



**AGENȚIA RELAȚII FUNCIARE ȘI CADASTRU**  
**A REPUBLICII MOLDOVA**

**Ordin nr. \_\_\_\_\_**

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

**mun. Chișinău**

*„Cu privire la modificarea Instrucțiunii  
cu privire la înregistrarea bunurilor  
imobile și a drepturilor asupra lor”*

**ÎNREGISTRAT:**

Ministerul Justiției  
al Republicii Moldova

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022

Ministru \_\_\_\_\_

În conformitate cu art. 10<sup>1</sup> din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 44-46, art. 318) cu modificările ulterioare,

**ORDON:**

Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată prin Ordinul Directorului general al Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 112/2005 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. 142-144, art. 487) cu modificările ulterioare, înregistrat la Ministerul Justiției al Republicii Moldova cu nr. 423 din 17 octombrie 2005, se modifică după cum urmează:

**1.** Instrucțiunea se completează cu punctul 18<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Cererea și documentele pentru înregistrarea drepturilor emise de o autoritate publică sau autentificate notarial pot fi depuse și prin utilizarea serviciilor poștale.

Cererea completată, de un model stabilit de Agenție, la care se vor anexa documentele pentru înregistrarea drepturilor (în original sau copie legalizată), copia buletinului de identitate a solicitantului (a titularului dreptului, a părții din contract sau a reprezentantului), documentul ce confirmă împuternicirile în original (în cazul depunerii cererii prin reprezentant) și copia bonului ce confirmă achitarea tarifului pentru serviciul solicitat se va expedia prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire către organul cadastral teritorial în raza de activitate a

căruia se află bunul imobil. Termenul de examinare a cererii începe a curge din momentul recepționării cererii de către organul cadastral teritorial respectiv.”

2. La punctul 20 lit. e) va avea următorul cuprins:

„e) persoanele ce dețin calitatea de moștenitor pentru rectificarea, modificarea, corectarea înscrierilor în registru;”

3. La punctul 21 liniuța a șasea cuvintele „al țării de domiciliere” se substituie cu cuvintele „al țării în care a fost constituită”

4. La punctul 22 lit. e<sup>3</sup>) se completează cu textul „sau certificatul eliberat de Asociația de proprietari din condominiu, în cazul reorganizării cooperativei de construcție a locuințelor sau cooperativei de construcție a garajelor în Asociația de proprietari din condominiu (art. 87 Legea nr. 187/2022).”

5. Punctul 43 se completează cu alineatul trei cu următorul cuprins:

„În cazul în care documentele pentru înregistrare au parvenit prin poștă, documentele ce urmează a fi eliberate solicitantului se expediază prin utilizarea serviciilor poștale prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.”

6. Punctul 44 va avea următorul cuprins:

„44. Modalitatea de confirmare a primirii documentelor se stabilește de Agenție.”

7. Instrucțiunea se completează cu pct. 78<sup>13</sup> cu următorul cuprins:

„136<sup>61</sup> În baza cererii scrise a notarului, prin care se solicită notarea rectificării, modificării sau retragerii certificatelor eliberate în cadrul procedurii succesoriale prevăzute la art. 2541 alin. (2) Cod civil, în Registru se notează din oficiu *Cererea notarului privind rectificarea certificatului*.

Cererea notarului, expediată la organul cadastral teritorial în raza de acțiune a căruia se află bunul imobil, se înregistrează în modul stabilit pentru evidența corespondenței.

Registratorul va nota cererea *notarului privind rectificarea certificatului* doar dacă se poate presupune că o rectificare ar putea fi posibilă. De exemplu, dacă dreptul înregistrat în registru încă figurează pe numele defunctului sau pe numele moștenitorului, notarea este posibilă.”

Notarea *Cererea notarului privind rectificarea certificatului* se va radia:

- concomitent cu rectificarea înregistrării în registru în temeiul certificatului rectificat și, dacă dreptul moștenitorilor a fost anterior înscris în Registru, și a acordului privind rectificarea;
- la cererea scrisă a notarului care a solicitat notarea;
- la cererea persoanei interesate în baza hotărârii judecătorești definitive prin care s-a admis cererea de rectificare a notării.

