 mai 2026, având obligația de a înregistra dreptul de proprietate în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. (31) După expirarea termenului indicat la alin. (3), locuințele neprivatizate trec în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe al căror teritoriu sânt amplasate. Autoritățile administrației publice locale se obligă să acorde acestor locuințe statut de locuințe sociale și să înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998”. De asemenea, conform prevederilor art. 88 din Legea nr. 187/2022: „(5) În cazul în care persoana a fost înregistrată înainte de data intrării în vigoare a prezentului capitol în calitate de proprietar al clădirii din condominiul declarat prin alin. (1), iar clădirea are încăperi izolate care nu sunt înregistrate cu număr cadastral distinct, această persoană are dreptul, fără consimțământul proprietarilor de unități, de a înregistra încăperi izolate cu număr cadastral distinct și dreptul său de proprietate asupra lor conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile. În cazul în care clădirea se află în coproprietate, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate nou-înregistrate se înregistrează conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, ele vor constitui unități în condominiu. (...) (7) În cazul în care persoana indicată la alin. (5) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiul declarat prin alin. (1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată cu număr cadastral distinct se stinge la data de 31 mai 2026”. Respectiv, în cazul în care până la 31 mai 2026 – unitățile administrativ-teritoriale nu își vor	cheltuielile pentru înregistrate urmând a fi acoperite corespunzător pentru a asigura sustenabilitatea financiară a instituției.
--	---	---

	înregistra drepturile asupra acestor încăperi (interioare locative) din blocurile locative – APL nu vor putea acorda acestor locuințe statut de locuințe sociale și să își înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea nr. 1543/1998. Având în vedere că potrivit art. 88 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, clădirile cu încăperi izolate înregistrate în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct, la data intrării în vigoare a capitolului VII al legii, au fost declarate condominiu prin efectul legii, determinarea acestora poate avea loc automatizat, fără acțiuni de „cercetare a arhivei” (dacă în clădiri există înregistrate încăperi izolate - acestea au un index comun în sistemul informațional). Conform pct. 2 subpct. 1) din proiect se prevede că „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru: va asigura organizarea lucrărilor de identificare a blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu”, chiar dacă de drept, acestea (toate blocurile locative) sunt declarate prin lege (nr. 187/2022) condominii (unele din care sunt „condominii incomplete”), respectiv este lipsită de logică o asemenea prevedere (de altfel, ca și subpct. 2 al pct. 2 din proiect). Proiectul necesită să prevadă înlocuirea din oficiu de către organele cadastrale a înscrierilor în privința blocurilor locative și a terenurilor aferente aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale (suprafața terenului aferent care nu depășește 10% din suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu, art. 95 alin. (1) din Legea nr. 187/2022) - cu sintagma „condominiu incomplet”, înscriere care după data de 31 mai 2026 va fi necesară a fi înlocuită, iarăși din oficiu, cu înscrierea „condominiu”, dacă până la această dată, înscrierea nu va fi înlocuită la cererea entităților prevăzute la art. 100 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 (orice proprietar din condominiu, asociația, autoritățile administrației publice centrale sau locale). Iar, pentru aceste operațiuni, care pot fi efectuate automat în sistemul informațional al registrului bunurilor imobile - nu sunt necesare resurse financiare. Menționăm, că temei pentru înregistrarea cotelor-părți din condominiu constituie procesulverbal al adunării generale a asociației. Prin urmare, pentru a stimula impactul financiar de la „posibilitatea impozitării corecte a bunurilor imobile” având în vedere că determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu (cele provizorii nu se supun înregistrării, art. 101 alin. (3) din	
--	--	--

