



ORDIN
Nr. 205 din “15” 12 2025
mun. Chișinău

*Cu privire la aprobarea Ghidului informativ
privind cumpărarea unui apartament*

În temeiul prevederilor pct. 8 subpct. 12) și pct. 9 subpct. 11) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 690/2017,

ORDON:

1. Se aprobă Ghidul informativ privind cumpărarea unui apartament (se anexează).
2. Direcția politici și reglementări în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului, construcțiilor și locuințelor va asigura publicarea prezentului ordin pe site-ul web oficial al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.

Viceprim-ministru, ministru

Vladimir BOLEA

GHID INFORMATIV PRIVIND CUMPĂRAREA UNUI APARTAMENT

1. Scopul ghidului și cum îl folosești

Prezentul ghid are caracter informativ și este destinat persoanelor fizice care intenționează să cumpere un apartament într-un bloc nou (în construcție) sau într-un bloc existent, pe teritoriul Republicii Moldova.

NOTĂ IMPORTANTĂ

Ghidul **nu** substituie consultația juridică, notarială sau fiscală.

Pentru orice tranzacție concretă este recomandată consultarea:

- unui notar; și
- după caz, a unui avocat specializat în domeniul imobiliar.

Cum poți folosi ghidul (în 3 pași):

1. Citește capitolul 2 – „Întrebări de bază” – înainte de a lua decizia de cumpărare.
2. Mergi la:
 - capitolul 3 și 4 – dacă vrei un apartament în construcție;
 - capitolul 5 – dacă vrei un apartament în bloc fost în folosință (existent).
3. Folosește capitolele 6–8 ca listă de verificare finală și surse de informare.

2. Întrebări de bază înainte de a decide cumpărarea unui apartament

Înainte de a semna orice document (rezervare, antecontract, promisiune de vânzare-cumpărare), clarifică cel puțin aspectele de mai jos.

Bifează pe rând:

Cine este dezvoltatorul imobiliar?

- Denumirea completă a companiei, IDNO, persoanele cu drept de reprezentare.
- Verificare: portalul Agenției Servicii Publice (ASP):
<https://www.asp.gov.md/ro/search/asp?keys=IDNO>

Are sau a avut dezvoltatorul procese în instanță?

- Litigii cu cumpărători, cu autorități, litigii economice.
- Verificare: portalul instanțelor de judecată – căutare după denumirea companiei sau numele administratorului:
<https://instante.justice.md/>

Ce construcții a mai realizat dezvoltatorul?

- Ce proiecte are în portofoliu, care au fost finalizate, ce termene de dare în exploatare au fost respectate, ce calitate au lucrările.
- Verificare: site-ul web oficial al companiei (secțiunea „Proiecte finalizate/portofoliu”).

Ce proiecte are în curs de executare și în ce stadiu?

- Verifică dacă proiectele listate pe site corespund cu situația reală din teren.
- Verificare: site-ul dezvoltatorului, vizită la fața locului, imagini actualizate.

Experiența altor clienți cu același dezvoltator

- Calitatea lucrărilor, respectarea termenelor, modul de comunicare, modul de soluționare a problemelor.
- Verificare: platforme de informare, forumuri, presă de investigație (cu mențiunea că acestea nu au valoare oficială).

Dacă achiziția se face printr-o agenție/agent imobiliar

Verifică legalitatea și transparența activității:

- datele agenției/agentului (IDNO sau datele din buletin);
- persoanele cu drept de reprezentare;
- condițiile contractului de intermediere și nivelul comisioanelor;
- după posibilitate – cazierul juridic (în special în cazuri de îndoială).

3. Dacă vrei să cumperi un apartament într-un bloc nou (în construcție)

3.1. Ce acte trebuie să aibă compania și dezvoltatorul

Recomandabil este să soliciți și să verificați cel puțin:

Documentele de înregistrare a companiei

- Extras din Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali;
- Eventuale certificate profesionale ce atestă competențele specialiștilor angajați care execută și supraveghează lucrările de construcție.

Datele de identificare ale administratorului și ale persoanelor împuternicite

- Persoanele care semnează contractele în numele dezvoltatorului trebuie să fie indicate în actele oficiale.

Actul care atestă drepturile asupra terenului

- Dreptul de proprietate, dreptul de suprafață sau alte drepturi reale prevăzute de lege;
- Verifică și eventualele ipoteci sau interdicții înscrise asupra terenului sau construcției;
- Verificare: extras din Registrul bunurilor imobile.

3.2. Ce acte trebuie să existe pentru construirea blocului

Pentru un bloc nou, dezvoltatorul trebuie să dețină:

Certificatul de urbanism pentru proiectare

- Emis de autoritatea administrației publice locale;

- Conține regimul urbanistic al terenului (înălțime admisă, funcțiune, retrageri, indici urbanistici), condițiile de amplasare a construcției.