8. Punctul 89<sup>1</sup> se completează cu alineatul trei cu următorul cuprins:

„Dacă însă construcția a fost construită de către unul/unii coproprietari ai terenului potrivit actului de recepție întocmit pînă la 1 martie 2019 sau în baza autorizației de construire eliberată pînă la această dată, atunci construcția se înregistrează ca proprietate a coproprietarului/coproprietarilor indicați ca investitori.”

9. Punctul 114<sup>1</sup> se abrogă.

10. La punctul 122:

1) la lit. d) textul „Modificarea înscrierii despre suprafața terenului poate fi efectuată și în urma actualizării hotarelor terenului în conformitate cu instrucțiunile ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru va servi:” se substituie cu textul: „Modificarea înscrierii despre suprafața terenului poate fi efectuată și în urma modificării hotarelor terenului în conformitate cu instrucțiunile ce reglementează modul de executare a lucrărilor cadastrale. Temei pentru modificarea suprafeței înscrise în Registru va servi:

- Actul de stabilire a hotarelor și noul plan geometric (recepționat în modul stabilit) în cazul stabilirii hotarelor fixe (art. 19 alin. (5) din Legea nr. 1543/1998) sau în cazul precizării hotarelor terenului proprietate publică (art. 22 alin. (5) din Legea nr. 29/2018).”

2) lit. e) alineatul patru va avea următorul cuprins:

„Modificarea înscrierii despre modul de folosință (destinația) a construcției, încăperii izolate se efectuează în temeiul:

- autorizației de schimbare a destinației;

- alt act administrativ în acest sens (ex. autorizația de construire care prevede reconstruirea obiectivului cu modificarea concomitentă a destinației) și documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție (proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor, proces-verbal de recepție finală, după caz).”

**11.** Punctul 123 se completează cu un alineat cu următorul cuprins:

„Modificarea denumirii titularului – persoană juridică nerezidentă, se efectuează în baza extrasului din registrul național al țării în care a fost constituită, după caz, alte acte prevăzute de legea națională a persoanei juridice, cu traducerea în limba de stat, legalizată notarial. În cazul organizațiilor străine, care, potrivit dreptului străin, nu se supun înregistrării într-un registru, temei pentru efectuarea modificărilor vor servi actele prevăzute de legea lor națională, prezentate sub răspundere proprie. Ultimul alineat de la pct. 21 se aplică corespunzător.”

**12.** La punctul 136<sup>1</sup> alineatul patru se completează cu următorul enunț „În cazul depunerii cererii de înregistrare a construcției viitoare, anterior înregistrată ca fiind „construcție nefinalizată” solicitantul va anexa planul general din proiectul de execuție, proiectul construcției și autorizația de construire.”

**13.** La punctul 136<sup>2</sup>:

1) La alineatul doi textul „declarația cu privire la condominiu, întocmită de către partea ce asigură construirea bunului imobil” se substituie cu sintagma „actul de constituire a condominiului, întocmit de către partea ce asigură construirea bunului (de superficial, dacă există un drept de superficie; de proprietar, dacă nu există un drept de superficie). Dacă proprietarul terenului include în condominiu doar dreptul de superficie, actul de constituire a condominiului care prevede constituirea dreptului de superficie se autentifică notarial sau suplimentar la actul de constituire a condominiului se prezintă actul de constituire a superficiei, autentificat notarial. (art. 323 Cod civil). Dacă construirea are loc în baza societății civile, la actul de constituire a condominiului, se anexează contractul de societate civilă.”

2) la alineatul cinci textul „Concomitent cu înregistrarea încăperii izolate ca bun viitor, se înscrie și cota-parte din părțile comune aferente apartamentului (încăperii izolate), locului de parcare din clădire, conform Declarației în condominiu, dacă mărimea acesteia a fost stabilită la această etapă.” se substituie cu textul „Concomitent cu înregistrarea încăperii izolate ca bun

viitor, se înscrie și cota-parte din părțile comune (din teren și clădire) aferente apartamentului (încăperii izolate), locului de parcare din clădire, conform actului de constituire a condominiului, dacă mărimea acesteia a fost stabilită la această etapă.”