	Legea nr. 187/2022) și înregistrarea acestora va fi posibilă doar după aprecierea lor de către membrii asociației de proprietari din condominiu (se aprobă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu (art. 101 alin. (1) din Legea nr. 187/2022), la solicitarea selectivă de înregistrare, este necesară determinarea suprafeței totale a clădirii și a suprafeței unităților înregistrate în registrul bunurilor imobil, cu notarea sau menționarea în alt compartiment în registrul bunurilor imobile a mărimilor cotelor-părți provizorii. În concluzie, solicităm revizuirea proiectului și includerea în Programul ce se aprobă prin proiect doar a cheltuielilor strict necesare pentru înregistrarea drepturilor care necesită a fi specificate concret, și anume: - Identificarea și înregistrarea după unitățile administrativ-teritoriale cu număr cadastral distinct a tuturor încăperilor izolate locative neprivatizate din clădirile din condominiile declarate prin lege, cu destinație locativă, până la data de 31 mai 2026. - Înlocuirea din oficiu de către organele cadastrale teritoriale a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile în privința blocurilor locative și a terenurilor aferente aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale (dacă suprafața terenului aferent nu depășește 10% din suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu) cu sintagma „condominiu incomplet”, înscriere care se va înlocui din oficiu (de drept), după data de 31 mai 2026, cu înscrierea „condominiu”, dacă până la această dată, înscrierea nu va fi înlocuită la cererea entităților prevăzute la art. 100 alin. (1) din Legea nr. 187/2022”; - Determinarea suprafeței totale a clădirilor din condominiu și a suprafeței unităților înregistrate în registrul bunurilor imobile, cu notarea sau menționarea în alt compartiment în registrul bunurilor imobile a mărimilor cotelor-părți provizorii.	
	Având în vedere că art. 104 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 187/2022 prevede că „Guvernul, în termen de 6 luni de la data publicării prezentei legi: va elabora, prin consultarea autorităților administrației publice locale, și va aproba un program de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu ...” proiectul în cauză necesită a fi consultat în parte cu toate autoritățile	Se acceptă. Proiectul nominalizat prin scrisoarea ministerului nr. 10-6084 din 20.11.2025 a fost transmis la toate autoritățile publice locale incluse în Programul prenotat.

	administrației publice locale din UAT pe teritoriul cărora sunt amplasate blocurile locative vizate, condiție pe care o cerem autorului să o realizeze pentru conformarea prevederilor legale, după revizuirea solicitată de către CALM.	
I.P. „Oficiul Amenajarea Teritoriului, Urbanism, Construcții și Locuințe. nr. 1446 din 28.11.2025	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Primăria municipiului Chișinău Direcția Generală Locativ-Comunală și Amenajare nr. 1-08/1-3667 din 21.11.2025	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Primăria municipiului Bălți nr. P 03-13/4029 din 24.11.2025	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Primăria municipiului Strășeni nr. 588 din 25.11.2025	Necesitatea unui mecanism local de coordonare Propunem introducerea în Program a obligației de constituire la nivelul fiecărei UAT a unui Grup local de coordonare, care să reunească reprezentanți ai APL, ai Oficiului Cadastral teritorial, arhitectul-șef și juriști locali. Acest mecanism este necesar pentru gestionarea eficientă a procesului, inclusiv în blocurile cu situații juridice complexe.	Nu se acceptă. Propunerea dată nu ține de obiectul proiectului.
	Elaborarea unui Ghid metodologic unificat Implementarea uniformă a Programului necesită o metodologie clară privind: • apartamente neînregistrate, • extinderi neautorizate, • spații comune ocupate, • lipsa documentelor, • proprietari plecați peste hotare. Un Ghid detaliat ar reduce erorile și timpul de lucru, sprijinind atât APL, cât și Cetățenii.	Nu se acceptă. Programul nu presupune activități din partea APL sau cetățeni. În cazul în care în blocul locativ se vor identifica apartamente neprivatizate, la bloc se va efectua mențiunea Condominiu incomplet. Ulterior, apartamentele neprivatizate, fie vor fi privatizate potrivit cadrului legal, fie vor trece în proprietatea APL cu statut de locuințe sociale, așa cum prevede legea.

