



Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru
a Republicii Moldova

Nr. 36/01-06/1407 din 26.11.2025

a nr. DGPȘG-1545-18-69-157 din 17.11.2025

**Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale**

Copie: Cancelaria de Stat

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a examinat proiectul de hotărâre 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 (**număr unic 901/MIDR/2025**), și în limita competențelor funcționale, comunică susținerea acestuia.

Totodată, 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 a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

Director general

Ivan DANII

Ex: Cr. Telpiz-Burlac
Tel. 0 22 881 259



AGENȚIA PROPRIETĂȚII PUBLICE

Nr.05-04-8871 din 21.11.2025

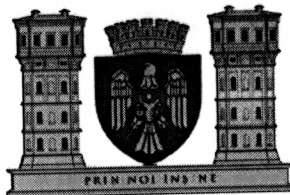
Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

Urmare demersului Cancelariei de Stat nr. DGPȘG-1545-18-69-157 din 17 noiembrie 2025, Agenția Proprietății Publice a examinat proiectul de hotărâre *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 (număr unic 901/MIDR/2025)*, autor – Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale și, în limita competențelor funcționale, comunică lipsa obiecțiilor și propunerilor.

Director general

Roman COJUHARI

Executor: Paierle Mihaela, tel. 022-222-350
e-mail: mihaela.paierle@app.gov.md



CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU
PRIMAR GENERAL AL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
DIRECȚIA GENERALĂ LOCATIV-COMUNALĂ ȘI AMENAJARE

nr. 1-08/1-3667 din 21.11.2025
la nr. 10-6084 din _____

✓ **MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE**
str. Piața Marii Adunări Naționale nr. 1

La demersul Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale nr. 10-6084 din 20.11.2025 remis Primăriei municipiului Chișinău Direcției generale locativ-comunale și amenajare și înregistrat cu nr. 1-08/1-3667, în vederea executării prevederilor art. 104 alin. (1) lit. c) al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022, se **avizează pozitiv** 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).

Șef adjunct

Ghenadie DUBIȚA

Republica Moldova
PRIMĂRIA m.BĂLȚI

Piața Independenței, 1
MD-3100, mun.Bălți,
Republica Moldova
tel.: +373 231 23181, fax: +373 231 22348
E-mail: primaria@balti.md
www.balti.md



Республика Молдова
ПРИМЭРИЯ м.БЭЛЦЬ

Пл. Индепенденцей, 1
МД-3100, мун. Бэлць,
Республика Молдова
тел.: +373 231 23181, факс: +373 231 22348
E-mail: primaria@balti.md
www.balti.md

Data aplicării Nr. P03-13/4029
Semnăturii electronice
La nr. _____ din _____ 20__

Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
al Republicii Moldova
e-mail: secretariat@midr.gov.md

Primăria mun. Bălți a studiat și analizat proiectul Hotărârii 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), înregistrat în Primărie cu nr. 03-13/4029 din 20.11.2025.

În urma examinării, Vă comunicăm că Primăria mun. Bălți nu are spre abordare careva propuneri, recomandări sau obiecții în privința proiectului Hotărârii 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.

Viceprimarul mun. Bălți

Vitalie BALAN



**MINISTERUL INFRASTRUCTURII
ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE
AL REPUBLICII MOLDOVA**

**IP Oficiul Amenajarea Teritoriului,
Urbanism, Construcții și Locuințe**

MD-2043, Chișinău, str. Independenței 6/1
Tel: (00373 22) 77-68-18
e-mail: admin@oatucl.md

Nr. 1446 din 28.11.2025

La nr. 10-6084 din 20.11.2025

**Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale**

Prin prezenta, ca rezultat al examinării Proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu (**număr unic 910/MIDR/2025**) vă comunică următoarele.

IP. OATUCL a examinat proiectul hotărârii de Guvern 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.

Prin urmare, IP. OATUCL nu are obiecții și propuneri privind aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu.

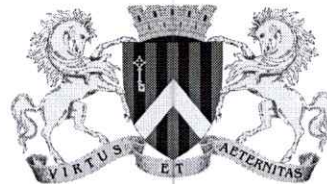
Director

Nicolae LUPUȘOR

*Ex. Sergiu Raileanu
Tel. 061200902*



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL MUNICIPAL UNGHENI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI UNGHENI



MD-3600, str. Națională 7, or. Ungheni, Republica Moldova, tel. (236) 2.24.37
e-mail: primaria.municipiul-ungheni@apl.gov.md

Nr. 2292-0211-27 din 02.12 2025

**Ministerul Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale
al Republicii Moldova**

În temeiul demersului nr. 10-6084 din 20.11.2025, prin care a fost remis spre avizare 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), Primăria municipiului Ungheni a examinat materialele transmise.

În urma analizei documentelor anexate, **Primăria municipiului Ungheni nu are obiecții și nu formulează propuneri** la proiectul înaintat.