3) la alineatul nouă textul „în conformitate cu pct. 136<sup>2</sup>” se substituie cu textul „în conformitate cu pct. 136<sup>2</sup> alineatul doi”;

4) la alineatul unsprezece cuvintele „declarația în condominiu,” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”.

**14.** La punctul 136<sup>3</sup> cuvintele „Declarația în condominiu” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”, iar cuvintele „Declarația în condominiu modificată” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului modificat”.

**15.** La punctul 136<sup>4</sup>:

1) alineatul întâi va avea următorul cuprins:

„Actul de constituire a condominiului va conține informația indicată la punctul 136<sup>63</sup>. În cazul în care beneficiarul construiește în baza unui drept apărut, indicat la pct. 136<sup>1</sup>, din condominiu va face parte acel drept, care trebuie să fie indicat în actul de constituire a condominiului.”;

2) în alineatul doi cuvintele „Declarația în condominiu” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”;

3) alineatul trei va avea următorul cuprins:

„La înregistrarea terenului și construcției ca condominium, la rubrica „Temeiul înscrierii” se va indica: Actul de constituire a condominiului din \_\_\_\_\_. Actul de constituire a condominiului ulterior modificat se asociază suplimentar la temeiul înscrierii despre condominiu de la capitolele A,B.”

4) la alineatul patru cuvintele „Declarației în condominiu” se substituie cu cuvintele „Actului de constituire a condominiului”, iar textul „art. 555 Cod civil și Declarația în condominiu din \_\_\_” se substituie cu textul „Actul de constituire a condominiului din \_\_\_\_\_”.

**16.** Punctul 136<sup>6</sup> se abrogă.

**17.** La punctul 136<sup>7</sup>:

a) cuvintele „Declarația în condominiu” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”;

b) textul „Documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție și declarația în condominiu modificată se asociază suplimentar la temeiul înscrierii condominiului.” se substituie cu textul „Documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, actul de constituire a condominiului modificat se asociază corespunzător la temeiul înscrierii condominiului.”

**18.** La punctul 136<sup>8</sup> în alineatul trei, cuvintele „Declarația în condominiu” se substituie cu cuvintele „actul de constituire a condominiului”.

**19.** Punctul 136<sup>9</sup> se completează cu alineatul trei cu următorul cuprins:

„Înregistrarea dreptului de proprietate sau altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile situate pe teritoriul Republicii Moldova transmise ca aport la capitalul social/transmise în procesul reorganizării societăților comerciale nerezidente se efectuează în baza actelor emise/înregistrate de organele din țara în care au fost constituite societățile comerciale, cu traducerea în limba de stat, legalizată notarial. Ultimul alineat de la pct. 21 se aplică corespunzător.”

20. Punctul 136<sup>22</sup> se completează cu lit. d<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:  
„d<sup>1</sup>) procesului-verbal de transmitere în posesie, întocmit de executorul judecătoresc, când are loc executarea silită a actului judecătoresc (art. 490 alin. (2) CPC, art. 11 lit. a) Cod de executare).”

21. La punctul 136<sup>56</sup> subpunctul 3) va avea următorul cuprins:

„3) Dacă în cadrul înregistrării primare masive în registrul bunurilor imobile a fost înregistrată doar construcția 01 fără suprafață și nu au fost înregistrate construcțiile accesorii:

Modificările în registrul bunurilor imobile prin înscrierea suprafeței construcției 01 și înscrierea construcțiilor accesorii se vor efectua în temeiul extrasului din registrul de evidență a gospodăriilor, eliberat pe numele proprietarului înscris decedat (care va conține datele complete despre construcții în urma executării lucrărilor cadastrale) în baza cererii moștenitorilor, după perfectarea certificatului de moștenitor. În acest caz, în registrul bunurilor imobile la înregistrarea drepturilor moștenite în baza certificatului de moștenitor se va indica atât extrasul din registrul de evidență a gospodăriilor înscris în cadrul înregistrării primare masive, cât și cel eliberat cu date complete, pe ultimul aplicându-se parafa cu numărul și data depunerii cererii de înregistrare a moștenirii.”