		În ceea ce privește extinderile neautorizate sau spații comune ocupate abuziv, în implementarea Programului se va ține cont de spațiile legal deținute, pentru care există documente justificative. Aspectele privind lucrările de construcție neautorizate urmează a fi clarificate potrivit cadrului legal aplicabil și nu sunt obiect al Programului.
	Prevederea de resurse financiare pentru APL Programul finanțează exclusiv activitățile IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”, însă APL suportă costuri semnificative în: • colectarea datelor, • comunicarea cu locatarii, • verificările în teren, • organizarea consultărilor publice. Solicităm crearea unui fond pentru suportul UAT în implementarea Programului.	Nu se acceptă. Activitățile din program nu presupun careva activități ale APL. Înregistrarea blocurilor sub formă de condominiu, se va efectua de organele cadastrale în baza informației deținute.
	Clarificarea regimului juridic al „condominiului incomplet” Solicităm precizări clare privind: • drepturile și obligațiile în această etapă, • responsabilitățile APL, • procedurile în caz de proprietari lipsă sau neidentificabili.	Nu se acceptă. Art. 88 din Legea cu privire la condominiu clarifică aspectele ce țin de „condominiu incomplet”. Alte clarificări nu țin de obiectul proiectului actului normativ în cauză.
	Corelarea Programului cu finanțarea pentru renovarea fondului locativ Recomandăm includerea unei prevederi prin care blocurile înregistrate să devină automat eligibile pentru programele de: • eficiență energetică; • renovare structurală; • termoizolare; • modernizare a rețelelor interne.	Nu se acceptă. Criteriile de eligibilitate sunt stabilite de fiecare Program de finanțare în funcție de obiectivele acestuia.
	Implementarea unei campanii naționale de informare Considerăm necesară: • o campanie amplă de informare, • pliante și ghiduri pentru locatari, • instruiți pentru viitorii administratori ai condominiilor.	Nu se acceptă. Propunerea dată nu ține de obiectul proiectului.

Primăria municipiului Ungheni nr. 2292-0211-37 din 02.12.2025	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Primăria orașului Anenii Noi nr. 1458 din 12.12.2025	Lipsa obiecțiilor și propunerilor.	S-a luat act.
Avizare și consultare publică repetată.		
Congresul Autorităților Locale din Moldova nr. 387 din 18.12.2025	În sinteza la proiect, autorul nu a comentat, decât două obiecții ale CALM din avizul inițial, ceea ce contravine esenței consultărilor publice și constituie o avizare, pur formală, a proiectului cu asociația reprezentativă a autorităților publice locale. Acest fapt contravine flagrant prevederilor Legii nr. 100/2017 privind actele normative și Legi nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Analiza impactului de reglementare, reflectată în nota de fundamentare, nu corespunde Metodologiei aprobate prin hotărârea de Guvern nr. 574/2024, inclusiv rezultatele analizei impactului de reglementare nu sunt convingătoare și argumentate în privința la: - eficacitatea opțiunii preferate în atingerea obiectivelor urmărite, inclusiv în comparație cu opțiunile alternative, după caz; - măsura în care opțiunea preferată ar putea genera beneficii care justifică costurile asociate, inclusiv în comparație cu opțiunile alternative, după caz; - măsura în care opțiunea preferată ar asigura cel mai mic nivel posibil al costurilor pentru cei afectați.	Nu se acceptă. Considerăm că Nota de fundamentare conține informație suficientă privind beneficiile acestui Program, precum și necesitatea lui.

	Reiterăm că redacția actuală a proiectului admite riscurile de alocare și cheltuire nejustificată a circa 16 milioane de lei de la bugetul de stat pentru așa numitele acțiuni din Program specificate: „de identificare a blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu” și efectuare a unor „înregistrări” în registrul bunurilor imobile (fără a se preciza ce înregistrări anume se vor efectua, lăsându-se să se înțeleagă din nota de fundamentare că se are în vedere înscrierea în dreptul construcției – „condominiu” sau „condominiu incomplet”). Repetat atragem atenția, că nu există raționamente plauzibile pentru acțiunea prevăzută de Program: „Examinarea documentelor din arhiva cadastrală în vederea constatării faptului, dacă toate încăperile izolate, cu excepția celor de folosință comună sunt înregistrate în Registrul bunurilor imobile și întocmirea actului de constatare”, or, finalmente, nu are nici o relevanță faptul că blocul locativ va fi înregistrat ca fiind „condominiu” sau „condominiu incomplet”, în special că DUPĂ31 MAI 2026–TOATEBLOCURILE LOCATIVE VOR DEVENI, DE DREPT, CONDOMINIUL, i.e. se vor perima orice raționamente pentru așa numita „examinare a documentelor” și „constatare a faptului”. Proiectul (nici chiar nota de fundamentare nu face această precizare) nu prevede care anume înscrieri (înregistrări) se au în vedere prin acțiunea preconizată: „Efectuarea înregistrării în registrul bunurilor imobile”: - înlocuirea înscrierilor în privința terenurilor și blocurilor locative (condominiu sau condominiu incomplet) sau și părțile comune, - notarea cotelor-părți provizorii ale membrilor condominiului, după determinarea suprafețelor necesare raportului de calcul, - înregistrarea încăperilor neînregistrate care nu constituie părți comune din condominiu sau (și) altceva. Acest fapt, dovedește încă odată, că această acțiune este una pur formală, propusă pentru dezafectarea mijloacelor bănești din bugetul public.	Nu se acceptă. Legea nr. 187/2022, în articolul 88 prevede două situații: (1) condițiile în care blocul locativ este declarat condominiu, și atunci în registrul bunurilor imobile, înscrierea despre proprietar se radiază și se înscrie condominiu.; (2) condițiile în care condominiu este incomplet, situați în care proprietarul înscris nu se radiază. Pentru clarificarea dacă condominiu este complet sau incomplet este necesară examinarea informației tehnice și juridice din arhiva cadastrală pentru a stabili dacă toate încăperile izolate au fost înregistrate, dacă au rămas neînregistrate doar locurile de uz comun. Stabilirea acestui fapt implică o analiză amplă a documentației. Nu susținem opinia autorului obiecției precum că nu are relevanță dacă blocul este înregistrat ca condominiu sau doar este însemnarea despre condominiu incomplet. Or, sunt două situații juridice diferite, cu consecințe diferite. În primul caz blocul trece totalmente în administrarea proprietarilor de locuințe, statul sau APL ne mai gestionând blocul respectiv. Proiectul dat nu poate prevedea înlocuirea din oficiu a înscrierilor după data de 31 mai 2026. Or orice, înscriere este bazată pe examinarea
--	---	--

