



**Președintele Parlamentului
Republicii Moldova**

De difuzat deputaților.

Spre avizare:

- Comisiilor permanente,
- Guvernului RM,
- Centrului Național Anticorupție,
- Direcției generale juridice – conform Regulamentului.

Comisiei pentru economie, buget și finanțe,
Comisiei pentru administrație publică și
dezvoltare regională – în baza avizelor de
prezentat raportul în Parlament.



Parlamentul
Republicii Moldova

VG 02/02-27

19.03.2026

Deputat în Parlamentul Republicii Moldova

Biroul Permanent al Parlamentului Republicii Moldova

În conformitate cu articolul 73 din Constituția Republicii Moldova și articolul 47 din Regulamentul Parlamentului, se înaintează cu titlu de inițiativă legislativă proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Anexă: Proiectul de lege 2 pagini
Nota de fundamentare 4 pagini



Rotari Tatiana
Gelinde Ana
Artemia Căpânoiu
Adrian Ilascu
Giaceri Stela
Andrian Ciopârceanu
Drapan Iolima
Belin Adrian
Briceag Veronica
Rusu Vladimir
Cupcea Veronice
Cuciulea Tatiana
Bulucea Ana
Zurba Robert

Deputați în Parlament

Vasile Grădinaru
Gleg Constantin
Hlie Baraboi
Dăzarenco Sergiu
Potirniche Maxim
Bandulescu Efinia
Gontea Alina
Morozova Maria
Valeriu Răduț
Ilie Ionel
Terinșchi Gure
Dorian Ibrăile
Munteanu - Toșcă
Botgros Nir

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

pentru modificarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art. I. - Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2022, nr. 238-244 art. 467), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează.

1. La art. 22 alineatul (3) va avea următorul cuprins:

„(3) Hotărârea de înființare a asociației se consideră adoptată și este valabilă dacă:

a) este semnată de către mai mult de 1/4 din proprietarii din condominiu, în cazul asociațiilor cu un singur condominiu.

b) este semnată de către mai mult de 1/2 din proprietarii din condominiu, în cazul asociațiilor cu mai multe condominii, conform secțiunii a 8-a din prezentul capitol;

2. La art. 79:

2.1 alineatul (1) va avea următorul cuprins:

(1) În orice moment, comunitatea proprietarilor dintr-un condominiu care sunt membri ai asociației cu mai multe condominii poate adopta hotărârea de înființare a asociației de proprietari din condominiu pentru propriul condominiu în aceleași condiții în care a fost semnată hotărârea de creare a asociației cu mai multe condominii.

2.2 Se completează cu alineatul (1¹) cu următorul cuprins:

„(1¹) În termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii de înființare a asociației de proprietari din condominiu pentru propriul condominiu, asociația cu

mai multe condominii semnează cu asociația nou creată un Act de predare primire, conținutul căruia este aprobat de către adunarea generală a asociației nou create, în care se indică toate bunurile și documentația aferentă, care se transmit către aceasta”.

Art. II. – (1) Prezenta lege intră în vigoare la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
--

Proiectul de lege pentru modificarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu este elaborat de către un grup de deputați în Parlament.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
--

2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ

Pertinența operării modificărilor propuse în proiectul de act normativ rezultă din necesitatea de asigurare a dreptului fiecărui proprietar din cadrul blocurilor locative de a decide cu privire la modul de administrare a bunurilor comune ce le aparțin.
--

În acest sens evocăm faptul că, sunt identificate cazuri în care în mod abuziv, cu votul a cinci proprietari de apartamente, se adoptă hotărârea de înființare a unor Asociații de proprietari în condominiu, care includ un număr excesiv de condominii.

Deși la moment Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu, permite acest lucru, prevederile acesteia sunt aplicate în mod abuziv.
--

Principiul de bază al legii este „un bloc-un condominiu-o asociație”. Totodată, în cazul în care mai multe blocuri sunt amplasate pe un teren comun și dispun de rețele comune, iar divizarea acestora nu poate avea loc, se permite crearea unei singure asociații pentru administrarea mai multor condominii.

Însă în realitate, se creează o asociație care administrează un număr excesiv de blocuri, amplasate pe terenuri diferite, la distanțe mari și care nu dețin nimic în comun.

Acest fapt duce la o administrare inefficientă și nemulțumirea proprietarilor de apartamente, având în vedere că opinia acestora a fost ignorată, la etapa de constituire a acestor asociații „gigant”.

