



Agenția Geodezie,
Cartografie și
Cadastru



Culegere de articole științifice

Simpozionul științifico-practic „Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective”, ediția a II-a

Chișinău, 24 Aprilie, 2026

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI
FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA IMOBILULUI

Culegere de articole științifice

Simpozionul științifico-practic
EVALUARE ȘI DEZVOLTARE IMOBILIARĂ
DURABILĂ: REALIZĂRI ȘI PERSPECTIVE

ediția a II-a,
24 Aprilie, 2026



2026



CZU 332:347.214.2(082)

E 93

Materialele Simpozionului științifico-practic organizat în cadrul proiectului de cercetare 020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

COMITETUL DE ORGANIZARE:

Albu Svetlana, dr. hab., prof. univ.

Marian Maria-Liliana, dr., lect. univ.

Leșan Anna, dr., lect.univ.

Jitari Liliana, asist. univ.

Ivanov Iurii, asist. univ.

COMITETUL ȘTIINȚIFIC

Albu Svetlana, dr. hab., prof. univ.

Albu Ion, dr., conf. univ.

Marian Maria-Liliana, dr., lect. univ.

Vascan Grigore, dr., conf. univ.

Ursu Viorica, dr., conf. univ.

Bostan Ina, dr., conf. univ.

Albu Doina-Cezara, dr. ing., lect. univ.

Editor:

Albu Doina-Cezara, dr. ing., lect. univ.

Responsabilitatea pentru conținutul materialelor revine în exclusivitate autorilor

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN RM

"Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective", simpozion științifico-practic (2; 2026; Chișinău). Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective: Simpozionul științifico-practic, ediția a 2-a, 24 Aprilie, 2026: Culegere de articole științifice / comitetul științific: Albu Svetlana [et al.].

– Chișinău: Tehnica-UTM, 2026. – 220 p.: fig. color, tab.

Cerințe de sistem: PDF Reader.

Antetit.: Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcției, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului. – Ref. bibliogr. la sfârșitul art.

ISBN 978-9975-64-667-3 (PDF).

Text: electronic.



PREFAȚĂ

Prezenta culegere de lucrări cuprinde comunicările științifice și rezultatele cercetărilor prezentate în cadrul Simpozionului științifico-practic „Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective”, ediția a II-a, desfășurat la data de 24 aprilie 2026 în Chișinău.

Evenimentul a constituit o platformă de dialog și schimb de experiență între mediul academic, autoritățile publice, profesioniștii din domeniul evaluării și dezvoltării imobiliare, precum și reprezentanții mediului de afaceri, având drept scop promovarea cercetării științifice, a bunelor practici profesionale și a soluțiilor inovatoare pentru dezvoltarea durabilă a sectorului imobiliar din Republica Moldova.

Simpozionul a fost organizat în cadrul proiectului de cercetare 020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”, fiind găzduit de Departamentul „Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului” al Universității Tehnice a Moldovei.

La organizarea și desfășurarea evenimentului au contribuit, în calitate de parteneri instituționali, „Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a Republicii Moldova” și Asociația Obștească „Societatea Inginerilor Evaluatori din Moldova”, instituții care susțin dezvoltarea cercetării, perfecționarea cadrului profesional și promovarea standardelor moderne în domeniul evaluării și dezvoltării imobiliare.

Lucrările incluse în această culegere reflectă preocupările actuale ale cercetătorilor și practicienilor privind evaluarea bunurilor, dezvoltarea imobiliară durabilă, administrarea patrimoniului, reglementarea pieței imobiliare și integrarea principiilor europene în activitățile profesionale și de cercetare. Conținutul articolelor aparține autorilor, care își asumă responsabilitatea pentru corectitudinea informațiilor prezentate și pentru opiniile exprimate.

Comitetul de organizare



Cuprins

Secțiunea 1: Inovație, sustenabilitate și digitalizare în evaluarea și managementul imobiliar

1	MARIANA BEJENARU <i>Managementul imobiliar prin intermediul sistemului de evaluare a performanței și stării bunurilor imobile</i>	<u>6</u>
2	SVETLANA ALBU <i>Puncte cardinale în evaluarea patrimoniului cultural imobil în Republica Moldova</i>	<u>11</u>
3	DANIELA POJAR <i>Digitalizarea evidenței cadastrale și administrarea teritorială inteligentă - repere europene și perspective pentru Republica Moldova</i>	<u>19</u>
4	DOINA-CEZARA ALBU <i>Metodologia de determinare a indicatorilor ESG pentru bunuri imobile: analiză la nivel internațional</i>	<u>26</u>
5	NADEJDA JOSANU <i>Procesul național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile în Republica Moldova: abordări metodologice, implementare și implicații economice</i>	<u>40</u>
6	DOINA-CEZARA ALBU, ANNA LEȘAN <i>Standardele ESG în evaluarea proprietăților - un studiu comparativ la nivel internațional</i>	<u>51</u>
7	ION ALBU, SERGIU TODOROȘCEAN <i>Perspective de implementare a sistemului de predare a locuințelor de la „variantă albă” la „variantă finisată”</i>	<u>61</u>
8	ADRIANA MONICA ȚEGLEDI, GEORGE ENESCU <i>Utilizarea inteligenței artificiale în evaluarea imobilelor</i>	<u>70</u>
9	ION ALBU, VLADA HOROMNEAC <i>Asigurarea sustenabilității prin diminuarea deprecierii funcționale a casei particulare de locuit</i>	<u>81</u>
10	LILIANA JITARI, MARIA-LILIANA MARIAN <i>Implementarea standardelor internaționale de evaluare (IVS 2025) în Republica Moldova. Armonizarea cadrului legislativ național</i>	<u>92</u>
11	ANNA LEȘAN, IULIANA BOSTAN <i>Analiza comparativă a pieței imobiliare locative din Republica Moldova cu alte piețe imobiliare regionale și globale</i>	<u>103</u>
12	ANNA LEȘAN, MARIA GRITCAN <i>Renovarea energetică a clădirilor existente: oportunități reale și modele inteligente de finanțare</i>	<u>111</u>



Secțiunea 2: Cadrul juridic, cadastral și administrare teritorială în contextul dezvoltării imobiliare

1	TATIANA STAHI <i>Răspunderea juridică pentru erorile cadastrale și impactul acestora asupra securității circuitului civil imobiliar</i>	<u>119</u>
2	ANGELA TALAMBUȚĂ <i>Litigiile imobiliare în practica instanțelor naționale: tendințe și soluții jurisprudențiale relevante</i>	<u>130</u>
3	ZINAIDA LUPAȘCU <i>Procedura civilă națională aplicabilă litigiilor cadastrale: analiză doctrinară și jurisprudențială</i>	<u>138</u>
4	INA BOSTAN <i>Regimul juridic aplicabil procedurii administrative de obținere a autorizației de construire în Republica Moldova</i>	<u>152</u>
5	ANGELA CUCIURCĂ <i>Investițiile imobiliare și sectorul financiar-bancar: riscuri juridice și mecanisme de prevenire a activităților ilicite</i>	<u>160</u>
6	VIORICA URȘU, ANA COTOVICI <i>Cadastrul verde ca instrument al dezvoltării imobiliare durabile și al managementului spațiilor verzi</i>	<u>168</u>
7	VIORICA URȘU, ADRIAN SAVA <i>Dezvoltarea durabilă a localităților în contextul urbanismului și protecției mediului</i>	<u>174</u>
8	VITALIE JITARIUC, IURIE IVANOV <i>Construcțiile neautorizate și efectele lor asupra echilibrului teritorial al localităților</i>	<u>181</u>
9	ZINAIDA LUPAȘCU, GHEORGHE GUZUN <i>Dimensiuni juridico-penale ale infracțiunilor de mediu generate de dezvoltarea urbană și activitățile de construcții</i>	<u>188</u>
10	VIORICA URȘU, DIANA MOROȘAN <i>Evidența juridică a patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova- interacțiunea dintre sistemul cadastral și regimul de protecție a monumentelor istorice</i>	<u>198</u>
11	ANA COTOVICI, MARIA BURCĂ <i>Interdependența cadastrului verde cu alte sisteme cadastrale în administrarea resurselor teritoriale</i>	<u>208</u>
12	LILIANA BAIDAN <i>Între legalitate și haos urban: analiza comparativă a regimului juridic al construcțiilor ilegale în Republica Moldova și Uniunea Europeană</i>	<u>214</u>



MANAGEMENTUL IMOBILIAR PRIN INTERMEDIUL SISTEMULUI DE EVALUARE A PERFORMANȚEI ȘI STĂRII BUNURILOR IMOBILE

Mariana BEJENARU

asistent universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
mariana.bejenaru@emi.utm.md

Rezumat. *In acest articol este descris și examinat procesul de administrare eficientă a proprietăților imobiliare în baza analizei stării tehnice, funcționale, și nivelul de performanță al clădirilor sau altor proprietăți imobiliare. Necesitatea acestui sistem riguros de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile în prezent este dictată de complexitatea pieței imobiliare moderne și de nevoia de a echilibra siguranța structurală cu eficiența economică. În contextul actual, acest sistem nu este doar o opțiune de management imobiliar, ci o componentă strategică și legală esențială. Acest sistem este esențial în procesele de evaluare economică atât în scopuri fiscale (impozitare), cât și pentru managementul activelor sau decizii investiționale. Implementarea unui sistem de evaluare a performanței și a stării tehnice este esențială pentru transformarea unui bun imobil dintr-o simplă construcție într-un activ gestionat. Sistemului oferă asigurarea că bunurile imobile respectă reglementările legale și standardele de siguranță, protecția mediului și de eficiență energetică. Aceasta facilitează nu doar procesul de management imobiliar cât și procesul de evaluare a bunurilor imobile. Noile Standarde Internaționale de Evaluare (IVS 2025), pun un accent fără precedent pe datele tehnice obiective a bunurilor imobile, IVS 104 obliga integrarea ESG (factorii de Mediu, Social și Guvernanță).*

Cuvinte cheie: *administrare eficientă a proprietăților, sistem de evaluare, gestionarea sustenabilă, bunurilor imobiliare, managementul activelor imobiliare.*

Introducere

Guvernarea eficientă a bunurilor imobile reprezintă un element esențial al administrării moderne a patrimoniului, în special în sectorul public. În Republicii Moldova, acest proces este strâns legat de reformele administrative, digitalizarea evidenței bunurilor imobile și introducerea unor mecanisme de evaluare bazate pe performanță și stare tehnică. Managementul imobiliar prin intermediul sistemului de evaluare a performanței și stării tehnice a bunului imobil reprezintă procesul de administrare eficientă a proprietăților imobiliare pe baza analizei stării lor tehnice, funcționale și economice. Sistemului de evaluare a performanței și stării bunurilor imobile reprezintă un proces organizat prin care se analizează starea tehnică, funcțională, economică și nivelul de performanță al clădirilor sau altor proprietăți imobiliare. Acest sistem este utilizat în managementul proprietății, administrarea patrimoniului și în procesele de evaluare economică. Este esențial atât în scopuri fiscale (impozitare), cât și pentru managementul activelor sau a deciziilor de investiții. Necesitatea unui astfel de sistem de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile rezulta din complexitatea pieței imobiliare moderne și de nevoia de a echilibra siguranța structurală a activelor imobiliare cu eficiența economică. Acest sistem nu reprezintă doar o opțiune de management, ci o componentă strategică și legală esențială. Un sistem integrat de evaluare permite autorităților să ia decizii strategice, să optimizeze utilizarea resurselor și să asigure transparența în gestionarea proprietății publice. Patrimoniul public al Republicii Moldova la începutul anului 2025 a atins valoarea totală a de 167,07 miliarde lei, în creștere cu peste 11 miliarde lei (6,74%) față de anul precedent. Administrarea patrimoniului public se realizează conform unui cadru normativ complex, care include Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deținerea proprietății publice, Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și hotărârile de Guvern aferente. Cu toate acestea, deficiențele în aplicarea legislației și insuficienta coordonare între instituții creează vulnerabilități semnificative în domeniu. Drept exemplu prezintă procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică, realizat prin Programul de stat sprijinit de Banca Mondială, care,



deși a avansat, înregistrează întârzieri și rezultate parțiale: din peste 95 de mii de proprietăți contractate pentru înregistrare, doar 21% au fost finalizate, iar multe terenuri nu sunt reflectate în mod corespunzător în registrele conTabile și cadastrale [9]. La nivel local, ineficiența administrării terenurilor publice se reflectă direct în veniturile ratate la buget. În anul 2024, veniturile acumulate din arendă, redevență și vânzarea terenurilor au constituit circa 346,9 milioane lei conform Raportului anual din 2024 a CCMR. Un mod eficient de gestionare a patrimoniului public, domeniu care constituie un pilon fundamental al bunei guvernări, are un impact direct asupra dezvoltării economice durabile și echității sociale.