Documentația de proiect

- Întocmită în baza certificatului de urbanism;
- Include soluțiile arhitecturale, structurale, de instalații, planurile pe niveluri, soluțiile pentru parcuri, spații comune, rețele tehnico-edilitare etc.

Autorizația de construire

- Actul care conferă dreptul legal de a executa lucrările de construcție;
- Trebuie să fie în vigoare la momentul executării lucrărilor.

Procesul-verbal de recepție a lucrărilor și actele de dare în exploatare

- Relevante pentru blocurile deja finalizate.

Documentația cadastrală/dosarul cadastral

- Planul cadastral al terenului;
- Planul construcției;
- Planul apartamentelor;
- Indicare clară a numărului cadastral al bunului imobil în construcție/înregistrat și a drepturilor asupra acestuia.

Cum verifici actele:

- prin prezentarea documentelor originale sau a copiilor autentificate de dezvoltator;
- prin platforme oficiale care oferă informații și permit verificarea autenticității actelor (portalul e-Cadastru, date.gov.md, portalul autorității publice etc.).

4. Contractul de vânzare-cumpărare a unui apartament în construcție

4.1. Elemente esențiale ale contractului

Conform art. 1171 din Codul Civil nr.1107/2002 la procurarea unui apartament în construcție, conținutul contractului de vânzare-cumpărare a unui bun imobil trebuie să prevadă următoarea informație:

- Numărul cadastral al bunului imobil în construcție;
- Numărul și data eliberării și expirării autorizației de construire în al cărei temei vânzătorul construiește sau asigură construirea obiectului contractului; datele de identificare a proiectului de construcție;
- Natura dreptului pe care vânzătorul îl deține asupra terenului pe care se construiește (drept de proprietate sau de suprafață), precum și temeiul de dobândire a acestui drept. În cazul suprafeței, se va prevedea termenul suprafeței și efectele stingerii dreptului de suprafață prevăzute de lege și, după caz, de actul de constituire a suprafeței;
- Cota-parte din dreptul asupra terenului, construcției și altor părți comune care se transmite cumpărătorului;

- Dacă există, descrierea drepturilor de folosință exclusivă acordate cumpărătorului asupra anumitor părți comune ale condominiului, conform actului de constituire a condominiului;
- Data asumată de dare în exploatare, determinată prin indicarea unei date calendaristice concrete;
- Prețul total și, după caz, graficul de plată a ratelor, care respectă dispozițiile art. 1173 din Codul Civil;
- Dacă s-a convenit, faptul că cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate doar după achitarea a 95% din preț (rezerva proprietății).

La contract se anexează:

- Copia de pe autorizația de construire;
- Copia de pe planul obiectului contractului, aprobat în modul stabilit.

Înainte de încheierea contractului și, la cererea cumpărătorului, oricând pe durata executării acestuia, vânzătorului este obligat să aducă la cunoștința cumpărătorului:

- Proiectul de construcție și, la cererea cumpărătorului, să-i furnizeze, sub semnătura pe proprie răspundere a vânzătorului, copii ale proiectului de construcție sau anumite file solicitate de cumpărător;
- Actul de constituire a condominiului și, dacă există, statutul asociației de proprietari în condominiu, precum și regulamentul condominiului;
- Identitatea antreprenorului și a altor furnizori de lucrări/servicii;
- Etapa actuală de executare a construcției.

ATENȚIE

- Dacă suprafața reală se dovedește a fi mai mare decât cea stipulată, iar excedentul depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul plătește suplimentul de preț corespunzător sau poate declara rezoluțiunea vânzării-cumpărării. Atunci când însă excedentul nu depășește a douăzecea parte din suprafața convenită, cumpărătorul nu are dreptul la rezoluțiune, dar nici nu este dator să plătească prețul excedentului;
- Dacă, în vânzarea-cumpărarea unui bun imobil cu indicarea suprafeței și a prețului pe unitatea de măsură, suprafața reală este mai mică decât cea indicată în contract, cumpărătorul poate cere vânzătorului să îi dea suprafața convenită. Atunci când cumpărătorul nu cere sau vânzătorul nu poate să transmită această suprafață, cumpărătorul poate obține fie reducerea corespunzătoare a prețului, fie rezoluțiunea vânzării-cumpărării dacă, din cauza diferenței de suprafață, bunul nu mai poate fi folosit în scopul pentru care a fost cumpărat;
- Prețul stabilit în contract rămâne același pe toată perioada valabilității contractului, dacă nu se stabilesc alte clauze pe parcursul valabilității contractului, de comun acord între vânzător și cumpărător;
- Orice clauză care derogă de la prevederile contractului (antecontract, orice alte contracte sau aranjamente, indiferent de denumirea lor), în detrimentul cumpărătorului-consumator ori care exclude sau limitează drepturile prevăzute de lege ale cumpărătorului-consumator al bunului imobil în construcție este lovită de nulitate absolută.
- Condițiile privind momentul dobândirii dreptului de proprietate (de exemplu, clauze de tip „rezerva proprietății” – proprietatea se dobândește după achitarea unei anumite cote din preț);
- Răspunderea părților pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor, inclusiv penalități, dreptul de denunțare a contractului și modul de restituire a sumelor achitate.
- Contractul trebuie autentificat notarial și, după caz, înregistrat provizoriu în Registrul bunurilor imobile, până la finalizarea construcției și justificarea deplină a dreptului de proprietate.

