

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 „condominium 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, iar și 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