Sistemului de evaluare a performanței și stării tehnice a bunului imobil

Pornind de la faptul că evaluarea performanței reprezintă un element esențial al managementului modern, contribuind la transpunerea strategiilor în obiective operaționale măsurabile [2] iar managementul activelor imobiliare implică optimizarea utilizării resurselor și maximizarea valorii proprietăților pe termen lung [3], integrarea sistemelor de evaluare a performanței și a stării tehnice în cadrul managementului imobiliar conduce la o abordare strategică și sustenabilă a administrării bunurilor imobile.

Scopul principal al acestui sistem de evaluare constă în determinarea stării tehnice reale a bunului imobil, stabilirea gradului de uzură fizică și morală, evaluarea performanței funcționale și economice, fundamentarea deciziilor de întreținere, reparație, modernizare sau investiție, estimarea valorii și duratei de exploatare rămase.

Pentru realizarea acestora acest sistem de evaluare cuprinde următoarele direcții:

1.1 Evaluarea Performanței Bunurilor Imobile - evaluarea performanței se bazează pe modul în care bunul imobil generează valoare, prin intermediul măsurării eficienței economice și financiare a bunurilor imobile, precum și a impactului lor asupra afacerii sau investiției. Pentru a realiza aceasta este nevoie de a estima performanța energetică care se măsoară prin consumul anual de energie (kWh/m²/an) și este indicată în **Certificatul de performanță energetică a bunului imobil** - act obligatoriu în UE conform directivei 2024/1275 a Parlamentului European și a Consiliului din 24 aprilie 2024 privind performanța energetică a clădirilor (reformare) (JO L, 2024/1275, 8.5.2024). În Republica Moldova acest act devine obligatoriu începând cu anul 2027 conform Legii nr. 282/2023 privind performanța energetică a clădirilor și Regulamentului privind procedura de certificare a performanței energetice a clădirilor și a unităților de clădire HG621/2024 din 11.09.2024. În calitate de indicatorii generali de performanță a proprietăților imobiliare (KPI) pot fi:

- **RenTabilitatea Investițiilor Imobiliare (ROI)** - reprezintă veniturile obținute în raport cu costurile de achiziție și întreținere ale bunului imobil.
- **Rata de Ocupare** - pentru proprietățile comerciale sau rezidențiale, acest indicator reprezintă cât de bine este utilizată proprietatea, fiind un semn al performanței economice.
- **Venitul pe Metru Pătrat (RenTabilitatea pe Metru Pătrat)** - acesta indică eficiența unui spațiu imobiliar în generare de venituri.
- **Costurile de întreținere și operaționale** - monitorizarea costurilor de întreținere pentru a ne asigura că sunt eficiente în raport cu veniturile generate de bunul imobil.

1.2 Evaluarea Stării tehnice Bunurilor Imobile - starea fizică a unui bun imobil este importantă pentru a preveni degradarea acestuia și pentru a asigura o durabilitate pe termen lung. Evaluarea stării tehnice bunurilor imobile se poate realiza prin următoarele modalități:

- **Inspecții Periodice.** Se efectuează inspecții regulate pentru a verifica integritatea structurii clădirii, instalațiilor electrice și sanitare, și pentru a identifica potențiale probleme care pot necesita intervenții.
- **Clasa de Performanță Energetică.** Aceasta presupune evaluarea eficienței energetice a clădirii, incluzând izolarea termică, consumul de energie și impactul asupra mediului.



- **Întreținerea Preventivă.** Implementarea unui plan de întreținere preventivă care să prevină probleme majore și să asigure buna funcționare a echipamentelor și infrastructurii.
- **Evaluarea Riscurilor.** Se efectuează evaluări periodice pentru a determina riscurile la care poate fi expus bunul imobil, cum ar fi riscurile de incendiu, cutremur sau inundații.
- **Analiza Durabilității Materialelor și Construcției.** Se evaluează materialele utilizate în construcție pentru a determina dacă acestea îndeplinesc standardele de durabilitate necesare și dacă au fost afectate de trecerea timpului.

1.3 Sisteme de Monitorizare - Pentru o prelucrare eficientă a datelor selectate în procesul evaluării performanței și evaluării tehnice bunurilor imobile este esențial și util ca acestea să fie integrate într-un sistem de monitorizare continuă care poate folosi tehnologii moderne, cum ar fi:

- **Sisteme de Management al Proprietăților (PMS).** Acestea sunt folosite pentru a urmări în timp real performanța financiară și starea tehnică a bunurilor imobile.
- **Tehnologia Internet of Things (IoT):** reprezintă senzori încorporați în clădiri pentru a monitoriza consumul de energie, temperatura, umiditatea și alte condiții care pot afecta performanța și starea imobilului.
- **Software de Evaluare a Imobilelor:** care pot fi folosite pentru a calcula valoarea de piață probabilă, rentabilitatea și performanța unei proprietăți pe baza datelor economice și a inspecțiilor tehnice.

1.4 Rapoarte și Analize Periodice. În urma multitudinii de date obținute la etapele anterioare apare necesitatea de sistematizare care rezultă în crearea de rapoarte periodice care să includă:

- **Analiza Performanței Financiare** - informații detaliate despre venitul generat, costurile de operare, rentabilitatea și performanța globală a imobilului.
- **Starea Bunurilor Imobile** - evaluări detaliate ale stării fizice a imobilelor și recomandări pentru întreținerea acestora.
- **Sugestii pentru Îmbunătățiri** - propuneri pentru îmbunătățirea performanței economice sau a stării fizice a bunului imobil pe termen lung.

1.5 Conformitatea cu Reglementările și Standardele în vigoare. Aceasta direcție oferă asigurarea că bunurile imobile respectă reglementările legale și standardele de siguranță, protecția mediului și de eficiență energetică. Conformitatea reprezintă o componentă esențială a procesului de administrare a bunurilor imobile, deoarece asigură utilizarea legală, sigură și sustenabilă a acestora. Pentru asigurarea celor expuse mai sus aceasta ar trebui să includă:

- **Conformitatea legală** - aceasta constă în respectarea cadrului normativ privind proprietatea, utilizarea și administrarea bunurilor imobile prin intermediul înregistrării cadastrale corecte, respectarea dreptului de proprietate și a regimului juridic (public/privat), obținerea autorizațiilor de construire și exploatare, respectarea documentației urbanistice etc.
- **Conformitatea cu standardele de siguranță** - presupune asigurarea siguranței construcțiilor care este esențială pentru protecția utilizatorilor. Aceasta poate fi realizat prin **siguranța structurală** (rezistența la cutremure, stabilitatea construcției), **securitatea la incendiu** (sisteme de alarmă, evacuare), **siguranța instalațiilor** (electricitate, gaze, apă), **accesibilitate** (pentru persoane cu dizabilități)
- **Conformitatea cu standardele de protecția mediului** - vizează impactul imobilelor asupra mediului înconjurător și include gestionarea deșeurilor, reducerea poluării, utilizarea responsabilă a resurselor, respectarea normelor ecologice.



Implementarea sistemului de evaluare a performanței și stării tehnice a bunului imobil

Aplicarea sistemului dat aduce multiple avantaje în procesul de administrare a bunurilor imobile, mai ales în contextul modernizării managementului patrimonial. Acest sistem transformă administrarea tradițională într-una bazată pe date, analiză și planificare strategică. Pentru administratorii de bunuri imobile acesta ajută în procesul decizional și la stabilirea priorităților. Printre principalele avantaje identificate pentru administratorii imobiliari în procesul utilizării sistemului dat ar fi următoarele: **administrarea eficientă a patrimoniului imobiliar care rezultă** din centralizarea datelor și automatizarea proceselor. Administratorii pot monitoriza în timp real starea imobilelor, contractele, plățile și alte aspecte relevante, reducând erorile și economisind timp. De asemenea, utilizarea acestor sisteme contribuie la **reducerea riscurilor tehnice și financiare**. Monitorizarea periodică a echipamentelor și a infrastructurii permite identificarea timpurie a problemelor, prevenind defecțiunile majore și costurile neprevăzute. În același timp, gestionarea financiară devine mai precisă, ceea ce reduce semnificativ riscul pierderilor. Un alt beneficiu important este **creșterea valorii bunului imobil**. Printr-o administrare eficientă și prin întreținerea corespunzătoare a clădirilor, proprietățile își mențin sau chiar își sporesc valoarea pe piață, devenind mai atractive pentru investitori și chiriași. Sistemul de management imobiliar facilitează și **planificarea corectă a investițiilor și reparațiilor**. Pe baza datelor colectate și analizate, deciziile privind lucrările de modernizare sau întreținere pot fi luate în mod strategic, evitând cheltuielile inutile și optimizând alocarea resurselor. Nu în ultimul rând, utilizarea acestor sisteme contribuie la **îmbunătățirea siguranței și confortului utilizatorilor**. Prin monitorizarea condițiilor de funcționare și intervențiile rapide în caz de defecțiuni, se asigură un mediu sigur și plăcut pentru locatari sau utilizatorii bunurilor imobile.

Concluzii

Utilizarea unui sistem integrat de evaluare a performanței și a stării bunurilor imobile are un impact semnificativ asupra eficienței managementului imobiliar. În contextul modernizării administrării patrimoniului construit, gestionarea eficientă a bunurilor imobile devine o condiție esențială pentru asigurarea unei guvernări responsabile, transparente și orientate spre rezultate. Integrarea sistemului de evaluare a performanței și a stării tehnice în managementul imobiliar contribuie semnificativ la transformarea modului tradițional de administrare a patrimoniului într-un proces bazat pe date, analiză și planificare strategică.

Analiza realizată evidențiază faptul că un astfel de sistem permite determinarea obiectivă a stării reale a bunurilor imobile, evaluarea eficienței economice și permite argumentare deciziilor privind întreținerea, modernizarea sau valorificarea acestora. Totodată, utilizarea indicatorilor de performanță și a instrumentelor moderne de monitorizare facilitează optimizarea utilizării resurselor și creșterea valorii patrimoniului pe termen lung. În același timp, analiza scoate în evidență existența unor deficiențe semnificative în administrarea patrimoniului public și privat, generate de aplicarea neuniformă a cadrului normativ, nivelul redus de digitalizare și coordonarea insuficientă între instituții în Republica Moldova. Aceste vulnerabilități afectează atât evidența corectă a bunurilor, cât și capacitatea autorităților de a valorifica eficient resursele disponibile.

Implementarea unui sistem integrat de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile nu reprezintă doar o necesitate operațională, ci și o direcție strategică pentru consolidarea managementului patrimoniului public și privat. Acesta contribuie la creșterea transparenței, reducerea riscurilor, îmbunătățirea calității serviciilor publice și susținerea dezvoltării economice durabile. Permite transformarea patrimoniului construit din totalitatea de simple construcții în active gestionate. Managementul imobiliar actual nu mai poate fi conceput în absența unor instrumente de evaluare riguroase, care să asigure o administrare sustenabilă și orientată spre performanță.



Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr. 020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. KYLE, R. C.; F. M. BAIRD and M. S. SPODEK. *Property management*. Dearborn Real Estate Education, 2000. 480 p. ISBN 0793131170, ISBN 9780793131174. Disponibil: https://books.google.md/books/about/Property_Management.html?id=GgFMvkuRO4IC&redir_esc=y [accesat 2026-03-07].
2. KAPLAN, R. S. and D. P. NORTON. *The balanced scorecard. Translating strategy into action*. Harvard Business School Press, 1996. 336 p. ISBN 0875846513. Disponibil: https://www.thriftbooks.com/w/the-balanced-scorecard-translating-strategy-into-action_robert-s-kaplan_david-p-norton/249151/#edition=1630440&idq=3017962 [accesat 2026-03-07].
3. HAYNES, B.; N. NUNNINGTON and T. ECCLES. *Corporate real estate asset management*. 2nd ed. Routledge, 2017. 298 p. ISBN 978-1138940413. Disponibil: https://books.google.md/books/about/Corporate_Real_Estate_Asset_Management.html?id=6sX6SXXJrfNoC&redir_esc=y [accesat 2026-03-07].
4. MINISTERUL ENERGIEI. *Metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor, deschizând calea spre aplicarea certificatelor de performanță energetică*. Site web. Disponibil: <https://energie.gov.md/ro/content/fost-aprobata-metodologia-de-calcul-performantei-energetice-cladirilor-deschizand-calea-spre> [accesat 2026-03-07].
5. HOTĂRÂREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA pentru aprobarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții: nr. 936 din 16.08.2006. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146047 [accesat 2026-03-07].
6. HOTĂRÂREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA cu privire la asigurarea calității construcțiilor: nr. 361 din 25.06.1996. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146046 [accesat 2026-03-07].
7. MONITORUL FISC. „Registrul prețurilor bunurilor imobile”: conceptul SI, aprobat de Guvern. Site web. Disponibil: <https://monitorul.fisc.md/ru/-registru-preturilor-bunurilor-imobile-conceptul-si-aprobat-de-guvern/> [accesat 2026-03-07].
8. RAY ENGINEERING. *The Importance of PCAs for Real Estate Investments*. Site web. Disponibil: <https://ray-engineering.com/the-importance-of-property-condition-assessments-for-real-estate-investments/> [accesat 2026-03-08].
9. CCRM. *Gestionarea patrimoniului public – un domeniu strategic pentru buna guvernare și dezvoltarea țării*. Site web. Disponibil: https://www.ccrm.md/index.php/ro/gestionarea-patrimoniului-public-un-domeniu-strategic-pentru-buna-80_93831.html [accesat 2026-03-29].
10. UNIVERSITATEA „1 DECEMBRIE 1918” DIN ALBA IULIA. *Sisteme informaționale cadastrale și management imobiliar*. Site web. Disponibil: <https://www.uab.ro/admitere/programe-de-studiu/facultatea-de-informatica-si-inginerie/41-sisteme-informationale-cadastrale-si-management-imobiliar> [accesat 2026-03-29].
11. SCARRETT, D. *Property asset management*. 3rd ed. Routledge, 2010. ISBN 9781136884818. Disponibil: https://www.researchgate.net/publication/298012671_Property_asset_management_Third_edition [accesat 2026-03-29].
12. EUR-LEX. *Performanța energetică a clădirilor*. Site web. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/RO/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html> [accesat 2026-04-05].
13. LEGE privind performanța energetică a clădirilor: nr. 128 din 11.07.2014. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 297-309, art. 609. Disponibil: <https://www.legis.md/cautare/downloadpdf/21474> [accesat 2026-04-05].



PUNCTE CARDINALE ÎN EVALUAREA PATRIMONIULUI CULTURAL IMOBIL ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Svetlana ALBU

doctor habilitat, profesor universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
svetlana.albu@emi.utm.md

Rezumat. În Republica Moldova sunt recunoscute 5676 monumente ocrotite de stat de categorie națională și locală, inclusiv așezări, monumente (sculptură, pictură, mozaic, elemente arhitecturale), clădiri și construcții cu valoare artistică, istorică, arhitecturală, arheologică. Patrimoniul național trebuie cunoscut, păstrat dar și apreciat nu doar în plan cultural ci și economic, pentru a putea fi valorificat în mod durabil pentru viitoarele generații. Aprecierea valorii este necesară în diverse scopuri, de la identificarea valorii în rapoartele financiare a patrimoniului public până la vânzarea-cumpărarea obiectelor de patrimoniu aflate în proprietate privată. Actualitatea prezentului studiu este condiționată de lipsa cadrului normativ-metodologic al evaluării patrimoniului cultural construit în Republica Moldova precum și de necesitatea implementării prevederilor standardelor internaționale de evaluare. Obiectivele cercetării au cuprins analiza și sinteza practicilor existente în domeniul evaluării patrimoniului cultural imobil, identificarea particularităților specifice Republicii Moldova, elaborarea propunerilor privind metodologia evaluării patrimoniului cultural construit. În prezenta lucrare sunt identificate punctele de reper ale evaluării patrimoniului cultural construit în condițiile Republicii Moldova și propus algoritmul de lucru pentru evaluatorii practicieni.

Cuvinte cheie: valoare de deviz, valoare de reconstituire, patrimoniu arhitectural, raportare financiară, metodologie, drept de proprietate.

Introducere

După un pătrar de secol de stagnare cadrul normativ-legislativ al domeniului imobiliar din Republica Moldova a comportat modificări de actualizare la practicile internaționale, în special la standardele europene.

În perioada 2023-2026 au intrat în vigoare Codul Urbanismului și Construcțiilor [1], Codul Funciar [2], Legea privind performanța energetică a clădirilor [3], Legea privind activitatea agenților imobiliari [4]. A comportat modificări considerabile și Legea cu privire la activitatea de evaluare [5] pentru implementarea căreia au fost aprobate Standardele de Evaluare [6].

Consolidarea rolului Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) la nivel mondial a fost condiționată de dezvoltarea piețelor investiționale și creșterea mobilității capitalurilor care au impus armonizarea standardelor de evaluare. Aceste standarde, deși au caracter de recomandare, constituie un reper esențial pentru asigurarea transparenței, comparabilității și calității evaluărilor. În paralel, standardele naționale adaptează principiile internaționale la particularitățile juridice și economice locale, contribuind la diversificarea practicilor de evaluare. Anume aceste standarde urmează a fi implementate în practica Republicii Moldova, iar primul standard național deja aprobat este Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile [7].

Sub egida Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru au fost elaborate și se află în procedura de aprobare Ghidul în evaluare: Evaluarea pentru garantarea împrumutului [8], Ghidul în evaluare: Evaluarea pentru raportare financiară [9], Ghidul în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri [10]. Iar sub egida Agenției de Inspectare a Monumentelor din subordinea Ministerului Culturii al Republicii Moldova a fost elaborat proiectul Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile de patrimoniu.

Activitatea de evaluare a bunurilor imobile de patrimoniu cultural se înscrie într-un domeniu complex, determinat de interferența dintre principiile economice ale evaluării și particularitățile socioculturale ale patrimoniului. Analiza experienței internaționale și a cadrului



normativ național [11] evidențiază necesitatea unei abordări metodologice integrate, orientate spre asigurarea coerenței, comparabilității și relevanței rezultatelor evaluării.

Evaluarea patrimoniului cultural se caracterizează printr-o complexitate sporită, determinată de natura compusă a obiectului evaluării. Patrimoniul cultural cuprinde atât componente tangibile, reprezentate prin bunuri materiale, cât și componente intangibile, asociate semnificațiilor culturale, istorice și simbolice.

În acest context, noțiunea de valoare dobândește un caracter multidimensional. Valorile care definesc patrimoniul pot fi grupate în două categorii generale: valori economice și valori socioculturale. Valorile economice sunt determinate de utilitatea bunului și de beneficiile generate, în timp ce valorile socioculturale reflectă dimensiuni precum valoarea estetică, spirituală, socială, istorică, simbolică și de autenticitate.

O importanță deosebită o are delimitarea între valoarea de utilizare și valoarea de non-utilizare [12]. Valoarea de utilizare este asociată consumului direct al serviciilor oferite de bunul de patrimoniu, în timp ce valoarea de non-utilizare include valoarea de existență, valoarea de opțiune și valoarea de moștenire, care nu se reflectă direct în mecanismele pieței, dar influențează semnificativ deciziile privind conservarea patrimoniului.

Astfel elaborarea Ghidului privind evaluarea bunurilor imobile de patrimoniu se impune ca o necesitate obiectivă pentru asigurarea unei abordări metodologice unitare, adaptate specificului patrimoniului cultural și corelate cu standardele internaționale și cadrul normativ național.

Puncte cardinale în evaluarea patrimoniului cultural

Evaluarea patrimoniului cultural este determinată de patru puncte cardinale: data la care bunul imobil a fost recunoscut drept monument ocrotit de stat; dreptul de proprietate asupra bunului imobil la data evaluării; genul monumentului și potențialul de utilizare a acestuia (Fig.1).

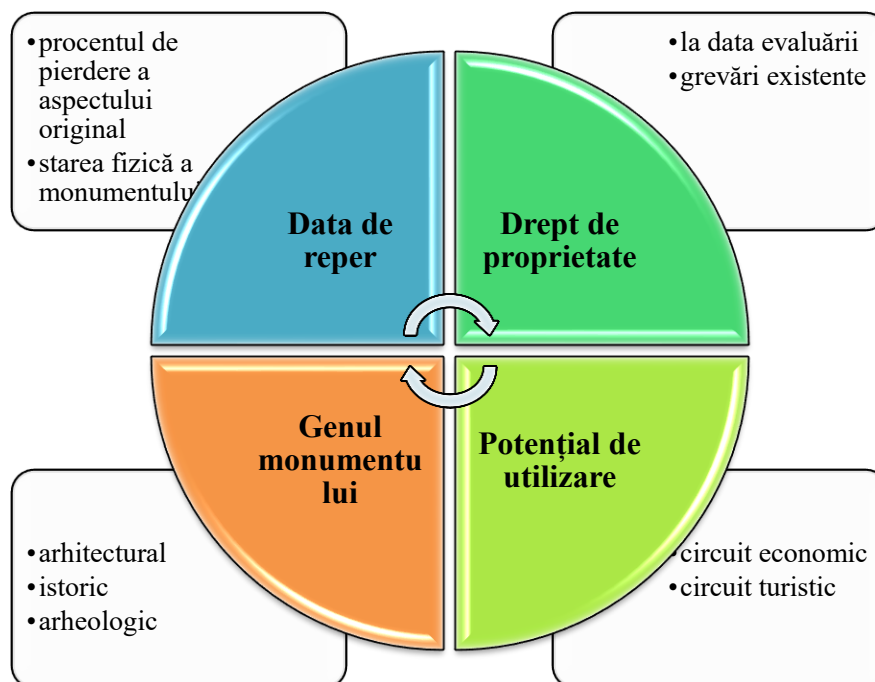


Figura 1. Punctele cardinale în evaluarea patrimoniului cultural



Data de reper

„Data de reper” reprezintă data la care bunul imobil este recunoscut în calitate de monument ocrotit de stat, altfel spus, data la care este recunoscută oficial și capătă o expresie bănească valoarea culturală. La această dată valoarea imobilului comportă o modificare structurală considerabilă. Dacă până la „data de reper” valoarea construcțiilor este influențată preponderent de factori fizici (uzura fizică) și funcționali (modificări ale preferințelor consumatorilor, apariția tehnologiilor și materialelor noi), apoi, în momentul includerii bunului imobil în Registrul monumentelor, valoarea economică se diminuează brusc (Fig.2). Această diminuare este condiționată de restricțiile impuse și imposibilitatea asigurării nivelului de utilitate cerut de societate la data evaluării. Totodată, valoarea economică poate fi sporită prin lucrări de restaurare, reabilitare și includerea imobilului în circuitul economic [13, 14].

Starea fizică la data de reper constituie punctul de referință pentru evaluarea bunului imobil la orice moment ulterior. Aceasta, inclusiv eventualul grad de pierdere a aspectului original, definește starea de referință în raport cu care se analizează situația bunului la data evaluării. Totodată, această stare reprezintă nivelul minim care urmează a fi menținut prin măsuri de conservare sau restaurare și baza în funcție de care se constată și se estimează prejudiciul adus monumentului.

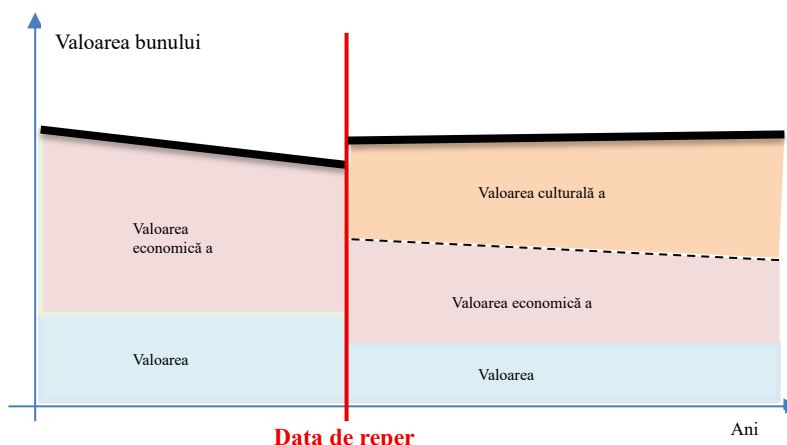


Figura 2. Modificarea structurii valorii bunului imobil la data de reper

Dreptul de proprietate

Conform Standardelor de Evaluare (AGCC, 2025), înainte de estimarea valorii unui drept asupra proprietății imobiliare, evaluatorul trebuie să înțeleagă cadrul juridic aplicabil și modul în care acesta influențează dreptul ce constituie obiectul evaluării. Dreptul asupra proprietății imobiliare conferă titularului atributele de posesie, folosință și dispoziție asupra terenului și construcțiilor. Totodată, în această categorie sunt incluse și drepturile rezultate din formele de posesie informală asupra terenurilor comune, comunitare, colective sau obștești, precum și asupra așezărilor urbane și rurale informale ori aflate în economii în tranziție, acestea putând îmbrăca forma posesiei, ocupării sau a dreptului de utilizare [6, p. 61].