		situației concrete. Nici o operațiune în Registrul bunurilor imobile nu se efectuează automat de sistem. Decizia de înregistrare, efectuare a modificărilor o ia registratorul în baza documentelor justificative, după examinarea situației. Mai mult ca atât, Instituția este la autofinanțare, cheltuielile pentru înregistrate urmând a fi acoperite corespunzător pentru a asigura sustenabilitatea financiară a instituției.
	Totodată, reieșind din prevederile pct. 1 subpct. 2) („va înregistra în Registrul bunurilor imobile blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu”) se prezumă că se are în vedere doar înlocuirea înscrierilor în privința terenurilor și blocurilor locative(condominiu sau condominiu incomplet), ceea ce adevărește potențiala irosire ne justificată, fără nicio finalitate, a mijloacelor financiare ale bugetului de stat.	Nu se acceptă. Beneficiile Programului au fost reflectate în Nota de fundamentare.
	Regretăm menținerea afirmației false și tendențioase în nota de fundamentare: „În consecință, deținerea în proprietate de către unitățile administrativ-teritoriale a clădirilor fondului locativ privat, este una defectuoasă”. Unitățile administrativ-teritoriale nu dețin dreptul de proprietate înregistrat asupra încăperilor interioare din blocurile locative, ci doar înscrierea formală a construcțiilor, care nu oferă avantaje patrimoniale, apartenența proprietății fiind una iluzorie. Starea defectuoasă a fondului locativ privat este cauzată de lipsa culturi de administrare a proprietății din condominiu de către coproprietari, care continuă să perceapă această administrare preponderent cu mentalitatea colectivă care a existat în acest sens în perioada sovietică („statul se va îngriji”). Amintim, că prevederile privind administrarea condominiului sunt în vigoare deja de 25 de ani, fiind instituite prin Legea nr. 913/2000,actualmente înlocuită prin Legea nr. 187/2022. 8. Unitățile administrativ-teritoriale care potențial ar putea să își înregistreze drepturile asupra încăperilor izolate în blocurile locative, au acest drept până la data de 31 mai 2026 (de regulă apartamente neprivatizate care urmează să devină locuințe	Nu se acceptă. Autorul reiterează aceleași obiecții, la care au fost deja oferite explicații și argumente la avizul precedent, expuse mai sus. Suplimentar menționăm că identificarea și înregistrarea încăperilor izolate neînregistrate, urmează a fi efectuată la cererea proprietarului și din contul acestuia. Programul are alt scop, declarat și explicat în Nota de fundamentare. Programul nu prevede activitatea de calculare a cotelor părți din spațiile comune. Mai mult ca atât cotele-părți