22. La pct. 136<sup>58</sup> alineatul întâi:

1) la subpunctul 2) cuvintele „certificatului de moștenitor și contractului privind înstrăinarea cotei succesorală” se substituie cu cuvintele „certificatului de moștenitor, inclusiv a exemplarului certificatului de moștenitor al moștenitorului care a înstrăinat cota succesorală și a contractului privind înstrăinarea cotei succesorală”

2) la subpunctul 3) cuvintele „asociind și actul juridic respectiv” se substituie cu cuvintele „în temeiul certificatului de moștenitor al moștenitorului care a înstrăinat cota succesorală și a actului juridic prin care a fost înstrăinată cota succesorală.”

23. Capitolul IX se completează cu Secțiunea 10 cu următorul cuprins:

**“Secțiunea 10. Particularitățile înscrierilor referitoare la condominiu, constituit potrivit Legii cu privire la condominium nr. 187/2022.**

136<sup>61</sup>. Înscrierea condominiului se face în temeiul Actului de constituire a condominiului, cu excepțiile prevăzute de lege.

**Pentru înregistrarea condominiului:**

a) În cazul blocurilor locative date în exploatare, neînregistrate în Registru, suplimentar la actele necesare înregistrării pentru un bun construit (potrivit pct. 89), la cerere se mai anexează și:

- actul de constituire a condominiului,
- după caz, acte juridice care confirmă dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate,
- hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile actului de constituire a condominiului, în cazul în care actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022).

b) în cazul blocurilor locative date în exploatare, înregistrate în Registru, în care nu sunt înregistrate încăperi izolate, la cerere se anexează:

- actul de constituire a condominiului,

- după caz, acte juridice care confirmă dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate,
- hotărîrea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile actului de constituire a condominiului, în cazul în care actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022).

c) în cazul constituirii încăperilor izolate prin procedura de formare, la cerere se anexează:

- Actul de constituire a condominiului,
- actele privind formarea bunurilor imobile,
- documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, dacă formarea a fost efectuată concomitent cu lucrările de construcție, reconstrucție (cap. IV din Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 71 din 04.08.2017).

- hotărîrea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile actului de constituire a condominiului, în cazul în care actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022).

Pentru încăperile izolate ca acte de drept se indică actele inițiale pentru construcție și decizia de formare, iar dacă încăperile izolate se formează prin divizare – actul juridic privind partajul bunurilor. Concomitent cu înregistrarea încăperilor se va înscrie și cota parte din părțile comune a clădirii și din dreptul de proprietate asupra terenului, aferente fiecărei încăperi izolate, calculate în procesul formării, și indicate în actul de constituire a condominiului. Înscrierea cotelor-părți la cap. C se efectuează prin modulul „Condominiu”, indicându-se și temeiul înscrierii: actul de constituire a condominiului. În cazul în care proprietarul clădirii are doar un drept de suprafață asupra terenului se va înscrie cota-parte din dreptul de suprafață, indicat în actul de constituire a condominiului. Registratorul verifică ca decizia de formare sau contractul de partaj și actul de constituire a condominiului să nu conțină date contradictorii.

În cazul în care, formarea încăperilor izolate are loc concomitent cu recepția lucrărilor de construcție, înregistrarea încăperilor noi sau modificarea celor înregistrate se va efectua în temeiul actului ce confirmă recepția lucrărilor de construcție, a actelor inițiale asupra încăperii izolate supuse formării și a deciziei de formare sau a contractului încheiat între coproprietari/propietari. Cota-parte din părțile comune (din clădire și din teren) se va înscrie obligatoriu potrivit actului de constituire a condominiului sau a actului de modificare a actului de constituire a condominiului.

În toate cazurile actul de modificare a actului de constituire a condominiului se asociază la înscrierea condominiului de la cap. A, B.

Dacă la momentul formării clădirii în încăperi izolate, anterior au fost înregistrate unele încăperi izolate, actul de constituire a condominiului nu va conține mărimea cotelor-părți din părțile comune aferente fiecărei unități, cu excepția cazului în care actul de constituire a condominiului va fi semnat și de către proprietarii încăperilor izolate, înregistrate anterior.