Particularitățile evoluției istorice și ale procesului de transformare a regimului proprietății în Republica Moldova au generat situații în care dreptul de proprietate asupra terenului și dreptul de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe acesta aparțin unor titulari diferiți. Astfel, terenul poate fi proprietatea unei persoane fizice sau juridice, private ori publice, în timp ce edificiile amplasate pe acesta pot aparține unei alte persoane, în orice combinație juridică posibilă.

Un exemplu relevant îl constituie municipiul Chișinău, unde o parte semnificativă a terenurilor situate în cadrul zonei protejate „Nucleul Istoric” se află fie în proprietate privată, fie în domeniul privat al administrației publice locale (Fig. 3, culorile violet și galben). În numeroase

cazuri, terenurile aflate în domeniul privat al administrației publice locale sunt ocupate de construcții care aparțin persoanelor fizice și/sau juridice din sectorul privat. Această separare a titularilor drepturilor asupra terenului și asupra construcțiilor reprezintă o caracteristică importantă a fondului construit din Republica Moldova și impune o analiză distinctă a drepturilor evaluate, atât din perspectiva regimului juridic al terenului, cât și a drepturilor exercitate asupra construcțiilor amplasate pe acesta.

Acest fapt direct influențează valoarea monumentelor istorice și între timp a devenit un impediment pentru acțiunile de păstrare a acestora. Drept urmare, prin ordinul ministerului culturii [17] a fost aprobat Regulamentul privind conținutul și metodologia de elaborare a planului de referință istorico-arhitectural și proiectului zonelor de protecție a localităților istorice. Actualmente se elaborează planul de referință istorico-arhitectural și proiectul zonelor de protecție a or. Chișinău, document care va deveni parte integrală a PUZ Centru (Fig.4).



Figura 3. Analiza fondului construit după tipul de proprietate asupra terenului în Nucleul Istoric al or. Chișinău [15]

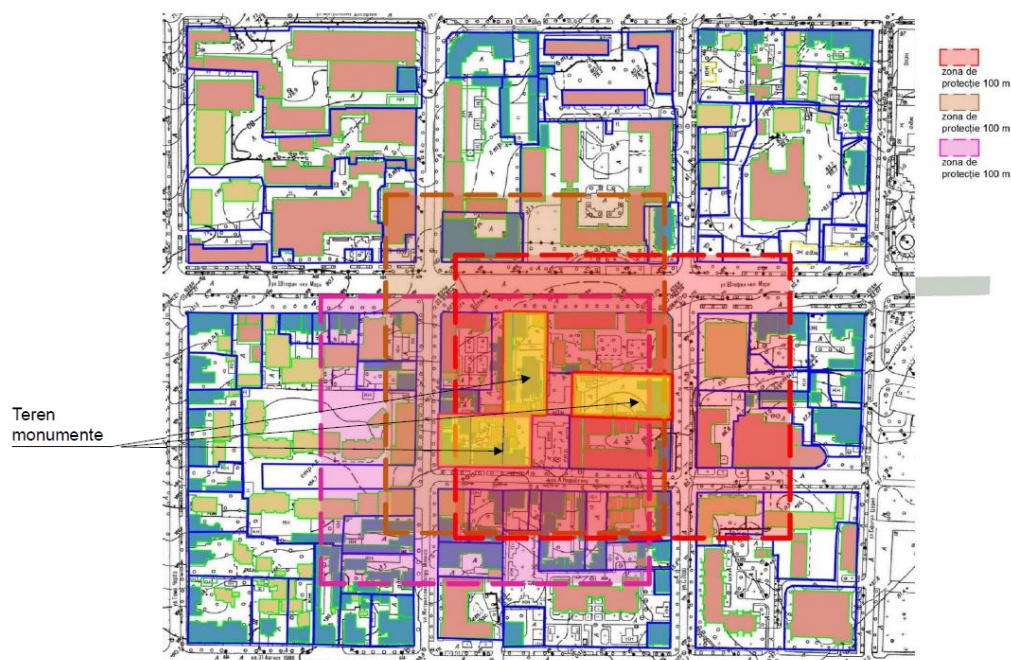


Figura 4. Hotarul zonelor de protecție a bunurilor cu statut de monument individual, exemplu Centrul Istoric al Chișinăului (100 m de la limita exterioră a terenului monumentelor) [16]



În acest context evaluatorul urmează a identifica și delimita:

- *Zona de protecție a monumentului*, care reprezintă teritoriul delimitat în jurul monumentului de istorie, cultură sau arhitectură, instituit prin documentații de urbanism și amenajare a teritoriului, în cadrul căruia se aplică un regim special de protecție și utilizare a terenului, în scopul asigurării conservării integrității fizice, autenticității, valorii culturale, istorice, arhitecturale și peisagistice a monumentului, precum și al prevenirii intervențiilor care ar putea afecta negativ percepția, starea de conservare sau punerea sa în valoare.
- *Zona de influență a monumentului*, care reprezintă perimetrul spațial determinat prin analiza impactului economic, funcțional, urbanistic și de reglementare al unui monument sau bun imobil de patrimoniu asupra proprietăților învecinate, în interiorul căruia condițiile speciale de protecție și conservare ale monumentului se reflectă în prețurile de tranzacționare, în costurile de investiție, în limitările de utilizare și în riscul asociat proprietăților analizate.

Genul monumentului

Noțiunea de „proprietate istorică” cuprinde bunul imobil (teren și construcții) individual sau ca parte a unui ansamblu, care, prin vechimea sa, caracteristicile arhitecturale, urbanistice, constructive, artistice ori prin valoarea sa istorică, culturală sau memorială, este recunoscut sau susceptibil de recunoaștere ca element al patrimoniului cultural și este supus unui regim juridic special de protecție, conservare și utilizare, regim care limitează exercitarea dreptului de proprietate în raport cu interesul public de ocrotire a patrimoniului.

În procesul evaluării o importanță deosebită urmează a acorda genului proprietății istorice supuse evaluării. Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat [18] diferențiază bunuri imobile - monumente cu valoarea arheologică, istorică și arhitecturală (Fig.5).

Genul și specificul monumentului istoric influențează în mod direct alegerea metodologiei de evaluare. De exemplu, în municipiul Chișinău există un număr semnificativ de bunuri imobile clasate ca monumente istorice care nu dețin o valoare arhitecturală deosebită, fiind edificate din pământ, lut sau alte materiale tradiționale, adesea fără fundații corespunzătoare. În condițiile cerințelor funcționale actuale, reabilitarea și adaptarea acestora pentru utilizări contemporane este dificilă, iar în unele cazuri chiar imposibilă. Ca urmare, aceste constrângeri generează un nivel ridicat al deprecierei funcționale, cu impact direct asupra utilității economice și, implicit, asupra valorii bunului imobil.

REGISTRUL MONUMENTELOR RM OCROTITE DE STAT						
MUNICIPIUL CHIȘINĂU						
Nr.	Localizare administrativă	Tip	Cronologie	Gen	Cat	
1.	Chișinău	Aleea clasicilor literaturii. Grădina publică Ștefan cel Mare	1957	Artă.Ist	N	
2.	Chișinău	Ausamblul Catedralei „Nașterea Domnului”. Porțile Sfinte și scuarul. Piața Marii Aduării Naționale	1836,194,1818-1936	Arhit.Ist	N	
3.	Chișinău	Așezare	Sec. X – IX i.e.n.	Arheol	N	
4.	Chișinău	Așezare	Sec. XIV	Arheol	N	
5.	Chișinău (Pruncul I)	Așezare	Sec. XVI	Arheol	N	
6.	Chișinău (Revaca II)	Așezare	Sec.XVII	Arheol	N	
7.	Chișinău	Așezare	Sec. XV	Arheol	N	
8.	Chișinău I	Așezare	Sec. II – III	Arheol	N	
9.	Chișinău I	Așezare	Sec. XIII – IX i.e.n.	Arheol	N	
10.	Chișinău II	Așezare	Sec. II – IV	Arheol	N	
11.	Chișinău III	Așezare	Sec. II – IV	Arheol	N	
12.	Chișinău Str. Ghiocelilor, 1	Basorelief cu subiecte agrare și zootehnice. Discriptic	1954	Artă	N	
13.	Chișinău, Str. Renașterii, 33	Basorelief „Cercul” pe fațada circului	1979	Artă	N	
14.	Chișinău, Str. Mazarache, 3	Biserica „Acoperământul Maicii Domnului” (fosta „Nașterea Maicii Domnului”)	Mijl. sec. XVIII	Arhit	N	
15.	Chișinău.Bd. Ștefan cel Mare, 164-a	Biserica cu Hramul „Schimbarea la față a Domnului” (fosta Constantin și Elena)	1902	Arhit	N	
16.	Chișinău Str. Bulgară, 21	Biserica “Adormirea Maicii Domnului” (fosta Unită cu ritul vechi ortodox)	1892	Arhit	N	
17.	Chișinău, Str. B. Petriceicu – Hașdeu, 10	Biserica „Buna Vestire”	1810	Arhit	N	
18.	Chișinău str. Sf. Gheorghe, 34	Biserica „Sf. Gheorghe”	1819	Arhit	N	
19.	Chișinău Str. Traian	Biserica „Sf. Dumitru”	1902	Arhit	N	
20.	Chișinău.st.Alexandru cel Bun. nr.50	Biserica “Sf. Haralampie”	1836	Artă Arhit	N	
21.	Chișinău.Str. Gr. Ureche. nr.58	Biserica „Înalțarea Domnului”. Monumente funerare	Anii 30 sec. XIX Sec. XIX-XX	Artă Arhit	N	

Figura 5. Extras din Registrul monumentelor RM ocrotite de stat



Referindu-ne la obiectele de patrimoniu arheologic, în cazul includerii acestora în circuitul economic, urmează a ține cont de faptul că acestea, de regulă, nu pot fi utilizate în alte scopuri decât pentru desfășurarea lucrărilor de salvare arheologică (muzeificare), cu luarea în considerare a tuturor cheltuielilor necesare pentru adaptarea obiectelor arheologice la expunerea muzeală. În cazul adoptării deciziei privind efectuarea lucrărilor de salvare arheologică care presupun extragerea obiectelor de patrimoniu de pe terenul aferent, restricțiile de utilizare ale terenului pot fi ridicate. În acest caz, evaluarea se realizează ca pentru un teren liber de sarcini de protecție, cu deducerea cheltuielilor materiale și temporare aferente lucrărilor de salvare arheologică.

Potențial de utilizare

În procesul evaluării *potențialul de utilizare* este identificat și argumentat prin analiza celei mai bune utilizări. Analiza este necesară pentru identificarea valorii economice a monumentului în scopul utilizării sale comerciale, cu condiția respectării integrale a obligațiilor de protecție aplicabile obiectului evaluat.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a monumentelor trebuie considerate următoarele particularități:

- Monumentele și ansamblurile aflate în proprietate comună, inclusiv monumentele și ansamblurile care fac parte din fondul locativ, precum și terenurile în limitele cărora sunt amplasate aceste monumente și ansambluri, nu sunt supuse partajului. Atribuirea în natură a cotelor-părți către coproprietari nu este admisă.
- În cadrul analizei celei mai bune utilizări nu se admite analiza opțiunii de vânzare pe componente a obiectelor de patrimoniu cultural, chiar dacă o asemenea opțiune ar fi, din punct de vedere economic, mai avantajoasă.
- Analiza celei mai bune utilizări se efectuează ținând cont de toate restricțiile fizice, juridice și financiare, inclusiv cele legate de statutul de monument, precum și de restricțiile privind utilizarea monumentului și a terenului construit.

Scopul analizei celei mai bune utilizări a monumentului îl constituie identificarea unei utilizări permise de autoritățile de protecție, inclusiv:

- analiza existenței și utilizării eficiente a suprafețelor excedentare ale terenului, care pot fi supuse unei valorificări economice raționale, inclusiv prin edificare;
- analiza posibilității adaptării monumentului la o funcție diferită de utilizarea sa actuală;
- analiza posibilității modificării caracteristicilor volumetrico-spațiale ale monumentului în părțile care nu sunt supuse obligațiilor de protecție, inclusiv: reamenajarea interioară; amenajarea mansardelor în spațiile de pod; majorarea regimului de înălțime al anexelor interioare etc.;
- analiza posibilității reconstituirii (restaurării) unor elemente ale obiectului de patrimoniu cultural existente într-o anumită perioadă istorică, în cazul în care această reconstituire este justificată economic;
- analiza posibilității demontării unor elemente care nu sunt caracteristice unei anumite perioade istorice a obiectului, dacă această demontare este justificată economic;
- analiza posibilității utilizării materialelor și construcțiilor moderne în procesul de reabilitare, restaurare sau reparație, în cazurile în care acest lucru conduce la eficiență economică (reducerea costurilor sau a duratei lucrărilor) comparativ cu utilizarea materialelor și tehnologiilor istorice.