sociale proprietate a unității administrativ-teritoriale, dar și încăperi nelocative în subsoluri/demisoluri, etaje tehnice ș.a. transmise de APL în locațiune). Deci, în majoritatea blocurilor locative, unitățile administrativ-teritoriale urmează să își înregistreze drepturile asupra încăperilor izolate cu număr cadastral distinct (blocuri locative care conform Legii nr. 187/2022, de drept, sunt declarate - „condominiu incomplet”),care urmează să obțină statutul de locuințe sociale, sub sancțiunea decăderii din acest drept, dacă nu se va realiza până la 31 mai 2026. Statul ar trebui să contribuie la procesul de completare a fondului public cu locuințe sociale, însă proiectul nu prevede această finalitate. Conform prevederilor art. 59 din Legea nr. 75/2015: „(3) Persoanele care locuiesc în locuințe pasibile de privatizare conform Legii privatizării fondului de locuințe nr.1324/1993 dispun de dreptul de a le privatiza până la 31 mai 2026, având obligația de a înregistra dreptul de proprietate în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998. (3 1) După expirarea termenului indicat la alin. (3), locuințele neprivatizate trec în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe al căror teritoriu sânt amplasate. Autoritățile administrației publice locale se obligă să acorde acestor locuințe statut de locuințe sociale și să înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998”. De asemenea, conform prevederilor art. 88 din Legea nr. 187/2022: „(5) În cazul în care persoana a fost înregistrată înainte de data intrării în vigoare a prezentului capitol în calitate de proprietar al clădirii din condominiul declarat prin alin. (1),iar clădirea are încăperi izolate care nu sunt înregistrate cu număr cadastral distinct, această persoană are dreptul, fără consimțământul proprietarilor de unități, de a înregistra încăperi izolate cu număr cadastral distinct și dreptul său de proprietate asupra lor conform legislației privind cadastrul bunurilor imobile. În cazul în care clădirea se află în coproprietate, dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate nou-înregistrate se înregistrează conform contractului dintre coproprietarii clădirii. De la data acestei înregistrări a încăperilor izolate, ele vor constitui unități în condominiu. (...) (7) În cazul în care persoana indicată la alin. (5) este statul sau unitatea administrativ-teritorială, iar clădirea din condominiul declarat prin alin. (1) are destinație locativă, dreptul de a înregistra încăperea izolată cu număr cadastral distinct se stinge la data de 31 mai 2026”. Respectiv, în cazul în care până la 31 mai 2026 – unitățile administrativ-teritoriale nu își vor	provizorii, nu se înregistrează în registrul bunurilor imobile, reglementare expresă prevăzută de art. 101 alin. (3) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.
---	--

înregistra drepturile asupra acestor încăperi (interioare locative) din blocurile locative– APL nu vor putea acorda acestor locuințe statut de locuințe sociale și să își înregistreze dreptul de proprietate asupra lor în modul stabilit prin Legea nr. 1543/1998.

Având în vedere că potrivit art. 88 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, clădirile cu încăperi izolate înregistrate în registrul bunurilor imobile cu număr cadastral distinct, la data intrării în vigoare a capitolului VII al legii, au fost declarate condominiu prin efectul legii, determinarea acestora poate avea loc automatizat, fără acțiuni de „cercetarea arhivei” (dacă în clădiri există înregistrate încăperi izolate - acestea au un index comun în sistemul informațional). Contrazicem argumentarea autorului în sinteză că înregistrarea necesită finanțare distinctă considerabilă, prin situația recentă (din vara anului 2025),atunci, când în registrul bunurilor imobile au fost înlocuite automat categoriile de destinație și modurile de folosință ale terenurilor, în regim automatizat (de către IPCBI), fără depunerea cererilor de înregistrare și fără achitarea anumitor costuri. 10. De drept, toate blocurile locative sunt declarate prin lege (nr. 187/2022) condominii (unele din care sunt „condominii incomplete”), fiind astfel lipsită de logică prevederea de la pct. 2 subpct. 1) că: „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru: va asigura organizarea lucrărilor de identificare a blocurilor locative care întrunesc calitățile unui condominiu”.

Proiectul necesită să prevadă înlocuirea din oficiu de către organele cadastrale a înscrierilor în privința blocurilor locative și a terenurilor aferente aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale (suprafața terenului aferent care nu depășește 10% din suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu, art. 95 alin. (1) din Legea nr. 187/2022) - cu sintagma „condominiu incomplet”, înscriere care după data de 31 mai 2026 va fi necesară a fi înlocuită, iarăși din oficiu, cu înscrierea „condominiu”, dacă până la această dată, înscrierea nu va fi înlocuită la cererea entităților prevăzute la art. 100 alin. (1) din Legea nr. 187/2022 (orice proprietar din condominiu, asociația, autoritățile administrației publice centrale sau locale). Iar, pentru aceste operațiuni, care pot fi efectuate automat în sistemul informațional al registrului bunurilor imobile - nu sunt necesare resurse financiare.