Nu pot fi formate și nu se înregistrează ca încăperi izolate de sine stătătoare, suprafețele care sunt destinate folosinței comune, inclusiv folosinței exclusive, precum coridoarele comune, etajul tehnic, subsolul cu infrastructura inginerescă, alte suprafețe, care sunt destinate folosinței spațiilor cu destinație de locuință sau cu altă destinație (art.555 Cod civil, art. 11 Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022).”

d) în cazul altor construcții decît cu destinație locativa, dacă potrivit documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție s-a construit clădire cu încăperi izolate, la cerere se anexează:

- documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție,

- actul de constituire a condominiului,
- după caz acte juridice care confirmă dreptul de proprietate asupra încăperilor izolate,
- hotărîrea de înființare a asociației de proprietari din condominiu, semnată de părțile actului de constituire a condominiului, în cazul în care actul de constituire a condominiului prevede organizarea proprietarilor de unități în asociație (art. 5 din Legea nr. 187/2022).

e) în cazul caselor individuale sau clădiri cu altă destinație amplasate pe un teren comun:

- actul de constituire a condominiului,
- după caz, actele de recepție a lucrărilor de construcție, dacă clădirile nu au fost înregistrate anterior, sau actele necesare pentru înregistrarea bunurilor viitoare.

În toate cazurile registratorul solicită inginerului cadastral nota de verificare, prevăzută de pct. 36 liniuța a șaptea.

Înregistrarea condominiului în cazul bunurilor viitoare este reglementată de punctul 136<sup>2</sup>.

În cazul bunurilor înscrise sub formă de condominiu, în baza altor temeuri, la prezentarea Actului de constituire a condominiului, acesta se va asocia la înscrierea existentă.

**136<sup>62</sup>.** Blocurile locative sociale sau de serviciu, precum și alte clădiri în cadrul cărora toate încăperile izolate aparțin statului sau unității administrativ-teritoriale, nu se înregistrează sub forma de condominiu, dar se înscrie dreptul de proprietate al statului sau a unității administrativ-teritoriale atât la nivel de clădire cât și la nivel de încăperi izolate.

**136<sup>63</sup>.** Actul de constituire a condominiului prezentat organului cadastral teritorial va conține informația prevăzută la art. 5 alin. (2) al Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022, și în special:

- numele sau denumirea, domiciliul sau sediul părților la act,
- adresa condominiului și numărul cadastral al terenului și al construcției.
- descrierea completă și exactă a tuturor unităților din condominiu (inclusiv, numărul încăperilor izolate, lista acestora cu indicarea destinației/ modului de folosință, numărul nivelului, numărul scării la care se află fiecare unitate, numărul de unități la fiecare nivel și la fiecare scara) și identitatea proprietarului fiecărei unități.
- descrierea completă și exactă a părților comune din condominiu și a destinației lor (inclusiv, suprafața terenului condominiului și dreptul deținut de către proprietarii unităților (proprietate, suprafață sau alt drept prevăzut de lege) din teren și mărimea cotelor-părți după caz, suprafața la sol a clădirii, suprafața totală interioară, numărul de nivele, numărul de scări, suprafața totală a suprafeței comune și descrierea acesteia, descrierea dotărilor de care dispune clădirea, ca exemplu ascensor, terasă, spălătorie, etc.)
- descrierea drepturilor principale de folosință exclusivă, dacă astfel de drepturi exista, unitatea de care este legat și titularii primari ai acestor drepturi,
- descrierea drepturilor accesorii de folosință exclusivă, dacă astfel de drepturi există, unitatea de care este legat și titularii primari ai acestor drepturi.

În cazul în care condominiu se constituie referitor la o construcție înregistrată în registrul bunurilor imobile, în actul de constituire trebuie să fie stipulat expres că descrierea clădirii corespunde cu starea reală a clădirii.

**136<sup>64</sup>.** Pentru a solicita înregistrarea condominiului, cel ce constituie condominiu trebuie să dețină dreptul de proprietate sau suprafață asupra terenului.

Actul de constituire a condominiului trebuie să fie semnat de către proprietarul/toți coproprietarii terenului și a clădirilor amplasate pe teren. În cazul în care asupra terenului există

un drept de suprafață, Actul de constituire a condominiului se semnează de suprafațiar, fără a fi necesară semnarea Actului de constituire a condominiului de către proprietarul terenului. Având în vedere că Actul de constituire a condominiului se încheie în formă scrisă (autentificarea notarială nu este obligatorie), cererea de înregistrare se semnează de către semnatarul actului, inclusiv prin reprezentant.