4.2. Limitele plăților prevăzute de lege

Conform art. 1173 din Codul Civil nr.1107/2002, plățile efectuate de către cumpărător în temeiul contractului nu pot depăși următoarele limite:

- 5% din prețul total – după înregistrarea provizorie conform art. 1172 alin. (1) din Codul Civil nr. 1107/2002, dar până la finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil;
- 35% din prețul total – după finalizarea fundamentului construcției în care este amplasat bunul imobil;
- 70% din prețul total – după instalarea acoperișului și a pereților exteriori ai construcției în care este amplasat bunul imobil;
- 95% din prețul total – după darea în exploatare a construcției în care este amplasat bunul imobil;
- 100% din prețul total – după justificarea dreptului de proprietate conform art. 1174 alin.(6) din Codul Civil nr. 1107/2002 sau, dacă cumpărătorul a înaintat pretenții întemeiate privind viciile bunului imobil, după înlăturarea viciilor.
- Cumpărătorul poate cere vânzătorului restituirea sumelor plătite în temeiul contractului cu depășirea limitelor prevăzute la art. 1173 alin.(1) din Codul Civil nr. 1107/2002, chiar dacă a cunoscut această circumstanță.

ATENȚIE

Dacă vânzătorul încasează sume peste aceste limite, cumpărătorul poate solicita restituirea sumelor achitate peste limite, chiar dacă a semnat un contract care prevedea plăți mai mari.

4.3. Anexe la contract și informații care trebuie comunicate cumpărătorului

De regulă, la contract se anexează:

- Copia autorizației de construire;
- Planul apartamentului cu indicarea clară:
 - blocului tranșei în care este amplasat;
 - axelor construcției între care este situat;
 - cotei de nivel (numărul etajului, după caz);
 - numărului de odăi și suprafeței totale proiectate;
 - altor date care permit identificarea clară și transparentă a bunului imobil viitor (de exemplu: schema de amplasare a bunului viitor în planul nivelului).

Înainte de semnarea contractului, la cererea cumpărătorului, vânzătorul trebuie să pună la dispoziție:

- Proiectul construcției și, la nevoie, filele relevante (plan pe nivel, detalii tehnice);
- Actul de constituire a condominiului și, dacă există, statutul asociației de coproprietari și regulamentul condominiului;
- Informații despre antreprenorul general și alți furnizori implicați;
- Informații despre materialele și tehnologiile de construcție aplicate;
- Informații clare despre stadiul actual de executare a construcției (de exemplu, prin proces-verbal de constatare sau raport de progres).

5. Dacă vrei să cumperi un apartament într-un bloc fost în folosință (existent)

Pe lângă aspectele generale (confort, zonă, calitatea construcției, starea spațiilor de uz comun), este important să verifici:

5.1. Situația juridică a imobilului

Proprietarul real

- Verifică prin actul de proprietate (contract de vânzare-cumpărare, certificat de moștenitor, act de privatizare, contract de donație etc.);
- Confirmă prin certificat/extras din Registrul bunurilor imobile, eliberat de oficiul cadastral teritorial al IP CBI sau prin platformele electronice disponibile.

Numărul de coproprietari/moștenitori

- Poate fi stabilit prin extrasul din Registrul bunurilor imobile și prin actele de proprietate prezentate.

Existența litigiilor privind imobilul

- Verifică în extrasul din Registrul bunurilor imobile (capitolul 3 – interdicții, sechestrări etc.);
- Suplimentar, verifică pe portalurile instanțelor de judecată dosare pe numele proprietarului sau al persoanei juridice.

Renovări și modificări cu/fără autorizație

- Compară planul cadastral al imobilului cu situația reală din apartament;
- Dacă compartimentarea nu corespunde, solicită actele care au stat la baza modificărilor (autorizații de construire/de reamenajare, procese-verbale de recepție).

