



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. 312 din 04 septembrie 2024

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 blocurilor locative sub formă de condominiu, pentru anii 2025-2027
(număr unic 739/MIDR/2024)*

Congresul Autorităților Locale din Moldova a examinat adresarea Cancelariei de Stat a Republicii Moldova nr. 18-69-9634 din 26.08.2024, privind avizarea proiectului hotărârii de Guvern pentru aprobarea Programului de stat privind asigurarea înregistrării de stat a blocurilor locative sub formă de condominiu, pentru anii 2025-2027 (număr unic 739/MIDR/2024), (în continuare – proiectul), și comunică următoarele.

CALM atenționează că proiectul prevede alocarea și cheltuirea nejustificată a peste 16 milioane de lei de la bugetul de stat pentru așa numitele acțiuni din Program specificate.

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”, dar nu în ultimul rând și urmare a faptului că în majoritatea absolută a blocurilor locative, unitățile administrativ-teritoriale dețin și urmează să își înregistreze încăperi izolate cu număr cadastral distinct (blocuri locative care conform Legii nr. 187/2022, de drept, sunt declarate - „condominiu incomplet”).

Proiectul trebuie 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 cu sintagma „condominiu incomplet”, înscriere care trebuie înlocuită, iarăși din oficiu, în înscrierea „condominiu” după data de 31 mai 2026, 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). Pentru aceste operațiuni, care se efectuează automat în sistemul informațional - nu sunt necesare resurse financiare.

Menționăm, că 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, cotele-părți ale membrilor condominiului, încăperile neînregistrate 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 adeverește potențiala irosire nejustificată a mijloacelor financiare ale bugetului de stat**. Sperăm că instituția abilitată (IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”) va sesiza acest fapt în procedura de avizare a proiectului și va stopa prejudicierea bugetului public.

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.).

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).

Conform prevederilor art. 88 alin. (5) și (7) 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”.

Prin urmare, **solicităm revizuirea proiectului și includerea în Programul ce se aprobă prin proiect doar a cheltuielilor necesare pentru înregistrarea după stat și unitățile administrativ-teritoriale a încăperilor izolate cu număr cadastral distinct în clădirile din condominiile declarate prin lege, cu destinație locativă.**

Solicităm includerea (substituirea acțiunii „examinarea documentelor...” și acțiunii „Efectuarea înregistrării...”) în acțiunile din Program:

„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 cu sintagma „condominiu incomplet”, înscriere care trebuie înlocuită după data de 31 mai 2026, iarși 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”;

„Înregistrarea după stat sau unitățile administrativ-teritoriale respective a încăperilor izolate cu număr cadastral distinct în clădirile din condominiile declarate prin lege, cu destinație locativă”.

În nota de fundamentare la proiect se face trimitere eronată la „art. 104 alin. (4) lit. c) al Legii nr. 187/2022” (nu există o asemenea literă la alineatul (4) al art. 104), corect fiind textul: „art. 104 alin. (1) lit. c)”.

Impactul financiar așteptat (specificat în nota de fundamentare) privind „posibilitatea impozitării corecte a bunurilor imobile” nu corespunde adevărului, pentru 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.

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