Registratorul verifică ca Actul de constituire a condominiului să fie încheiat de către unicul proprietar sau de către toți coproprietarii terenului, și dacă există și al clădirilor amplasate pe teren. Dacă asupra terenului există un drept de suprafață, registratorul verifică ca actul de constituire a condominiului să fie încheiat de către suprafațiar sau suprafațiar (dacă au un drept comun, adică sunt copărtași).

În cazul în care condominiu se constituie referitor la o clădire a cărui proprietar deține un drept asupra terenului, apărut înainte de 1 martie 2019, altul decât proprietate sau suprafață, din condominiu va face parte acel drept, care trebuie să fie indicat în Actul de constituire a condominiului (art. 1 alin. (4) din Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022).

În cazul în care condominiu se constituie referitor la o clădire a cărui proprietar deține un drept de suprafață legală (art. 27, 29 din Legea nr. 1125/2005), neînregistrat în registrul bunurilor imobile, condominiu va putea fi înregistrat cu referire la clădire.

În cazul în care condominiu se constituie referitor la o clădire înregistrată în registrul bunurilor imobile, al cărui proprietar nu are nici un drept asupra terenului, din condominiu va face parte doar clădirea.

#### **136<sup>65</sup>. Efectuarea înscrierilor.**

Terenul, care face parte din condominiu și construcția amplasată pe acesta se descriu în subcapitolul I al Capitolelor A, B ale Registrului.

În subcapitolul II al capitolelor A, B la rubrica "*Proprietarul*" se efectuează următoarea înscriere: "condominiu".

Dacă potrivit Actului de constituire a condominiului, proprietarii unităților din condominiu dețin un drept de suprafață asupra terenului condominiului, atunci înscrierea „condominiu” se face la subcapitolul III al capitolului A, după selectarea tipului grevării „suprafață”, titularul suprafeței se înscrie „condominiu”. Dacă din condominiu face parte alt drept prevăzut de lege, înscrierea „condominiu” se face corespunzător tipului grevării.

La rubrica "*Temeiul înscrierii*" se indică actul de constituire a condominiului. după caz, și actul de constituire a suprafeței.

Concomitent cu înregistrarea condominiului, dreptul de proprietate, după caz, suprafață, sau alt drept al celui ce constituie condominiu, înscris anterior, se radiază. Dreptul de proprietate înscris anterior se radiază și se înscrie „condominiu” prin modulul *Tranzacție*.

Pentru fiecare unitate (încăpere izolată/loc de parcare din clădire), în subcapitolul I al capitolului C, după descrierea apartamentului, încăperii izolate sau locului de parcare din clădire se va înscrie cota-parte din părțile comune (asupra terenului aferent clădirii și părților comune din clădire).

Exemplu: "Condominiu, 5%. Temei: Actul de constituire a condominiului din \_\_\_\_\_.

Înscrierea cotei-părți din părțile comune se face concomitent cu înregistrarea unității, fără cerere suplimentară.

Dacă din condominiu face parte un alt drept prevăzut de lege asupra terenului, decât proprietate sau suprafață, Actul de constituire poate să nu conțină mărimea cotelor-părți din acest drept.



În cazul în care cota-parte din părțile comune se stabilește ulterior înregistrării încăperilor izolate sau cota-parte a fost modificată, cererea privind înregistrarea cotei-părți în subcapitolul I al capitolului C poate fi depusă de către proprietarii unităților în condominiu sau de către Asociația de proprietari în condominiu, pentru toate unitățile concomitent, cu achitarea taxelor pentru modificarea înscrierilor.

**Temei pentru înscrierea cotei-părți pot servi:**

a) Actul de constituire a condominiului,

b) în cazul condominiului declarat prin lege (art. 101 din Legea nr. 187/2022) - Procesul-verbal al Asociației proprietarilor în condominiu (semnat de președintele Asociației și secretarul ședinței), care prevede aprobarea cotelor-părți din condominiu cu voturile a mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiu.

Modificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile a cotelor-părți din părțile comune sau a altor date se efectuează în baza actului de modificare a actului de constituire a condominiului, semnat de proprietarii care dețin cel puțin 2/3 cote-părți în condominiu, fapt care va fi prevăzut expres în actul de modificare a actului de constituire a condominiului. Dacă cererea se depune de Președintele Asociației, cererile de înregistrare se semnează de către acesta, dacă cererile nu se depun de către Președintele Asociației și actul de modificare a actului de constituire a condominiului nu este autentificat notarial, cererile se depun (se semnează) de către toți semnatarii actului de modificare.

Pentru modificarea datelor cu privire la condominiu, inclusiv pentru înscrierea sau pentru modificarea cotelor-părți din părțile comune aferente fiecărei unități din condominiu, înregistrat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 187/2022, se prezintă Actul de constituire a condominiului încheiat de către proprietarii ce dețin 2/3 cote-părți din condominiu (art. 86 alin. (10) din Legea nr. 187/2022).

În cazul caselor individuale sau altor clădiri amplasate pe un teren comun, înscrierea „condominiu” se face la teren și după caz, la construcțiile accesorii care fac parte din bunurile comune din condominiu. Cota parte din teren, după caz, din construcțiile comune nu se indică în registru, dar urmează să fie arătate în actul de constituire a condominiului.

**136<sup>66</sup>.** La cererea administratorului Asociației de proprietari din condominiu în registrul bunurilor imobile la terenul și clădirea condominiului se notează asociația, selectând din clasificator „*asociația de proprietari din condominiu*”.

**136<sup>67</sup>** Pentru înregistrarea modificării unităților sau unităților noi ca rezultat al reconstrucției, inclusiv supraetajării, a construcției care face parte din condominiu se prezintă:

- contractul de societate civilă sau alt contract corespunzător, încheiat între Asociație, sau dacă nu este creată, încheiat de către toți proprietarii de unități și dobânditorii noilor unități, beneficiarii modificării unităților existente, autentificat notarial,
- actul de modificare a actului de constituire a condominiului,
- documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție,
- alte acte, după caz, care confirmă dreptul asupra unităților noi sau modificării unităților existente.

Actul ce confirmă recepția lucrărilor de construcție se asociază la înscrierea din subcapitolul II al capitolului B.

Noile unități se vor înscrie în registrul bunurilor imobile în temeiul:

- contractului de societate civilă, indicat în alineatul întâi și, dacă dobânditorul și cel ce a asigurat construirea este aceeași persoană, documentelor ce confirmă recepția lucrărilor de construcție;

- contractului de societate civilă, indicat în alineatul întâi și, dacă dobânditorul și cel ce a asigurat construirea sunt persoane diferite, după caz, și actele juridice ce reglementează relațiile dintre ei, actul de predare-primire.

Înregistrarea modificărilor unităților existente se va efectua după recepția lucrărilor de construcție în baza contractului de societate civilă menționat la alineatul întâi, după caz, în baza altor actele juridice ce reglementează relațiile dintre proprietarul unității și cel ce a asigurat construirea și actului de predare-primire.

Dacă potrivit Actului de constituire a condominiului la construcția înregistrată în registrul bunurilor imobile, în urma intervențiilor apar unități noi, și se solicită înregistrarea ca bunuri viitoare, pentru înregistrare se prezintă:

- contractul de societate indicat în alineatul întâi,
- actul de modificare a actului de constituire a condominiului,
- autorizația de construire,
- proiectul construcției.

La înregistrarea bunurilor viitoare în construcția înregistrată modul de folosință sau alte date privind statutul clădirii nu se modifică.

Dreptul de proprietate asupra încăperilor viitoare se înregistrează în temeiul contractului de societate și autorizației de construire.

**136<sup>68</sup>.** În cazul în care actul de constituire a condominiului prevede dreptul principal de folosință exclusivă a unui sau unor proprietari de unități, acest drept la cerere se va înregistra în registrul bunurilor imobile.