În cadrul analizei celei mai bune utilizări a monumentelor se recomandă aplicarea *metodei de optimizare*, bazată pe calculul costurilor necesare pentru îmbunătățirea calității bunului imobil, prin eliminarea tuturor elementelor de uzură și depreciere funcțională care pot fi înlăturate în mod practic, precum și a celor a căror eliminare este obligatorie în temeiul obligațiilor de protecție, aducând astfel bunul imobil în stare optimă.



În cazul aplicării metodei optimizării, este necesar a se delimita din volumul total al bunului imobil evaluat acele elemente care nu pot fi considerate ca aparținând propriu-zis monumentului, inclusiv construcțiile noi edificate pe terenul aferent, clădirile și instalațiile noi. Analiza oportunității luării în considerare a celei mai bune utilizări a acestor elemente se efectuează în cadrul unei evaluări distincte.

Concluzii

Importanța aprobării „Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile de patrimoniu” este iminentă în condițiile actuale. Lipsa cadrului metodologic național are un impact grav asupra imaginii profesionale, permite diverse interpretări și conduce la implicarea evaluatorului în conflicte de interese patrimoniale.

Procesul de evaluare a bunului imobil recunoscut drept monument este ghidat de 4 puncte cardinale: data la care bunul imobil a fost recunoscut drept monument ocrotit de stat; dreptul de proprietate asupra bunului imobil la data evaluării; genul monumentului și potențialul de utilizare a acestuia.

Considerăm necesar a elabora și aproba acte normative complementare ghidului în evaluare, precum: Recomandări metodologice pentru determinarea procentului de pierdere a aspectului original al bunurilor imobile de patrimoniu și Culegerea indicilor comasați a valorii lucrărilor de restaurare, reconstituire a bunurilor de patrimoniu.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr. 020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28-12-2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024. CUC434/2023.
2. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 22 din 15-02-2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024. CF22/2024.
3. Lege privind performanța energetică a clădirilor: nr. 282 din 05-10-2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023. LP282/2023.
4. Legea privind activitatea agenților imobiliari: Activitatea agenților imobiliari, reglementată printr-o nouă lege adoptată de Parlament. În: Multimedia: Parlamentul Republicii Moldova [online]. [accesat 2026-06-06].
5. Lege cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989 din 18-04-2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002. LP989/2002.
6. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Ordin cu privire la aprobarea Standardelor de Evaluare: nr. 21 din 27-02-2025. OAGCC21/2025.
7. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Ordin cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile: nr. 59 din 24-06-2025. OAGCC59/2025.
8. Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea pentru garantarea împrumutului. În: Platforma Guvernamentală Particip.gov.md [online]. [accesat 2026-06-06].
9. Anunț privind inițierea procesului de elaborare a proiectului Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea pentru raportare financiară. În: Platforma Guvernamentală Particip.gov.md [online]. Disponibil: <https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-privind-initierea-procesului-de-elaborare-a-proiectului-ordinului-directorului-general-al-agen/15491> [accesat 2026-06-06].
10. Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri. În: Platforma Guvernamentală Particip.gov.md [online]. [accesat 2026-06-06].



11. ALBU, S.; V. URSU; G. CROITORU [et al.]. Patrimoniul construit: aspecte tehnice, economice și juridice : Probleme și propuneri. Chișinău: [S. n.], 2023 (ED-COLOR). 232 p. ISBN 978-9975-45-981-5.
12. ALBU, S.; I. ALBU; V. URSU ș.a. Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice. Chișinău: Tipogr. „MS Logo”, 2020. 355 p. ISBN 978-9975-3481-2-6. Disponibil: <https://fcgc.utm.md/wp-content/uploads/sites/11/2022/09/Monografie-Albu-Svetlana-2020.pdf> [accesat 2026-06-06].
13. ALBU, S. și I. ALBU. Peculiarities of the value of built heritage in Chisinau. În: Journal of Social Sciences. 2024, Vol. VII, no. 1, pp. 6-16. ISSN 2587-3490. DOI: 10.52326/jss.utm.2024.7(1).01. Disponibil: [https://doi.org/10.52326/jss.utm.2024.7\(1\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2024.7(1).01) [accesat 2026-06-06].
14. ALBU, S. și I. ALBU. Depreciation of the economic value of historic properties. În: Open Journal of Applied Sciences. 2021, Vol. 11, No. 11, pp. 1256-1267. DOI: 10.4236/ojapps.2021.1111095. Disponibil: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=113563> [accesat 2026-06-06].
15. Chișinău Proiect: platformă cu Sistem Geografic de Nivel Local. ArcGIS Hub [online]. Disponibil: <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com> [accesat 2026-06-06].
16. IMP „CHISINAUPROIECT”. Definitivarea Planului Urbanistic Zonal Centru (PUZ Centru) mun. Chisinau: Conferința științifico-practică „Politici urbane pentru zone protejate” [online]. Disponibil: <https://chisinauproiect.md/conferinta-stiintifico-practica-politici-urbane-pentru-zone-protejate> [accesat 2026-06-06].
17. MINISTERUL CULTURII AL REPUBLICII MOLDOVA. Ordin cu privire la aprobarea Regulamentului privind conținutul și metodologia de elaborare a planului de referință istorico-arhitectural și proiectului zonelor de protecție a localităților istorice: nr. OMC217/2022 din 26.10.2022. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 27-12-2022, nr. 431-434, art. 1455. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=134749&lang=ro [accesat 2026-06-06].
18. Hotărârea Parlamentului Republicii Moldova pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor: nr. 1531 din 22-06-1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 02-02-2010, nr. 15-17, art. 24. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=148719&lang=ro# [accesat 2026-06-06].



DIGITALIZAREA EVIDENȚEI CADASTRALE ȘI ADMINISTRAREA TERITORIALĂ INTELIGENTĂ - REPERE EUROPENE ȘI PERSPECTIVE PENTRU REPUBLICA MOLDOVA

Daniela POJAR

dr., Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova, daniela.pojar@adm.utm.md

Rezumat. Transformarea digitală a administrației teritoriale reprezintă una dintre direcțiile majore ale politicilor europene contemporane, iar evidența cadastrală nu mai poate fi tratată exclusiv ca un mecanism tehnico-juridic de înregistrare a bunurilor imobile. În prezent, aceasta se conturează tot mai mult ca o infrastructură informațională strategică, indispensabilă pentru dezvoltarea urbană durabilă, pentru protecția mediului și pentru implementarea conceptului de oraș inteligent. Lucrarea analizează principalele orientări europene privind reutilizarea datelor, interoperabilitatea și guvernanta digitală, precum și modul în care acestea influențează administrarea funciară și cadastrală. Totodată, sunt examinate tendințele recente legate de conceptul de „smart land administration” și perspectivele de modernizare a evidenței cadastrale în Republica Moldova. Cercetarea evidențiază faptul că modernizarea cadastrului presupune nu doar digitalizarea registrelor, ci și integrarea datelor geospațiale, a instrumentelor de monitorizare și a mecanismelor juridice de acces și protecție a informațiilor. În acest sens, un cadastru modern, interoperabil și orientat spre sustenabilitate devine un instrument important pentru dezvoltarea imobiliară durabilă și pentru consolidarea guvernantei teritoriale.

Cuvinte cheie: evidență cadastrală, digitalizare, date geospațiale, administrare funciară inteligentă, dezvoltare durabilă, orașe inteligente.

Introducere

Transformarea digitală a administrației publice a devenit una dintre cele mai vizibile direcții de evoluție a guvernantei contemporane, iar domeniul evidenței cadastrale se află în centrul acestui proces. Dacă în trecut cadastru era perceput în principal ca un instrument tehnic de evidență și înregistrare a bunurilor imobile, astăzi rolul său s-a extins semnificativ, devenind o componentă strategică a dezvoltării teritoriale și a gestionării durabile a resurselor funciare. Această schimbare nu este una accidentală, ci reflectă transformarea profundă a modului în care administrațiile publice utilizează informația, tehnologia și datele geospațiale pentru a fundamenta deciziile publice.

În contextul politicilor europene actuale, digitalizarea nu mai este tratată ca un proces tehnologic izolat, ci ca o infrastructură transversală care susține funcționarea tuturor domeniilor de activitate publică, inclusiv planificarea urbană, protecția mediului, gestionarea riscurilor naturale și dezvoltarea infrastructurii. Uniunea Europeană promovează în mod constant ideea că administrația modernă nu poate funcționa eficient fără date de calitate, interoperabile și accesibile, capabile să asigure transparență, predictibilitate și încredere în actul administrativ [1]. În acest sens, evidența cadastrală devine nu doar o bază de date tehnică, ci o infrastructură informațională esențială pentru funcționarea statului și pentru coordonarea politicilor teritoriale.

Dezvoltarea conceptului de economie a datelor și apariția unor reglementări europene privind guvernanta datelor au determinat o reconfigurare a modului în care informațiile despre terenuri, clădiri și infrastructură sunt colectate, prelucrate și utilizate. Integrarea sistemelor cadastrale cu platformele de date geospațiale și cu alte registre administrative permite o gestionare mai eficientă a teritoriului, reducerea birocrăției și creșterea calității serviciilor publice. În același timp, interoperabilitatea datelor și standardizarea proceselor administrative contribuie la crearea unor sisteme teritoriale capabile să răspundă rapid la provocările economice, sociale și de mediu [2].

În ultimii ani, conceptul de „administrare funciară inteligentă” (smart land administration) a început să fie utilizat tot mai frecvent în literatura de specialitate și în documentele strategice



europene, fiind asociat cu utilizarea tehnologiilor digitale, a sistemelor informaționale integrate și a instrumentelor de analiză spațială pentru gestionarea eficientă a resurselor teritoriale. Această abordare presupune nu doar digitalizarea registrelor cadastrale, ci și transformarea modului de organizare a administrației publice, prin introducerea unor mecanisme de coordonare instituțională, de monitorizare continuă și de acces rapid la informații relevante pentru deciziile publice.

Pentru Republica Moldova, modernizarea evidenței cadastrale reprezintă o condiție importantă pentru consolidarea guvernantei teritoriale și pentru alinierea la standardele europene în domeniul administrării funciare. Reformele inițiate în ultimul deceniu, inclusiv digitalizarea registrelor funciare, dezvoltarea sistemelor informaționale cadastrale și integrarea datelor geospațiale, demonstrează o orientare clară către un model de administrare bazat pe transparență, interoperabilitate și utilizarea eficientă a tehnologiilor digitale. Totuși, procesul de modernizare rămâne unul complex, care implică nu doar investiții tehnice, ci și adaptarea cadrului normativ, dezvoltarea competențelor instituționale și consolidarea mecanismelor de cooperare între autoritățile publice.

În acest context, analiza digitalizării evidenței cadastrale și a administrării teritoriale inteligente devine relevantă nu doar din perspectivă tehnologică, ci și din perspectivă juridică și instituțională. Un cadastru modern, interoperabil și orientat spre sustenabilitate nu mai este doar un instrument de evidență a proprietății, ci un element central al dezvoltării teritoriale durabile și al consolidării capacității administrației publice de a gestiona eficient spațiul construit și resursele teritoriale.

Materiale și metode

Prezentul articol a fost realizat prin analiza evoluției proceselor de digitalizare a evidenței cadastrale și a modului în care tehnologiile digitale influențează administrarea teritorială. Abordarea utilizată a avut un caracter aplicativ, orientat spre înțelegerea transformărilor produse în funcționarea sistemelor cadastrale și în organizarea serviciilor publice.

În cadrul studiului au fost examinate documente strategice și normative relevante pentru transformarea digitală a administrației publice, precum și rapoarte instituționale și studii de specialitate privind modernizarea cadastrului și utilizarea datelor geospațiale. Analiza acestor surse a permis identificarea principalelor direcții de dezvoltare a administrării teritoriale inteligente și a rolului sistemelor informaționale în gestionarea eficientă a teritoriului.

Totodată, cercetarea s-a bazat pe observarea tendințelor recente din domeniul digitalizării serviciilor cadastrale, cu accent pe interoperabilitatea datelor, utilizarea platformelor digitale și integrarea informațiilor teritoriale în procesele decizionale. Această abordare a făcut posibilă evidențierea relației dintre modernizarea tehnologică și creșterea eficienței administrative în domeniul administrării funciare.

Prin utilizarea acestor materiale și prin analiza evoluției practicilor instituționale, cercetarea oferă o perspectivă actuală asupra rolului digitalizării cadastrului în dezvoltarea unei administrații teritoriale moderne și orientate spre utilizarea eficientă a datelor.