Primarul municipiului Ungheni

Vitalie VRABIE

Ex: M. Cozmolici
Tel: 023621956

MINISTERUL INFRASTRUCTURII ȘI DEZVOLTĂRII REGIONALE AL REPUBLICII MOLDOVA		
Nr. de înregistrare	15301	
Indexul	09	12
		2025



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr. 339 din 25 noiembrie 2025

**Ministerului Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale**
secretariat@midr.gov.md
marina.ciobanu@midr.gov.md
copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

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 (număr unic 901/MIDR/2025)

Congresul Autorităților Locale din Moldova a examinat adresarea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. DGPSG-1545-18-69-157 din 18.11.2024, privind avizarea proiectului 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 (număr unic 901/MIDR/2025), (în continuare – proiectul), și comunică următoarele obiecții.

1. 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”).

2. 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.

3. 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.

4. 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.**

5. 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 culturii 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.

6. Reiterăm, că practic, în toate blocurile locative, unitățile administrativ-teritoriale dețin încăperi izolate care se află în administrare și urmează a fi 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 pînă la 31 mai 2026, avînd 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 sînt 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 condominiu 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 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.

7. 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).

8. 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).**

9. 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.**

10. Menționăm, că 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 în registrul bunurilor imobile a mărimilor cotelor-părți provizorii.

11. 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:

11.1. 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.

11.2. 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”;

11.3. 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.

12. 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 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.

Prin urmare, CALM va susține proiectul doar după aducerea acestuia în conformitate cu prevederile cadrului legal.

Cu respect,

Viorel FURDUI

Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 21/1-69-12159

Chișinău

01.12.2025

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

La nr. DGPȘG-1545-18-69-157

Cancelaria de Stat a examinat proiectul de hotărâre 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*), transmis spre avizare și, în conformitate cu competențele funcționale comunicăm lipsa propunerilor sau obiecțiilor asupra proiectului.

Secretar general adjunct al Guvernului /semnat electronic/ **Lilia DABIJA**

*Ex. Vladislav Paladi
Tel. (022) 250-479*

Casa Guvernului,
MD-2012, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 104

E-mail:
cancelaria@gov.md



Ministerul Energiei
al Republicii Moldova

Nr. 03 – 2993 din 25 noiembrie 2025

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

e-mail: secretariat@midr.gov.md

Cu referire la demersul nr. DGPȘG-1545-18-69-157 din 17 noiembrie 2025 prin care se solicită avizarea proiectului de hotărâre 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 (**număr unic 901/MIDR/2025**), autor – **Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale**, în limitele competențelor funcționale, comunicăm lipsa propunerilor/obiecțiilor de ordin conceptual la acest proiect de hotărâre.

**Secretar general
al ministerului**

/semnat electronic/

Andrei GRÎȚCO

Ex: Serghei IVANOV, e-mail: serghei.ivanov@energie.gov.md



MINISTERUL FINANTELOR
AL REPUBLICII MOLDOVA

data aplicării
semnăturii electronice nr. 09/2-03/569/1647

nr.DGPŞG-1545-18-69-157 din 17 noiembrie 2025

*Referitor la avizarea proiectului de hotărâre pentru
aprobarea Programului de stat privind asigurarea
înregistrării de stat a proprietăţii în toate blocurilor
locative care întrunesc calităţile unui condominiu,
pentru anii 2026-2028*

**Ministerul Infrastructurii şi
Dezvoltării Regionale**
e-mail: secretariat@midr.gov.md

În copie: Cancelaria de Stat
e-mail: cancelaria@gov.md

La solicitarea Cancelariei de Stat nr. DGPŞG-1545-18-69-157 din 17 noiembrie 2025, Ministerul Finanţelor a examinat *proiectului de hotărâre pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietăţii în toate blocurilor locative care întrunesc calităţile unui condominiu, pentru anii 2026-2028 (număr unic 901/MIDR/2025)* şi, în limita atribuţiilor funcţionale, comunică lipsa propunerilor şi obiecţiilor pe marginea proiectului indicat.

Secretar de Stat

Ion GUMENE

Ex.: Liliana Vacula
tel.: (022) 26-27-42
e-mail: liliana.vacula@mf.gov.md



MD- 3701, mun. Strășeni, str. M. Eminescu, 32. tel (237) 2-23-43, fax 2-29-89
e-mail primaria.straseni11@gmail.com

Nr. **588** din 25 **noiembrie 2025**

Către: Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale
În atenția: dlui Veaceslav Șipitca, Secretar de Stat

Stimate domnule Secretar de Stat,

În urma recepționării proiectului nr. 10-6084 din 20.11.2025, remis spre avizare autorităților administrației publice locale, Primăria Municipiului Strășeni

înaintează următoarele propuneri care vizează eficientizarea implementării la nivel local.

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. Implementarea unei campanii naționale de informare

Considerăm necesară:

- o campanie amplă de informare,
- pliante și ghiduri pentru locatari,
- instruirii pentru viitorii administratori ai condominiilor.

Dorim să exprimăm recunoștința Primăriei Municipiului Strășeni pentru includerea acestei prevederi în proiectul Programului de stat. Considerăm că Programul reprezintă o intervenție necesară, oportună și deosebit de importantă, care va contribui la clarificarea proprietății în blocurile locative, la responsabilizarea locatarilor și la modernizarea fondului locativ din întreaga țară.