Dreptul principal de folosință exclusivă se înregistrează la Capitolul A, B, la subcapitolul III, partea I, în dependență dacă se referă la teren sau clădire, cu descrierea spațiului aflat în folosință la rubrica „Comentariu”. În cazul în care în folosință exclusivă se atribuie o parte din terenul condominiului, se prezintă planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren la care se referă, recepționat.

În cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra unității, proprietarul căreia avea un drept principal de folosință exclusivă, înscrierea acestui drept în folosul noului proprietar de unitate se va face doar dacă actul juridic prevede înstrăinarea acestui drept.

În cazul în care dreptul de folosință exclusivă a fost ipotecat, la înregistrarea ipotecii, la rubrica „Comentariu” se va indica cu litere majuscule: **OBIECTUL IPOTECII CONSTITUIE DREPTUL DE FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ** și se va indica numărul dreptului grevat.

**136<sup>69</sup>.** În cazul în care actul de constituire a condominiului prevede dreptul accesoriu de folosință exclusivă a unui sau unor proprietari de unități, acest drept se notează la cerere la cap. C al unității de care este legat, sau după caz, la capitolul A,B, dacă unitatea în condominiu este înregistrată la acest capitol. La rubrica „Comentariu” se descrie spațiul aflat în folosință. În cazul în care în folosință exclusivă se atribuie o parte din terenul condominiului, se prezintă planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren la care se referă, recepționat.

**136<sup>70</sup>.** În cazul în care Asociația de coproprietari în condominiu (constituită pînă la intrarea în vigoare a Legii cu privire la condominiu nr. nr. 187/2022), sau Asociația de proprietari ai locuințelor, sau Cooperativele de locuințe sau Cooperativele de construcție a locuințelor sunt înregistrate în calitate de proprietar al clădirii (capitolul B) la cererea lor sau a oricărui proprietar de unitate, sau a altei persoane interesate, datele ei se vor radia și se va face înscrierea „condominiu”, temei indicîndu-se Legea cu privire la condominiu nr. 187/2022 (art. 86 alin. (3), art. 87 alin. (5) din Legea nr. 187/2022).”

**24.** Anexa nr. 6 se completează cu punctul 5<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

**„5<sup>1</sup> Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul principal de folosință exclusivă**

*Numărul de ordine al înscrierii:*

*Denumirea dreptului:* Dreptul principal de folosință exclusivă

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral)

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul +numărul +data)+numărul cererii

Dacă dreptul se instituie doar asupra unei părți din bun, potrivit planului la rubrica „Comentariu” se va descrie partea din bun care este grevată (de exemplu: se vor enumera încăperile) și mărimea suprafeței grevată.

*Titularul dreptului:* Pentru persoana fizică – numele, prenumele, codul personal, data nașterii (și alte date), domiciliul; pentru persoana juridică – denumirea, numărul de identificare de stat, data înregistrării de stat, sediul.

*Data înregistrării*

*Felul înregistrării:* Înregistrare provizorie. Se indică doar dacă dreptul este înregistrat provizoriu.”

**25.** Anexa nr. 7 se completează cu punctul 2<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

**„2<sup>1</sup> Conținutul înscrierilor referitoare la dreptul accesoriu de folosință exclusivă**

*„Numărul de ordine a înscrierii:*

*Denumirea:* Dreptul accesoriu de folosință exclusivă.

*Obiectul grevării:* Bunul imobil indicat în subcapitolul I (numărul cadastral) și numărul dreptului

*Temeiul înscrierii:* (documentul: tipul +numărul +data)+numărul cererii

La rubrica „Comentariu”, în cazul în care înscrierea se face la capitolele A,B, obligatoriu se va indica și numărul cadastral al unității de care acest drept este legat.

Dacă dreptul se instituie doar asupra unei părți din bun, potrivit planului la rubrica „Comentariu” se va descrie partea din bun care este grevată (de exemplu: se vor enumera încăperile) și mărimea suprafeței grevată.

*Termenul:* se indică termenul, dacă grevare este cu termen.

*Titularul dreptului:* se indică textul „Proprietarul unității în condominiu”

*Data efectuării înscrierii”*

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN

Executant: \_\_\_\_\_ Lilian Mindov

**Coordonat:**

Valeri PERCEAMLÎ \_\_\_\_\_

Albina Nazarciuc \_\_\_\_\_