5.2. Starea tehnică a blocului și a apartamentului

Anul construcției și, dacă e cunoscută, seria/tipul de bloc (important mai ales pentru blocurile vechi standardizate);

Eventuale expertize tehnice privind starea blocului (probleme structurale, infiltrații, fisuri majore);

Existența deciziilor autorităților publice locale privind reabilitarea, consolidarea sau, în cazuri extreme, evacuarea/demolarea;

Starea instalațiilor (electrică, termică, apă, canalizare);

Calitatea finisajelor și gradul de uzură.

5.3. Obligații financiare și costuri curente

Dovada plății la utilități – prin prezentarea ultimelor facturi achitate (energie electrică, gaz, apă, încălzire, servicii comunale);

Cheltuielile lunare de întreținere – informații de la asociația de coproprietari (taxă de întreținere, fond de reparații, alte contribuții).

6. Confortul locuinței și al zonei

6.1. Confortul exterior

Evaluează:

- Spațiile verzi, locurile de joacă, zonele pietonale;
- Locurile de parcare (proprii, cu folosință exclusivă sau comune);
- Accesul la transport public;
- Aproximarea de grădinițe, școli, instituții medicale, magazine;
- Nivelul de zgomot la exterior;
- Planurile de dezvoltare a zonei – ce alte construcții sunt prevăzute în viitor în apropiere, prin consultarea Planului Urbanistic General/Zonal/de Detaliu.

6.2. Confortul interior al apartamentului

Evaluează:

- Compartimentarea (numărul de camere, funcționalitatea spațiilor, holuri, depozitari);
- Suprafața balconului sau a terasei și posibilitatea de utilizare efectivă;
- Gradul de luminozitate (orientarea ferestrelor, etajul, clădiri învecinate);
- Nivelul de zgomot (interior și exterior);
- Calitatea finisajelor și a materialelor utilizate.

7. Platforme și surse de informare utile

7.1. Informații cadastrale și despre imobile

- Platformele electronice oficiale pentru consultarea informațiilor cadastrale (portal e-Cadastru);
- Portalul serviciilor publice guvernamentale, prin intermediul căruia se pot solicita servicii cadastrale (inclusiv extrase și informații despre imobile);
- Ghidurile și materialele explicative publicate de Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și de autoritățile responsabile în domeniul cadastrului.

7.2. Verificarea dezvoltatorului și a companiilor implicate

- Serviciile electronice de eliberare a extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali (verificarea denumirii, IDNO, administratorilor, adresei juridice);
- Serviciile de verificare a datelor de bază ale unei companii (IDNO, statut, tip de activitate);
- Platforme informative privind indicatorii economico-financiari ai companiilor (acolo unde sunt disponibile), cu mențiunea că acestea au caracter informativ și nu substituie informația oficială.

7.3. Verificarea litigiilor și a dosarelor în instanță

- Portalurile instanțelor de judecată (www.instante.justice.md), care permit căutarea dosarelor după numele persoanei fizice sau denumirea persoanei juridice, pentru a verifica dacă

dezvoltatorul sau proprietarul apartamentului este parte în litigii relevante (de exemplu, litigii privind construcțiile, dreptul de proprietate, executări silite).

7.4. Piața imobiliară și profesioniștii din domeniu

- Platforme online specializate în anunțuri imobiliare – pentru informare asupra prețurilor orientative și a ofertelor de pe piață (informația publicată are caracter comercial și trebuie verificată juridic prin acte și registre oficiale);
- Site-urile agențiilor imobiliare cu experiență, unde se regăsesc informații despre serviciile oferite, tipurile de contracte de intermediere și responsabilitățile fiecărei părți.

8. Checklist final – Recomandări înainte de a semna

Bifează aceste puncte înainte de a lua decizia finală:

Fii informat.

Ai citit și ai înțeles actele care îți sunt prezentate. Ai pus întrebările necesare dezvoltatorului/proprietarului și notarului. Nu te bazezi doar pe pliante, prezentări comerciale sau promisiuni verbale.

Verifică în registre oficiale.

Ai folosit platformele electronice și serviciile publice pentru a obține:

- extrase cadastrale;
- informații despre companii;
- după caz, informații despre litigii.

Cere ajutor specializat.

Ai consultat:

- un notar (obligatoriu, înainte de semnare);
- după caz, un avocat specializat în tranzacții imobiliare;
- eventual un agent imobiliar cu experiență, pentru partea comercială.

Compară costurile și riscurile.

Ești conștient că:

- costul unei verificări suplimentare sau al unei consultanțe juridice este, de regulă, mult mai mic decât prejudiciile ce pot rezulta dintr-o tranzacție riscantă sau dintr-un contract dezechilibrat.