Discuții și rezultate

Transformarea digitală a evidenței cadastrale în contextul modernizării administrației teritoriale

Transformarea digitală a administrației publice reprezintă una dintre cele mai importante direcții de modernizare instituțională la nivel european, iar domeniul evidenței cadastrale ocupă un loc central în acest proces. În ultimele decenii, sistemele cadastrale au evoluat de la simple instrumente tehnice de înregistrare a bunurilor imobile către infrastructuri informaționale complexe, capabile să susțină procesele de planificare teritorială, dezvoltare urbană și gestionare durabilă a resurselor funciare. Această evoluție reflectă o schimbare de paradigmă în modul de



administrare a teritoriului, în care informația geospațială devine un element esențial pentru luarea deciziilor publice și pentru asigurarea unui management eficient al spațiului construit.

La nivel european, digitalizarea evidenței cadastrale este strâns legată de dezvoltarea economiei bazate pe date și de necesitatea utilizării eficiente a informațiilor publice. Strategiile europene privind datele subliniază rolul infrastructurilor digitale în facilitarea schimbului de informații între instituții și în creșterea transparenței administrative. În acest context, datele cadastrale nu mai sunt privite exclusiv ca informații juridice privind proprietatea, ci ca resurse strategice care pot contribui la dezvoltarea serviciilor publice digitale și la consolidarea guvernantei teritoriale [1].

Totodată, conceptul de administrare funciară modernă evidențiază necesitatea integrării sistemelor cadastrale în mecanismele de planificare și gestionare a teritoriului. Modelele contemporane de administrare funciară promovează interoperabilitatea bazelor de date, actualizarea continuă a informațiilor și utilizarea tehnologiilor digitale pentru monitorizarea utilizării terenurilor. Aceste tendințe reflectă faptul că un sistem cadastral eficient trebuie să funcționeze ca un sistem dinamic, capabil să ofere informații relevante pentru dezvoltarea durabilă și pentru reducerea riscurilor asociate utilizării necorespunzătoare a terenurilor [2].

În contextul Republicii Moldova, modernizarea evidenței cadastrale este determinată atât de necesitatea adaptării la standardele europene, cât și de transformările socio-economice care influențează utilizarea terenurilor și dezvoltarea localităților. Reformele din domeniul cadastrului și al registrului bunurilor imobile au demonstrat că digitalizarea serviciilor publice poate contribui la creșterea transparenței administrative și la consolidarea securității juridice a drepturilor de proprietate. Studiile recente privind evoluția sistemului cadastral evidențiază faptul că modernizarea instituțională și digitalizarea registrelor funciare reprezintă condiții esențiale pentru dezvoltarea unui sistem eficient de administrare a proprietății și pentru asigurarea stabilității raporturilor juridice în domeniul imobiliar [3].

Un alt aspect important al transformării digitale a cadastrului îl constituie integrarea datelor geospațiale în procesele de guvernanță teritorială. Utilizarea tehnologiilor informatice, a sistemelor informaționale geografice și a platformelor digitale permite colectarea, analizarea și utilizarea datelor într-un mod rapid și coerent, facilitând coordonarea activităților dintre instituțiile publice. În acest sens, digitalizarea evidenței cadastrale contribuie nu doar la eficientizarea serviciilor administrative, ci și la dezvoltarea unor mecanisme moderne de planificare urbană și de monitorizare a utilizării terenurilor.

Privind lucrurile în perspectivă, transformarea digitală a evidenței cadastrale trebuie interpretată ca un proces continuu, care implică nu doar adoptarea unor tehnologii moderne, ci și consolidarea cadrului normativ și instituțional necesar pentru utilizarea eficientă a informațiilor teritoriale. Un sistem cadastral digitalizat, interoperabil și orientat spre utilizarea datelor poate deveni un instrument strategic pentru dezvoltarea durabilă a localităților și pentru creșterea capacității administrative a autorităților publice. În acest sens, administrarea teritorială inteligentă nu reprezintă doar o tendință tehnologică, ci o condiție esențială pentru asigurarea unei guvernante teritoriale eficiente și adaptate cerințelor societății contemporane.

Interoperabilitatea datelor geospațiale și rolul sistemelor informaționale în administrarea teritorială inteligentă

Interoperabilitatea datelor geospațiale reprezintă una dintre condițiile esențiale pentru funcționarea eficientă a sistemelor moderne de administrare teritorială. În contextul digitalizării serviciilor publice, instituțiile responsabile de gestionarea terenurilor și a bunurilor imobile nu mai pot opera în mod izolat, utilizând baze de date separate și proceduri administrative independente. Dezvoltarea unei administrații teritoriale inteligente presupune integrarea informațiilor provenite din domenii diferite, precum cadastrul, urbanismul, mediul, fiscalitatea și infrastructura, într-un



sistem unitar capabil să asigure accesul rapid și securizat la date relevante pentru procesul decizional.

La nivel european, interoperabilitatea sistemelor informaționale este promovată ca un principiu fundamental al transformării digitale a administrației publice. Politicile privind reutilizarea datelor și dezvoltarea infrastructurilor digitale evidențiază faptul că schimbul eficient de informații între instituții contribuie la creșterea transparenței administrative și la reducerea costurilor de gestionare a datelor. În același timp, interoperabilitatea facilitează dezvoltarea serviciilor digitale integrate, care permit cetățenilor și operatorilor economici să acceseze informațiile necesare într-un mod simplu și previzibil [1].

Un rol important în realizarea interoperabilității îl au sistemele informaționale geografice și platformele digitale de administrare a datelor teritoriale. Aceste instrumente permit colectarea și actualizarea permanentă a informațiilor privind utilizarea terenurilor, limitele proprietăților și caracteristicile infrastructurii urbane, asigurând astfel o imagine completă asupra evoluției spațiului construit. Utilizarea tehnologiilor digitale contribuie la prevenirea conflictelor funciare, la identificarea construcțiilor neautorizate și la optimizarea proceselor de planificare urbană, transformând evidența cadastrală într-un instrument activ de management al teritoriului [2].

În Republica Moldova, dezvoltarea sistemelor informaționale cadastrale și implementarea platformelor digitale pentru înregistrarea bunurilor imobile au constituit pași importanți în procesul de modernizare a administrației teritoriale. Integrarea datelor cadastrale cu alte sisteme informaționale publice a permis îmbunătățirea accesului la informații și creșterea eficienței serviciilor administrative. Totuși, experiența practică demonstrează că interoperabilitatea nu depinde doar de existența tehnologiilor digitale, ci și de claritatea cadrului normativ, de standardizarea procedurilor și de cooperarea instituțională dintre autoritățile publice, aspecte reflectate în politicile naționale de digitalizare și modernizare a serviciilor publice [4].

În perspectivă, consolidarea interoperabilității datelor geospațiale trebuie să fie însoțită de dezvoltarea unor mecanisme de guvernare digitală care să asigure protecția datelor, securitatea informațiilor și responsabilitatea instituțională. Administrarea teritorială inteligentă nu înseamnă doar utilizarea unor sisteme informatice performante, ci și capacitatea instituțiilor de a utiliza datele într-un mod coordonat și transparent, în interesul dezvoltării durabile a comunităților. În acest sens, interoperabilitatea devine nu doar o soluție tehnică, ci un element structural al modernizării administrației publice și al consolidării capacității de gestionare a teritoriului.

Conceptul de „smart land administration” și integrarea cadastrului în guvernarea digitală a teritoriului

Conceptul de „smart land administration” reflectă o schimbare profundă în modul de organizare și funcționare a sistemelor moderne de evidență cadastrală, fiind strâns legat de evoluția guvernării digitale și de dezvoltarea orașelor inteligente. În esență, această abordare presupune utilizarea integrată a datelor geospațiale, a tehnologiilor digitale și a instrumentelor analitice pentru gestionarea eficientă a teritoriului și pentru fundamentarea deciziilor publice. Spre deosebire de modelele tradiționale, care se bazează pe actualizarea periodică a registrelor și pe proceduri administrative fragmentate, administrarea funciară inteligentă promovează utilizarea continuă a informațiilor și interconectarea sistemelor instituționale.

La nivel internațional, dezvoltarea conceptului de administrare funciară inteligentă este asociată cu transformarea sistemelor cadastrale în infrastructuri digitale capabile să susțină procese complexe de planificare și monitorizare a teritoriului. Utilizarea datelor în timp real, integrarea sistemelor informaționale și aplicarea tehnologiilor de analiză spațială permit autorităților publice să identifice rapid schimbările în utilizarea terenurilor și să reacționeze eficient la provocările generate de urbanizare, schimbări climatice sau presiuni economice asupra resurselor teritoriale. În acest sens, administrarea funciară inteligentă contribuie la crearea unor mecanisme de



governanță bazate pe date și la consolidarea capacității instituționale de gestionare a dezvoltării teritoriale [2].

Un element definitoriu al administrării funciare inteligente îl constituie integrarea cadastrului în ecosistemul digital al administrației publice. Această integrare presupune conectarea sistemelor cadastrale cu platforme digitale din domenii precum urbanismul, protecția mediului, infrastructura sau serviciile publice, astfel încât informațiile privind proprietatea și utilizarea terenurilor să poată fi utilizate în mod coordonat. În practică, această abordare facilitează elaborarea planurilor urbanistice, evaluarea impactului proiectelor de dezvoltare și gestionarea riscurilor teritoriale, contribuind la utilizarea eficientă a resurselor și la reducerea conflictelor funciare [1].

În contextul orașelor inteligente, rolul sistemelor cadastrale devine tot mai complex, deoarece acestea furnizează informațiile de bază necesare pentru dezvoltarea infrastructurilor digitale urbane. Datele cadastrale sunt utilizate pentru modelarea digitală a teritoriului, pentru monitorizarea utilizării terenurilor și pentru planificarea serviciilor publice, fiind integrate în platforme digitale care permit simularea scenariilor de dezvoltare urbană. Această evoluție evidențiază faptul că evidența cadastrală nu mai reprezintă doar un registru juridic, ci o componentă esențială a sistemelor de governanță digitală și a proceselor de dezvoltare durabilă [5].

În perspectivă, implementarea conceptului de administrare funciară inteligentă necesită nu doar investiții în infrastructuri digitale, ci și dezvoltarea unui cadru instituțional capabil să asigure utilizarea responsabilă a datelor și protecția interesului public. Adaptarea legislației, formarea profesională a personalului și consolidarea cooperării interinstituționale reprezintă factori esențiali pentru funcționarea eficientă a sistemelor cadastrale în era digitală. Astfel, administrarea teritorială inteligentă devine un proces continuu de modernizare, care implică atât transformări tehnologice, cât și schimbări în cultura organizațională a administrației publice.

Perspectivă digitalizării evidenței cadastrale în Republica Moldova și provocările implementării administrării teritoriale inteligente

Digitalizarea evidenței cadastrale în Republica Moldova reprezintă un proces aflat într-o etapă de consolidare, caracterizat atât prin progrese semnificative în modernizarea serviciilor publice, cât și prin existența unor provocări structurale care influențează ritmul transformării instituționale. În ultimii ani, implementarea sistemelor informatizate pentru înregistrarea bunurilor imobile și dezvoltarea platformelor electronice de furnizare a serviciilor cadastrale au contribuit la creșterea transparenței administrative și la reducerea duratei procedurilor de înregistrare. Aceste evoluții reflectă tendința de adaptare a administrației publice la cerințele societății digitale și la standardele europene de governanță [4].

Un element important al modernizării sistemului cadastral îl constituie integrarea tehnologiilor digitale în procesele de gestionare a datelor teritoriale. Utilizarea bazelor de date electronice, a sistemelor informaționale geografice și a platformelor de schimb de date a permis crearea unor mecanisme mai eficiente de evidență și monitorizare a proprietăților imobile. În același timp, dezvoltarea serviciilor electronice a facilitat accesul cetățenilor și al agenților economici la informațiile cadastrale, contribuind la creșterea gradului de încredere în instituțiile publice și la consolidarea securității juridice a drepturilor de proprietate [2].

Totuși, implementarea administrării teritoriale inteligente în Republica Moldova este influențată de o serie de factori care limitează valorificarea deplină a potențialului tehnologiilor digitale. Printre aceștia se numără lipsa unei interoperabilități complete între sistemele informaționale publice, diferențele de nivel tehnologic între instituții și necesitatea actualizării continue a cadrului normativ în domeniul gestionării datelor. În practică, aceste aspecte pot genera întârzieri în procesul de schimb de informații și pot reduce eficiența utilizării datelor geospațiale în procesele de planificare teritorială și de luare a deciziilor administrative [6].



