



# GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

**HOTĂRÂRE nr. \_\_\_\_**

**din \_\_\_\_\_ 2022**

**Chișinău**

**Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la  
modul de calculare a cotelor-părți din condominiu**

-----

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

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la modul de calculare a cotelor-părți în condominiu (se anexează).
2. Prezenta hotărâre intră în vigoare la data de 29 ianuarie 2023.

**Prim-ministru**

**NATALIA GAVRILIȚA**

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,  
ministrul infrastructurii  
și dezvoltării regionale

**Andrei SPÎNU**

Aprobat  
prin Hotărârea Guvernului nr.

## **REGULAMENT**

### **cu privire la modul de calculare a cotelor-părți din condominiu**

#### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

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

2. Prevederile prezentului Regulament se aplică la calcularea cotelor-părți în clădirile existente care constituie condominii. În cazul bunurilor imobile în construcție (viitoare), calcularea cotelor-părți se va efectua după întocmirea actului de recepție finală, până la înregistrarea în registrul bunurilor imobile.

3. Modul de calculare a cotei-părți este identic 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. Datele privind caracteristicile tehnice ale bunurilor care fac parte din condominiu, necesare la calcularea cotei-părți, se obțin din dosarul tehnic sau, după caz, se obțin în bază lucrărilor cadastrale executate de inginerul cadastral certificat din cadrul Agenției Servicii Publice și al structurilor teritoriale ale acesteia sau de alte întreprinderi autorizate care execută lucrări cadastrale, cu plata serviciilor cadastrale.

6. Caracteristicile bunurilor care fac parte din condominiu, în funcție de care se calculează cota-parte, sunt:

- 1) suprafața totală interioară a clădirii (suprafața totală a tuturor unităților din condominiu și suprafața totală proprietate comună a clădirii din condominiu);
- 2) terenul în hotarele stabilite.

7. În cazul în care o parte din condominiu, conform actului de constituire, este destinată folosinței comune doar a unora dintre proprietarii de unități (o

construcție accesorie), cota-parte din aceasta se calculează pentru proprietarii din condominiu care o dețin.

**8.** În cazul în care proprietarii din condominiu dețin doar un drept de suprafață asupra terenului condominiului sau un alt drept prevăzut de legislație, cota-parte se calculează din dreptul de suprafață asupra terenului.

**9.** În cazul în care din condominiu face parte dreptul de suprafață care are ca obiect doar o parte din teren, potrivit planului geometric cu reprezentarea părții suprafeței, recepționat în modul stabilit, cota-parte se calculează din partea de teren deținută cu drept de suprafață asupra terenului.

**10.** În cazul condominiilor în componența cărora intră mai multe clădiri în care sunt unități, amplasate pe un teren comun, cota-parte din teren se calculează reieșind din numărul total de unități din cadrul tuturor clădirilor care fac parte din condominiu respectiv.

**11.** În cazul în care în calitate de unități ale condominiului sunt clădiri (ansamblu rezidențial format din mai multe case individuale și/sau clădiri cu altă destinație, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat), cota-parte din teren se calculează reieșind din numărul total de unități și suprafața totală a terenului în hotarele stabilite.

**12.** 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.

**13.** 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.

**14.** Descrierea completă și exactă a cotei-părți care revine fiecărei unități din condominiu se indică în actul de constituire a condominiului, actul de modificare a actului de constituire a condominiului, iar în cazul prevăzut de art.101 din Legea nr.187/2022 cu privire la condominiu – în procesul-verbal al adunării generale al asociației de proprietari din condominiu.

**15.** Modificarea cotei-părți ca urmare a creării de unități noi se indică în actul de modificare a actului de constituire a condominiului. Mărimea cotei-părți recalculată se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

## II. METODOLOGIA DE CALCULARE A COTEI-PĂRȚI

### 16. Termeni utilizați:

1)  $K$  – cota-parte din părțile comune ale clădirii, aferentă fiecărei unități, rezultată din raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu;

2)  $K_t$  – cota-parte de teren aferentă fiecărei unități, rezultată din raportul dintre suprafața totală a unității și suma suprafețelor totale ale tuturor unităților din condominiu;

3)  $ST_u$  – suprafața totală a unității din condominiu;

4)  $ST_{tu}$  – suprafața totală a tuturor unităților din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe);

5)  $ST_{ic}$  – suprafața totală interioară a clădirii;

6)  $ST_{pc}$  – suprafața totală proprietate comună a clădirii din condominiu.

### 17. Modul de calculare a cotei-părți

Cota-parte din dreptul de proprietate comună ( $K$ ) se calculează cu rotunjirea până la sutimi, conform formulei:

$$K = ST_u / ST_{tu}$$

Cota-parte de teren ( $K_t$ ) se calculează cu rotunjirea până la sutimi, conform formulei:

$$K_t = ST_u / ST_{tu}$$

18. Pentru cazul prevăzut la pct. 7, la calcularea cotei-părți din condominiu ( $K$ ), suprafața totală a unităților din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe) ( $ST_{tu}$ ) se va calcula ca suma tuturor unităților care intră în componența părții respective din condominiu (construcția accesorie).