Apreciem eforturile Ministerului în soluționarea unei probleme structurale care afectează comunitățile urbane, inclusiv municipiul Strășeni.

Cu respect,

Primarul municipiului Strășeni,

Valentina Casian



Nr. 1458
din 12 decembrie 2025

la nr. 10-6084
din 20.11.2025

**Ministerul
Infrastructurii și Dezvoltării regionale
a Republicii Moldova,
Dlui Veaceslav ȘIPITCA, Secretara de Stat**

Prin prezenta, primăria or. Anenii Noi, în urma evaluării proiectului Hotărârii Guvernului și a Programului anexat, susține proiectul de act normativ și îl consideră oportun, necesar și în concordanță cu interesele administrației publice locale și ale comunității.

La fel vom menționa că Programul răspunde necesităților reale ale comunității în ceea ce privește înregistrarea corectă a blocurilor locative, și va contribui la obținerea unor date cadastrale veridice, necesare pentru impozitare și pentru transparența patrimoniului imobiliar.

Primăria Anenii Noi rămâne disponibilă pentru colaborare și furnizarea datelor necesare pe parcursul implementării Programului.

Cu respect,

Primarul or. Anenii Noi
Alexandr MAȚARIN



**MINISTERUL JUSTIȚIEI
AL REPUBLICII MOLDOVA**

*MD - 2012, mun. Chișinău,
str. 31 August 1989, nr. 82
tel.: +373 22 20 14 24
web: www.justice.gov.md,
e-mail: secretariat@justice.gov.md*

29.12.2025 nr. 04/2-12928
la nr. 10-6539 din 11.12.2025

Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale

Urmare examinării proiectului *hotărârii 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)*, comunicăm următoarele.

Potrivit notei de fundamentare, reglementările propuse prin proiect sunt elaborate în temeiul art. 104 alin. (1) lit. c) din *Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023*, potrivit căruia, Guvernul, este împuternicit să elaboreze, prin consultarea autorităților administrației publice locale, și să aprobe un program de stat privind asigurarea înregistrării de stat a proprietății în toate blocurile locative care întrunesc calitățile unui condominiu, în vederea consolidării sau modernizării clădirii, pentru reabilitarea termică și eficiența energetică, astfel încât să fie asigurate cerințele minime de performanță, precum și să identifice sursele de finanțare a acțiunilor programului.

Astfel, raționamentele expuse de inițiator în notă reflectă motivul elaborării proiectului.

În contextul examinării proiectului propus, obiecții de ordin conceptual nu avem de formulat.

Aferent rigorilor normative, se vor reține următoarele:

La proiectul hotărârii:

în denumirea proiectului și pct. 1, sintagma „în toate blocurilor locative” se va substitui cu sintagma „în toate blocurile locative”;

la sbp. 2.2, cuvintele „în Registrul bunurilor imobile blocurile locative” se va substitui cu cuvintele „în Registrul bunurilor imobile a blocurilor locative”;

la pct. 3, semnalăm că Programul include „acțiuni”, dar nu „activități”, deci, termenul „activități” se va substitui corespunzător.

La proiectul Programului:

după denumirea Programului, textul „I. P. Cadastrul Bunurilor Imobile” se va exclude ca fiind excedent;

la rubrica 5 „Tarif”, textul „HG 130/2025” se va substitui cu textul „conform Hotărârii Guvernului nr. 130/2025”;

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.

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”.

Secretar de stat

Stanislav COPEȚCHI



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md, www.calm.md

Nr.387 din 18 decembrie 2025

Guvernul Republicii Moldova

**Ministerului Infrastructurii
și Dezvoltării Regionale**
secretariat@midr.gov.md
marina.ciobanu@midr.gov.md

copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

repetat 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
(număr unic 901/MIDR/2025)

Congresul Autorităților Locale din Moldova a examinat adresarea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale al Republicii Moldova nr. 10-6539 din 12.12.2024, privind avizarea proiectului 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 (număr unic 901/MIDR/2025), (în continuare – proiectul), și comunică următoarele obiecții.

1. 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 Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală.

2. 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.

3. 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”).**

4. 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 DUPĂ 31 MAI 2026 – TOATE BLOCURILE LOCATIVE VOR DEVENI, DE DREPT, CONDOMINIIL, i.e. se vor perima orice raționamente pentru așa numita „examinare a documentelor” și „constatare a faptului”.**

5. 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 suprafețor 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.**

6. 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 **adeverește potențiala irosire nejustificată, fără nicio finalitate, a mijloacelor financiare ale bugetului de stat.**

7. 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 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.

(3¹) După expirarea termenului indicat la alin. (3), locuințele neprivatizate trec în proprietatea unităților administrativ-teritoriale pe al căror teritoriu sînt 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 condominiu 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 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.

9. 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). **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 IP CBI), 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”.

11. 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.**

12. 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.**

13. 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.

CALM va susține proiectul doar după aducerea acestuia în conformitate cu prevederile cadrului legal.

Cu respect,

Viorel FURDUI

Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal, expert CALM