Un alt aspect relevant îl constituie necesitatea consolidării capacității instituționale a autorităților publice locale, care joacă un rol direct în gestionarea teritoriului și în aplicarea reglementărilor urbanistice. Experiența ultimilor ani arată că digitalizarea sistemelor cadastrale trebuie însoțită de programe de formare profesională, de dezvoltarea competențelor digitale ale personalului și de crearea unor mecanisme eficiente de cooperare interinstituțională. Fără aceste elemente, introducerea tehnologiilor digitale riscă să rămână un proces formal, fără impact real asupra calității serviciilor publice și asupra dezvoltării teritoriale [1].

Privind lucrurile în perspectivă, dezvoltarea administrării teritoriale inteligente în Republica Moldova depinde de capacitatea instituțiilor publice de a integra tehnologiile digitale într-o viziune strategică de gestionare a teritoriului. Modernizarea sistemului cadastral trebuie să fie corelată cu politicile de planificare urbană, cu strategiile de dezvoltare regională și cu obiectivele de transformare digitală a administrației publice. În acest context, evidența cadastrală poate deveni un instrument esențial pentru dezvoltarea durabilă a localităților, pentru utilizarea eficientă a resurselor teritoriale și pentru creșterea calității vieții în comunități.

Concluzii

Digitalizarea evidenței cadastrale și dezvoltarea administrării teritoriale inteligente reprezintă procese importante pentru modernizarea administrației publice și pentru asigurarea unei gestionări eficiente a teritoriului. Analiza realizată evidențiază faptul că transformarea sistemului cadastral nu se limitează la introducerea unor tehnologii informatice sau la automatizarea procedurilor administrative, ci presupune o schimbare structurală în modul de organizare și utilizare a informațiilor teritoriale. În acest sens, evidența cadastrală devine o infrastructură informațională strategică, capabilă să susțină procesele de planificare urbană, dezvoltare economică și protecție a mediului.

Integrarea datelor geospațiale și dezvoltarea interoperabilității sistemelor informaționale creează premisele unei guvernante teritoriale bazate pe date și pe decizii fundamentate. Utilizarea tehnologiilor digitale contribuie la creșterea transparenței administrative, la îmbunătățirea accesului la informații și la reducerea riscurilor asociate gestionării necorespunzătoare a terenurilor. În același timp, experiența implementării proceselor de digitalizare demonstrează că eficiența sistemelor cadastrale depinde nu doar de infrastructura tehnologică, ci și de capacitatea instituțiilor publice de a colabora, de a adapta cadrul normativ și de a dezvolta competențe profesionale adecvate.

În contextul Republicii Moldova, modernizarea evidenței cadastrale se conturează ca un proces continuu, influențat de evoluțiile tehnologice, de cerințele economice și de obiectivele de integrare europeană. Progresele realizate în digitalizarea serviciilor publice și în dezvoltarea sistemelor informaționale demonstrează potențialul utilizării datelor teritoriale ca instrument de gestionare eficientă a resurselor și de susținere a dezvoltării locale. Totuși, consolidarea administrării teritoriale inteligente necesită o abordare coordonată, care să combine inovarea tehnologică cu responsabilitatea instituțională și cu o viziune strategică asupra dezvoltării teritoriului.

Privind în perspectivă, evidența cadastrală digitală poate deveni un element central al guvernantei teritoriale moderne, contribuind la crearea unor comunități mai bine organizate, mai reziliente și mai adaptate la schimbările economice și sociale. Dezvoltarea administrării teritoriale inteligente nu reprezintă doar o direcție de modernizare tehnologică, ci o condiție necesară pentru utilizarea rațională a terenurilor și pentru asigurarea unui echilibru durabil între interesele economice, sociale și de mediu.



Referințe

1. EUROPEAN COMMISSION. *Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions: A European strategy for data*. Brussels, 2020. COM(2020) 66 final [online]. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52020DC0066>.
2. UNITED NATIONS. *Framework for Effective Land Administration: A reference for developing, reforming, renewing, strengthening, modernizing, and monitoring land administration*. New York: United Nations, 2020. Document nr. E/C.20/2020/29/Add.2 [online]. Disponibil: https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/E-C.20-2020-29-Add_2-Framework-for-Effective-Land-Administration.pdf.
3. URSU, V.; D. POJAR și I. IVANOV. Reforma cadastrală și imobiliară și integrarea standardelor europene – experiența Republicii Moldova în relație cu modele din România și Țările de Jos. În: *Revista de Științe Sociale*. 2026, vol. 8, nr. 4, pp. 6–33. ISSN 2587-3490. DOI: 10.52326/jss.utm.2025.8(4).01. Disponibil: [https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8\(4\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8(4).01).
4. REPUBLICA MOLDOVA. *Strategia de transformare digitală 2023–2030* [online]. Disponibil: https://mded.gov.md/wp-content/uploads/2023/11/STD_RO.pdf.
5. UN-HABITAT. *People Centred-Smart Cities*. Site web [online]. Disponibil: <https://unhabitat.org/programme/people-centred-smart-cities>.
6. INSTITUȚIA PUBLICĂ „AGENȚIA SERVICII PUBLICE” (ASP). *Raport privind rezultatele activității Instituției Publice „Agenția Servicii Publice” pe parcursul anului 2024*. Chișinău, 2025 [online]. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/sites/default/files/documents/agentia/rapoarte/rapoarte-de-activitate/2024-raport-activitate-ASP.pdf>.



METODOLOGIA DE DETERMINARE A INDICATORILOR ESG PENTRU BUNURI IMOBILE: ANALIZĂ LA NIVEL INTERNAȚIONAL

Doina-Cezara ALBU

lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
doinacezara.albu@emi.utm.md

Rezumat. *Lucrarea are ca obiectiv principal realizarea unei analize comparative a metodologiilor utilizate la nivel internațional pentru identificarea, selectarea și calculul indicatorilor de mediu (Environmental), social (Social) și de guvernare (Governance), aplicați bunurilor imobile. Cercetarea compară sistematic cadrele metodologice promovate de principalele organisme internaționale evidențiind similitudinile, divergențele și lacunele existente în modul de definire și cuantificare a indicatorilor ESG pentru bunurile imobile. Analiza vizează atât criteriile de selecție a indicatorilor, cât și sursele de date, sistemele de măsurare și pragurile de referință utilizate în diverse jurisdicții. Rezultatele comparative demonstrează că nu există un consens internațional privind setul de indicatori ESG aplicabili bunurilor imobile, iar diferențele metodologice semnificative între sisteme afectează comparabilitatea și fiabilitatea datelor. Sunt identificate bunele practici din sistemele cu cel mai înalt grad de maturitate metodologică, precum și aspectele care necesită armonizare. Concluziile subliniază că fragmentarea actuală a standardelor reprezintă un obstacol major în calea transparenței și coerenței raportării ESG la nivel global. Semnificația lucrării constă în furnizarea unei imagini comparative clare și structurate asupra peisajului metodologic internațional, oferind o bază solidă pentru orientarea practicienilor în alegerea celui mai adecvat cadru de determinare a indicatorilor ESG.*

Cuvinte cheie: *indicatori ESG, eficiența energetică, sustenabilitate, indicatori sociali, indicatori de guvernare, bunuri imobile.*

Introducere

În contextul accelerat al tranziției globale către sustenabilitate, determinarea riguroasă a indicatorilor ESG (Environmental – Mediu, Social și Governance – Guvernare) pentru bunurile imobile reprezintă o prioritate esențială pentru asigurarea transparenței, comparabilității și alinierii cu obiectivele Acordului de la Paris [1] și ale Obiectivelor de Dezvoltare Durabilă ale ONU [2]. Sectorul construcțiilor, responsabil pentru aproximativ 32% din consumul energetic global și 34% din emisiile totale de CO₂, impune metodologii precise de calcul al acestor indicatori la nivel de bun imobil și portofoliu, bazate pe date măsurabile, normalizate și validate.

Deși literatura de specialitate a explorat extensiv impactul sustenabilității asupra performanței financiare, o provocare fundamentală persistă în etapa anterioară integrării financiare, determinarea corectă și standardizată a indicatorilor ESG înșiși. Înainte ca un evaluator să poată considera factorii de sustenabilitate în analiza sa, este necesară o metodologie clară și precisă pentru identificarea, calcularea și validarea metricilor specifice bunului imobil. Lipsa uniformității în definirea acestor indicatori, varietatea surselor de date și complexitatea calculului pentru anumite metrici, generează riscuri semnificative de eroare în procesul de evaluare. Prin urmare, înțelegerea metodologiilor de determinare a indicatorilor ESG constituie o etapă distinctă, independentă de mecanismele de ajustare a valorii, dar indispensabilă pentru integritatea procesului de evaluare.

Prezentul studiu oferă o analiză comparativă detaliată a metodelor de determinare a indicatorilor ESG, identificând bune practici și recomandări pentru posibilitatea implementării în Republica Moldova. Structura detaliază calculul fiecărui indicator, diferențele regionale și propuneri practice pentru evaluatori, contribuind la profesionalizarea raportării ESG în sectorul imobiliar.



Determinarea riguroasă și comparabilă a acestor indicatori reprezintă fundamentul transparenței în era net-zero, permițând alinierea bunurilor imobile la cerințele dezvoltării durabile globale.

Metodologia de identificare și selecție a indicatorilor ESG

Procesul de identificare și selecție a indicatorilor ESG reprezintă fundamentul tehnic al oricărei analize de sustenabilitate în sectorul construcțiilor. Înainte de orice utilizare a datelor, este important stabilirea unui set de metrice relevante, comparabile și verificabile. Metodologia de selecție nu este un act arbitrar, ci urmează un cadru logic structurat, dictat de standardele internaționale, de specificul bunului imobil și de disponibilitatea datelor empirice. Această secțiune descrie mecanismele prin care indicatorii ESG sunt identificați, filtrați și validați pentru a constitui un set de date coerente.

Una dintre cele mai critice provocări metodologice în evaluarea ESG constă în faptul că nu există un set universal de indicatori aplicabil în mod egal tuturor categoriilor de bunuri imobile. Această realitate impune construirea unor metodologii de selecție diferențiate, ancorate în natura fizică, funcțională și economică a bunului imobil evaluat.

Procesul de selecție a indicatorilor ESG parcurge, în practică, trei etape logice succesive: identificarea universului complet de indicatori posibili, filtrarea prin prisma materialității și adaptarea la contextul jurisdicțional.

La nivel internațional criteriile comune de identificare și selecție a indicatorilor ESG sunt prezentate în Fig. 1.

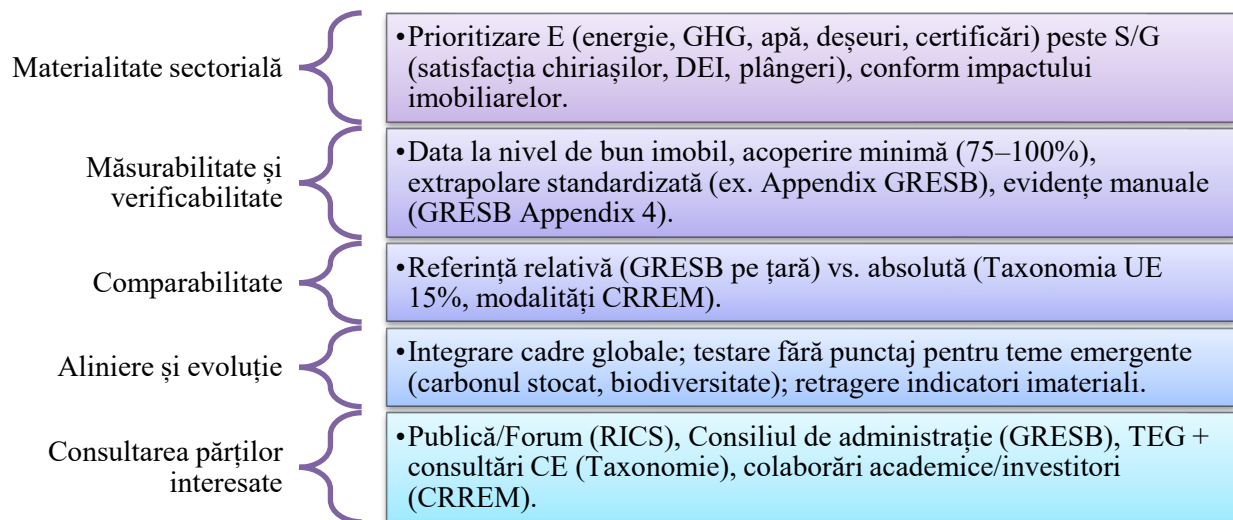


Figura 1. Criterii internaționale de identificare și selecție a indicatorilor ESG

La nivel global țările lider în volumul de proiecte imobiliare care utilizează standarde ESG de tip LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), ce presupune un sistem de certificare a clădirilor verzi la nivel mondial, fiind instrumentul principal prin care o clădire își demonstrează performanța pe pilonul E (Environment) și S (Social) sunt: SUA, China, Canada, India, Coreea de Sud, Emiratele Arabe Unit, Mexic, Hong Kong, Italia, Brazilia și Turcia.