Astfel, apare necesitatea de a majora ponderea semnăturilor pentru înființarea de asociații de proprietari din condominiu, în special în cazul asociațiilor cu mai multe condominii.
--

2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

Scopul de bază al modificărilor propuse este asigurarea unor condiții de trai adecvate pentru toți cetățenii Republicii Moldova și administrarea eficientă a fondului locativ.

Deși, Legea cu privire la condominiu, conține prevederi clare cu privire la modul de creare și funcționare a blocurilor locative, în realitate se atestă situații care generează necesitatea de implicare a legiuitorului în vederea completării acestora cu norme care să sporească siguranța locuințelor, precum și unele modificări care să ofere echitate și predictibilitate în raporturile juridice din domeniul locuințelor.

Astfel, odată cu adoptarea Legii nr. 187/2022 cu privire la condominiu, legiuitorul a stabilit condițiile în care trebuie să fie constituit și înregistrat condominiul și anume, un condominiu – un teren cu o clădire (sau mai multe clădiri de pe același teren **care formează un ansamblu unic, cu o proprietate comună bine definită**)

Așadar, reglementarea susține principiul concentrării proprietarilor în condominiu având în vedere că, pe de o parte, este mai ușor de gestionat un număr mai mic de proprietari, iar pe de altă parte proprietate au comunitate de interese doar în privința bunurilor care sunt comune între ei – adică dacă au un teren comun și o clădire comună.

Totodată, legiuitorul a permis, prin excepție, crearea asociațiilor cu mai multe condominii, însă această normă se aplică în mod abuziv.

Astfel, în practica actuală, într-o asociație de proprietari din condominiu sunt incluse o multitudine de terenuri și blocuri, cu adrese dispersate, ceea ce este criticabil și nu este de natură de a favoriza conlucrarea proprietarilor și stimularea să-și îngrijească de interesele lor patrimoniale comune.

Astfel, este necesar ca aceste situații să fie limitate, ceea ce poate fi efectuat doar prin majorarea numărului de semnături ale proprietarilor, în vederea luării unei astfel de decizii.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Prin proiectul de lege se propun intervenții la art. 22 și art. 79 din Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu.

Principalele prevederi ale intervențiilor normative vizează majorarea numărului de semnături pentru crearea Asociațiilor de proprietari din condominiu, de la 5 la $\frac{1}{2}$ în cazul asociațiilor cu mai multe condominii și la $\frac{1}{4}$, în cazul asociațiilor cu un singur condominiu.

Pentru a preveni cât mai rapid constituirea de noi „mega-asociații”, după care să se desprindă alte noi-asociații, creând probleme sociale și administrative, se propune ca proiectul de lege să intre în vigoare la momentul publicării.
3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare
Opțiuni alternative nu au fost examinate, or lipsa de intervenție: (i) va priva anumite persoane de dreptul de ași exercita dreptul la opinia privind modul de administrare a bunurilor comune ce-i aparțin; (ii) va perpetua starea de fapt, când în mod abuziv vor fi create asociații enorme care administrează condominii care nu dețin nimic în comun.
4. Analiza impactului de reglementare
4.1. Impactul asupra sectorului public
Proiectul de lege nu are impact asupra sectorului public și nu necesită realizarea reformelor structurale sau instituționale.
4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative
Proiectul de lege nu are impact sub formă de costuri financiare pentru bugetul de stat.
4.3. Impactul asupra sectorului privat
Prezentul proiect de lege nu are impact asupra activității de întreprinzător.
4.4. Impactul social
Proiectul de lege va contribui la: -Creșterea semnificativă a calității de administrare a fondului locativ;; -Proprietarii de apartamente își vor putea exercita dreptul la decizia de administrare a blocului locativ în care locuiesc.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Nu este aplicabil
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Nu este aplicabil
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu are impact asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante

Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Proiectul nu transpune acte juridice ale UE.
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
Întru respectarea prevederilor Legii nr. 100/2017 cu privire la actele normative și ale Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de act normativ va fi publicat pe pagina web oficială a Parlamentului (www.parlament.md) și va fi consultat/avizat cu părțile interesate.
7. Concluziile expertizelor
Potrivit art. 48 din Regulamentul Parlamentului și art. 36–37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul va fi remis Guvernului pentru avizare și Centrului National Anticorupție pentru efectuarea expertizei anticorupție.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Proiectul nu contravine legislației naționale. Subsecvent, se propune ca intrarea în vigoare a prevederilor proiectului să fie la data publicării în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, fiind determinate de necesitatea stringentă de a opri abuzurile identificate din partea unor administratori de asociații.
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
Pentru implementarea proiectului de act normativ nu sunt necesare măsuri suplimentare.

Alic Baraboi Baraboi