19. Pentru cazurile prevăzute la pct. 10, la calcularea cote-părți de teren ( $K_t$ ), suprafața totală a unităților din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe) ( $ST_{tu}$ ) se va calcula ca suma tuturor unităților care intră în componența tuturor clădirilor din cadrul condominiului.

## **Notă informativă**

la proiectul de hotărâre a Guvernului „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cotelor- părți din condominiu”

### **1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului**

Proiectul de hotărâre a Guvernului „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cotelor- părți din condominiu” este elaborat de către Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

### **2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite**

Elaborarea prezentului proiect de hotărâre rezultă din necesitatea elaborării unei proceduri clare privind modalitatea de calculare a cotelor-părți în condominiu, având în vedere faptul că până la momentul actual, legislația națională nu conținea careva prevederi în acest sens.

Legea condominiului în fondul locativ nr. 913/2000, ce urmează a fi abrogată la momentul intrării în vigoare a noii Legi cu privire la condominiu nr. 187/2022, nu prevede mecanismul de stabilire a cotelor-părți ale proprietarilor de apartamente asupra bunurilor comune din condominiu. Tocmai din această cauză, în pofida faptului că, de-jure, bunurile comune din condominiu, fiind proprietate a proprietarilor de apartamente, dar și a altor proprietari de încăperi izolate din cadrul clădirii multietajate, continuă să fie înregistrate în Registrul bunurilor imobile în proprietatea statului Republica Moldova sau, după caz, în proprietatea unităților administrativ-teritoriale respective, dar nu în proprietatea comună pe cote-părți, forțată și perpetuă, a proprietarilor de apartamente și altor proprietari de încăperi izolate/unități din cadrul condominiului respectiv.

Astfel, ca urmare a adoptării Legii cu privire la condominiu nr.187/2022, a fost prevăzută obligativitatea proprietarilor din condominiu de a calcula și înregistra cotele-părți din părțile comune din condominiu, aferente fiecărei unități, în Registrul bunurilor imobile, și a devenit necesar elaborarea unui mecanism de calculare a acestora.

Totodată, art.12, alin.(5) și art.104 alin.(1) lit.h) din Legea prenotată, prevede că Guvernul în termen de 6 luni va aproba Regulamentul privind modul de calculare a cotelor-părți din condominiu, inclusiv în clădirile existente.

### **3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene**

Proiectul dat nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația UE

### **4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi**

Prezentul proiect de Regulament este constituit din două capitole:

Capitolul I Dispoziții generale;

Capitolul II Metodologia de calcul a cotei – părți.

Capitolul I prevede noțiunea de cotă-parte, modul de calcul, precum și organele abilitate cu competențe de a efectua calculul acestora și înregistrarea cotelor-părți.

<p>Capitolul II conține norme cu privire la caracteristicile tehnice ale condominiului în baza cărora are loc procedura de calcul și coeficienții necesari pentru stabilirea cotelor-părți, precum și formula de calcul.</p>
<p><b>5. Fundamentarea economico-financiară</b></p> <p>Elaborarea, aprobarea și realizarea noilor reglementări nu necesită cheltuieli financiare suplimentare.</p>
<p><b>6. Modul de încorporare a actului normativ în vigoare</b></p> <p>Ca urmare a adoptării proiectului de hotărâre elaborat nu va fi necesar modificarea sau abrogarea altor acte normative.</p>
<p><b>7. Avizarea și consultarea publică a proiectului</b></p> <p>În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional și prevederilor Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative, proiectul vizat este plasat pe pagina web oficială a Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, directoriul „Transparența decizională” și pe portalul particip.gov.md.</p> <p>De asemenea, proiectul Regulamentului a fost supus avizării conform prevederilor art. 31 din Lege nr. 100/2017, iar rezultate sunt reflectate în Sinteza obiecțiilor și propunerilor (se anexează).</p>
<p><b>8. Constatările expertizei anticorupție</b></p> <p>Proiectul de hotărâre a fost supus expertizei anticorupție, conform art. 35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele acesteia au fost incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.</p>
<p><b>9. Constatările expertizei de compatibilitate</b></p> <p>Proiectul hotărârii nu are ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene</p>
<p><b>10. Constatările expertizei juridice</b></p> <p>Proiectul de hotărâre a fost supus expertizei juridice, conform art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative, iar rezultatele examinării acesteia au fost incluse în sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect.</p>
<p><b>11. Constatările altor expertize</b></p> <p>Proiectul nu cade sub incidența altor expertize necesare a fi efectuate în condițiile Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative.</p>

**Secretar general**

**Lilia DABIJA**