

GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÎRE nr.____

din _____ 2022

**pentru aprobarea Regulamentului cu privire la
modul de calculare a cotelor părți în condominiu**

În temeiul art.12 alin.(5) al Legii nr.187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr. 238-244, art. 467), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți în condominiu (se anexează).

Prim-ministru

Contrasemnează:

Viceprim-ministru, ministrul
infrastructurii și dezvoltării regionale

Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți în condominiu

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți în condominiu (în continuare - *Regulament*) stabilește modul de calcul a cotei – părți din dreptul de proprietate comună (în continuare *cotă-parte*), care îi revine fiecărui proprietar în condominiu.

2. Procedura de calcul a cotei-părți se stabilește conform prevederilor art.12, alineatul (1) din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

3. Modalitatea de calculare a cotei-părți este identică pentru toți proprietarii care dispun de aceleași drepturi, indiferent de destinația unității.

4. Cota-parte este egală cu raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu. Cota-parte se exprimă în procente cu rotunjirea până la sutimi. Suma tuturor cotelor-părți trebuie să fie egală cu 100%.

5. Calcularea cotei-părți se efectuează de către organul cadastral în a cărui rază de activitate se află bunul imobil sau de alte întreprinderi autorizate care execută lucrări cadastrale sau de evaluare.

6. În cazul în care în registrul bunurilor imobile nu este indicată cota-parte ori ea nu corespunde situației reale, calcularea cotei părți se efectuează, la cererea asociației, proprietarului din condominiu ori altei persoane interesate. Mărimea cotei-părți recalculate se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

6. Descrierea completă și exactă a cotei-părți care revine fiecărei unități din condominiu se indică în Actul de constituire a condominiului.

7. Modificarea cotei-părți ca urmare a creării de unități noi se indică în actul de constituire. Mărimea cotei-părți recalculate se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

8. La înstrăinarea unității din condominiu, mărimea cotei-părți va fi indicată în contractul de transmitere a dreptului de proprietate, conform extrasului din Registrul bunurilor imobile.

9. Cota-parte este legată inseparabil de unitate. În cazul în care unitatea este grevată de ipotecă, de drepturi unui terț, este sechestrată sau în privința ei era înscrisă o altă grevare sau interdicție, acestea se vor extinde, din aceeași dată, și asupra cotei-părți fără necesitatea efectuării unei notări în acest sens în Registrul bunurilor imobile.

10. Până la determinarea definitivă a cotelor-părți, proprietarii din condominiu vor deține, cotele-părți provizorii, în mărimea determinată prin hotărârea președintelui asociației sau, după caz, a consiliului proprietarilor comunității pe baza suprafeței totale a clădirii și a suprafeței unităților înregistrate în Registrul bunurilor imobile la data adoptării hotărârii. Mărimea cotelor-părți provizorii nu se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

11. Datele privind caracteristicile tehnice ale condominiului, necesare la calcularea cotei-părți, se obțin de la administratorul/gestionarul condominiului sau, după caz, se obțin pe bază de măsurători topografice executate de către persoane fizice/juridice autorizate care execută lucrări cadastrale sau de evaluare, cu plata tarifelor stabilite potrivit reglementărilor legale.

12 Caracteristicile tehnice ale condominiului cuprind:

a) structura clădirii, în funcție de destinația proprietății, privind:

- numărul de unități, cu o suprafață totală de m²,

cu destinație de locuință....., din care:

cu 1 camera/: nr...../..... m²;

cu 2 camere: nr. / m²;

cu 3 camere: nr. / m²;

cu 4 camere: nr. / m²;

etc. /m²;

unități cu altă destinație decât cea de locuință (spații comerciale, birouri, sedii de societăți comerciale și altele asemenea, situate la (nivelul), cu o suprafață totală de m², din care:

spații comerciale nr...../..... m²;

birouri nr.. / m²;

etc. /m²;

b) suprafața construită pe nivel..... m²;

c) terenul aferent construcției, cu suprafața totală de m²;

d) anul dării în exploatare a clădirii.....

13. Înscrisura în Registrul bunurilor imobile a cotelor-părți se va face în baza procesului-verbal al adunării generale a asociației de proprietari în condominiu în conformitate cu Legea cadastrului bunurilor imobile nr.1543/1998 și cu Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr.112 din 22 iunie 2005.

II. METODOLOGIA DE CALCUL A COTEI – PĂRȚI

14. Termenii utilizați:

a) **Coeficientul K** - coeficient cotă-parte din părțile comune ale clădirii, respectiv teren aferent, care îi revine fiecărei unități din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu;

b) **STu** - reprezintă suprafața totală a unității din condominiu;

c) **$STtu$** - reprezintă suprafața totală a tuturor unităților din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe);

d) **Cp** - reprezintă cota-parte din părțile comune ale clădirii, aferentă fiecărei unități;

e) **Cpt** – reprezintă cota parte de teren aferentă fiecărei unități;

f) **STc** - reprezintă suprafața totală construită a clădirii;

g) **$STpc$** - reprezintă suprafața totală proprietate comună a clădirii din condominiu;

h) **Scs** - reprezintă suprafața construită la sol a clădirii;

i) **St** - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a clădirii realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită conform normativelor în construcție;

j) **ST** - reprezintă suprafața totală de teren aferentă clădirii.

15. Procedură de calcul

Calculul coeficientului K : acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața totală a unității din condominiu (**STu**) și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu (**$STtu$**).

$$K = STu : STtu$$

Coeficientului K se calculează cu rotunjime pînă la sutimi.

Suprafața totală proprietate comună (STpc) din condominiu rezultă ca diferența dintre suprafața totală construită (**STc**) și suprafața totală a tuturor unităților din condominiu (**STtu**).

$$\mathbf{STpc = STc - STtu}$$

Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cp) pentru fiecare unitate rezultă ca produsul dintre coeficientului **K** (specific fiecărei unități și suprafața totală proprietate comună din condominiu (**STpc**)).

$$\mathbf{Cp = K \times STpc}$$

În suprafața totală proprietate comună din condominiu (**STpc**) nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor, ale garajelor de la subsol, locuri de parcare, precum și ale altor spații aflate în proprietate individuală, ca drept principal de folosință exclusivă sau ca drept accesoriu de folosință exclusivă, care se prevăd distinct.

Suprafața totală a terenului (ST) reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire și a suprafeței de protecție (trotuarul/bordura) a clădirii.

$$\mathbf{ST = Scs + St}$$

Cota-parte de teren (Cpt) aferentă fiecărei unități este rezultatul produsului dintre coeficientul **K**, specific fiecărei unități și suprafața totală (**ST**) a terenului din condominiu.

$$\mathbf{Cpt = K \times ST}$$