Temei pentru înregistrarea cotelor-părți din condominiu constituie procesul-verbal al adunării generale a asociației. Prin urmare, pentru a stimula impactul financiar de la „posibilitatea impozitării corecte a bunurilor imobile”

	având în vedere că determinarea definitivă a cotelor-părți din condominiu (cele provizorii nu se supun înregistrării, art. 101 alin. (3) din Legea nr. 187/2022) și înregistrarea acestora va fi posibilă doar după aprecierea lor de către membrii asociației de proprietari din condominiu (se aprobă cu mai mult de 1/2 din voturile tuturor proprietarilor din condominiu (art. 101 alin. (1) din Legea nr. 187/2022), la solicitarea selectivă de înregistrare, este necesară determinarea suprafeței totale a clădirii și a suprafeței unităților înregistrate în registrul bunurilor imobil, cu notarea sau menționarea în alt compartiment al registrului bunurilor imobile a mărimilor cotelor-părți provizorii. În concluzie, solicităm repetat revizuirea proiectului și includerea în Programul ce se aprobă prin proiect doar a cheltuielilor strict necesare pentru înregistrarea drepturilor care necesită a fi specificate EXPRES, și anume: 13.1. Identificarea și înregistrarea după unitățile administrativ-teritoriale cu număr cadastral distinct a tuturor încăperilor izolate locative neprivatizate din clădirile din condominiile declarate prin lege, cu destinație locativă, până la data de 31 mai 2026. 13.2. Înlocuirea din oficiu de către organele cadastrale teritoriale a înscrierilor din Registrul bunurilor imobile în privința blocurilor locative și a terenurilor aferente aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale (dacă suprafața terenului aferent nu depășește 10% din suprafața la sol a tuturor clădirilor din acel condominiu) cu sintagma „condominiu incomplet”, înscriere care se va înlocui din oficiu (de drept), după data de 31 mai 2026, cu înscrierea „condominiu”, dacă până la această dată, înscrierea nu va fi înlocuită la cererea entităților prevăzute la art. 100 alin.(1) din Legea nr. 187/2022”; 13.3. Determinarea suprafeței totale a clădirilor din condominiu și a suprafeței unităților înregistrate în registrul bunurilor imobile, cu notarea sau menționarea în registrul bunurilor imobile a mărimilor cotelor-părți provizorii.	
Expertizarea		
Ministerul Justiției nr. 04/2-12928 din 29.12.2025	La proiectul hotărârii: în denumirea proiectului și pct. 1, sintagma „în toate blocurilor locative” se va substitui cu sintagma „în toate blocurile locative”;	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.

	la sbp. 2.2, cuvintele „în Registrul bunurilor imobile blocurile locative” se va substitui cu cuvintele „în Registrul bunurilor imobile a blocurilor locative”;	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.
	la pct. 3, semnalăm că Programul include „acțiuni”, dar nu „activități”, deci, termenul „activități” se va substitui corespunzător.	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.
	La proiectul Programului: după denumirea Programului, textul „I. P. Cadastrul Bunurilor Imobile” se va exclude ca fiind excedent;	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.
	la rubrica 5 „Tarif”, textul „HG 130/2025” se va substitui cu textul „conform Hotărârii Guvernului nr. 130/2025”;	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.
	la rubrica 11 „Responsabil”, abrevierea „I. P.” se va substitui cu textul „Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile”. Semnalăm că, potrivit art. 54 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, explicarea abrevierilor a unor denumiri sau termeni se va face la prima utilizare în text a acestora.	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.
	Subsidiar, atenționăm că notele de subsol nu reprezintă elemente de structură ale actului normativ, fapt pentru care urmează a fi excluse, iar textul acestora se va integra în puncte separate. Astfel, cuprinsul notei se va reda în modul următor: „Tarifele pentru serviciile prestate de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile se ajustează anual, conform pct. 33 din Metodologia de calculare a tarifelor la serviciile prestate de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 130/2025”.	Se acceptă. Actul normativ a fost completat cu propunerile solicitate.

Viceprim-ministru, ministrul
infrastructurii și dezvoltării regionale

Vladimir BOLEA