În urma analizelor, țările ce utilizează indicele GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), care este principalul sistem de evaluare și analiză comparativă la nivel mondial pentru performanța ESG în sectorul imobiliar și de infrastructură, sunt următoarele: Marea Britanie, Australia și Noua Zeelandă, Germania, Italia, Canada, SUA, Franța, India, Austria.



Țările Uniunii Europene pentru implementarea indicatorilor ESG și metodologiilor de calcul au reglementări stricte bazate pe instrucțiunile din Standardele Europene de Raportare a Sustenabilității (ESRS) introduse în Directiva CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) [3].

Pentru identificarea și selectarea precisă a indicatorilor ESG, țările Uniunii Europene parcurg pașii prezentați în Fig. 2.

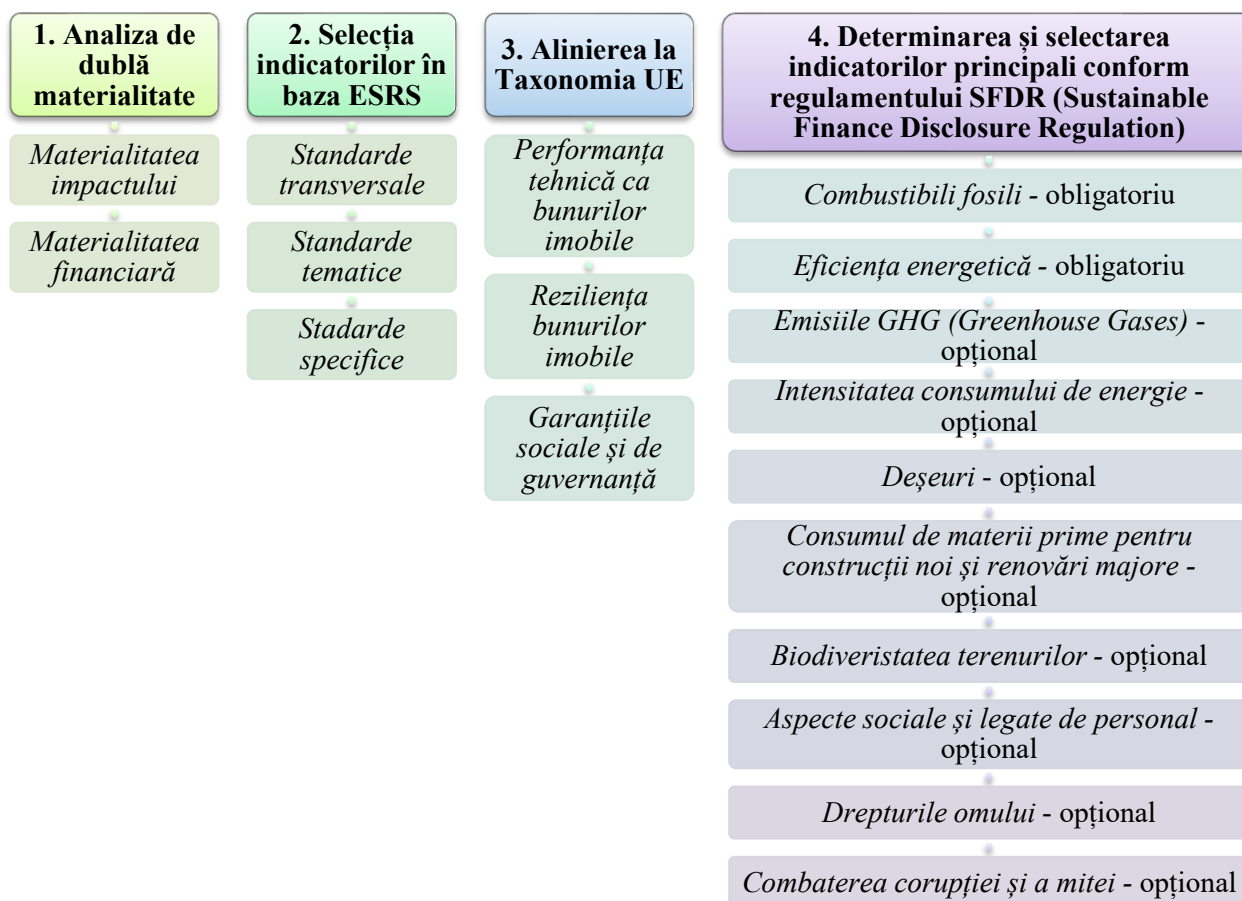


Figura 2. Etapele de identificare și selecție a indicatorilor ESG conform legislației UE

Indicatorii ESG la nivel global sunt implementați și utilizați masiv, fiind un standard de referință pentru investitori, dezvoltatori, evaluatori și bănci. În cazul procesului de investiții, evaluarea oportunităților potențiale se concentrează pe cele care respectă principiile sustenabilității. Aceasta este urmată de o comparație a portofoliilor de investiții pentru a stabili alocarea capitalului către active cu risc redus, care oferă randamente ajustate în funcție de criteriile de sustenabilitate, unde aceste criterii sunt exprimate prin indicatorii ESG. Pentru dezvoltatori, aplicarea indicatorilor ESG implică evaluarea comparativă a proiectelor și urmărirea îmbunătățirii performanțelor, cu scopul de a atrage investiții și chiriași. În contextul evaluării bunurilor imobile, devine necesar să se includă factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) în valoarea de piață a proprietăților. Acest aspect nu trebuie considerat un „bonus”, ci o componentă care face parte integrantă din procesul de evaluare. În cele din urmă, băncile utilizează indicatori ESG în cadrul procesului de evaluare a riscului de credit, de aprobare a finanțării ecologice și de asigurare a conformității cu reglementările legate de sustenabilitate.



Liderii în utilizarea indicatorilor ESG în America de Nord și Sud, fiind SUA și Canada au identificat și selectat indicatorii după pașii prezentați în Fig. 3.

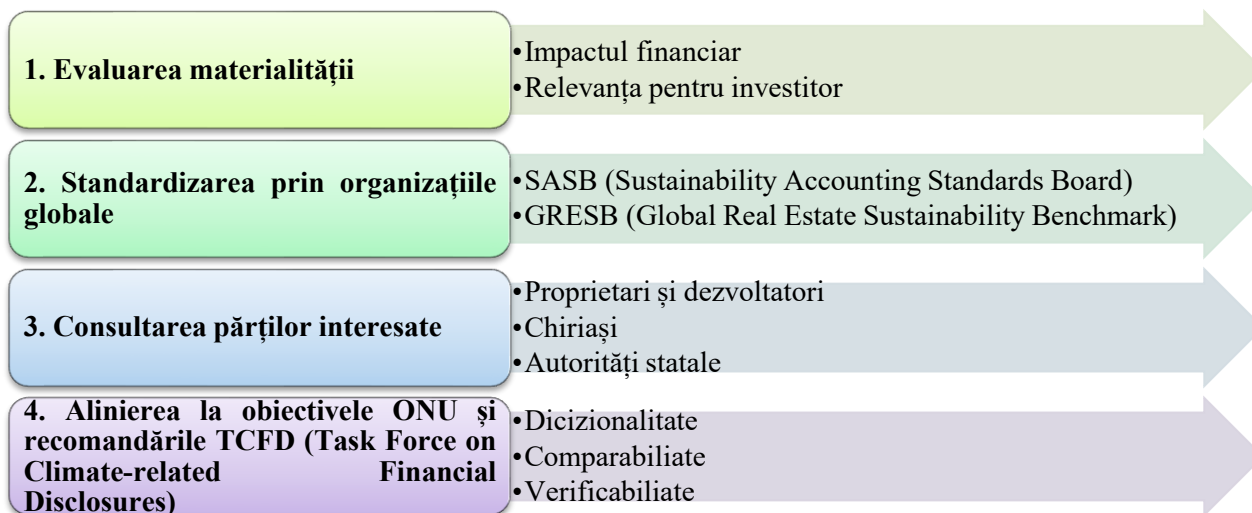


Figura 3. Etapele de identificare și selecție a indicatorilor ESG în SUA și Canada

Identificarea indicatorilor ESG în SUA și Canada nu este un proces arbitrar, ci unul structurat și orientat către piață, bazat pe patru etape prezentate în Fig. 3. Spre deosebire de cadrul obligatoriu al UE, procesul nord-american este voluntar, dar extrem de structurat, bazându-se pe etape interconectate care asigură relevanța, comparabilitatea și utilizabilitatea datelor ESG la nivel de activ și portofoliu investițional.

Procesul de selectare a indicatorilor ESG în Australia și Noua Zeelandă pentru sectorul imobiliar este unul dintre cele mai avansate la nivel mondial, fiind caracterizat de o integrare profundă între sistemele de evaluare locale și cadrele de raportare globale. Unde etapele de selecție a indicatorilor sunt prezentate în Fig. 4.

Etapele prezentate în Fig. 4 ilustrează o abordare integrată, matură și hibridă specifică Australiei și Noii Zeelande pentru determinarea indicatorilor ESG în sectorul imobiliar. Un model de referință la nivel internațional, recunoscut prin poziția de lider mondial deținută de ambele țări în cadrul GRESB. Spre deosebire de modelul obligatoriu și centralizat al UE sau de cel pragmatic și voluntar din SUA și Canada, procesul din Australia și Noua Zeelandă combină conformitatea legală strictă cu evaluarea materialității de piață, integrarea sistemelor locale de certificare și alinierea globală, culminând cu auditarea riguroasă a datelor.

Procesul de selectare a indicatorilor ESG în China, Singapore și Hong Kong pentru bunuri imobiliare este ghidat de o tranziție rapidă de la raportarea voluntară la cea obligatorie, fiind puternic aliniat la standardele internaționale ISSB (International Sustainability Standards Board). Etapele de identificare și selectare sunt prezentate în Fig. 5.

Fig. 5 evidențiază o abordare dinamică, reglementată și adaptată contextual specifică piețelor asiatice emergente, Chinei, Singapore și Hong Kong, pentru determinarea indicatorilor ESG în sectorul imobiliar. Spre deosebire de modelul obligatoriu și uniform al UE, de cel pragmatic-voluntar din SUA și Canada sau de cel matur-hibrid din Australia și Noua Zeelandă, procesul din Asia de Est se caracterizează prin accelerarea rapidă a reglementărilor bursiere, combinate cu integrarea priorităților naționale și a sistemelor locale de certificare verde.



Figura 4. Etapele de identificare și selecție a indicatorilor ESG în Australia și Noua Zeelandă

Analiza comparativă la nivel internațional a metodologiei de identificare și selecție a indicatorilor ESG pentru bunurile imobile relevă o diversitate accentuată de abordări, reflectând atât maturitatea diferită a piețelor, cât și gradul de intervenție reglementară.

La nivel global, procesul de selecție se bazează pe principii comune: evaluarea materialității, consultarea părților interesate, alinierea la cadre internaționale și verificabilitatea datelor prin acoperirea minimului, normalizare per m² și evaluări relative sau absolute. Cu toate acestea, modelele regionale prezintă diferențe structurale semnificative.

Această eterogenitate evidențiază absența unei metodologii unificate la scară internațională, ceea ce generează provocări majore de comparabilitate și riscuri de fragmentare a datelor.



China	1. <i>Identificarea cerințelor bursiere</i>	Începând cu 2024, bursele din Shanghai, Shenzhen și Beijing au lansat noi ghiduri de raportare a sustenabilității, care devin obligatorii din 2026 pentru companiile din indicii majori (SSE 180. SZSE 100)
	2. <i>Evaluarea dublei materialități</i>	Companiile trebuie să raporteze atât impactul sustenabilității asupra valorii firmei, cât și impactul activităților firmei asupra mediului și societății
	3. <i>Selecția indicatorilor specifici</i>	Pe lângă energie și emisii, se selectează indicatori legați de "Prosperitatea Comună" și revitalizarea rurală, specifici contextului politic chinez
	4. <i>Certificarea clădirilor verzi</i>	Se utilizează frecvent indicatori din sistemul local de evaluare China Green Building Label (Three-Star System)
Singapore	1. <i>Analiza materialității</i>	Bursa din Singapore (SGX) impune identificarea factorilor ESG materiali pe o bază "respectă sau explică" conform ghidului SGX
	2. <i>Raportarea obligatorie a emisiilor GHG</i>	Din anul financiar 2025, toate companiile trebuie să raporteze obligatoriu emisiile de Gaze cu Efect de Seră (GHG) bazate pe Scope 1 și 2 din GRESB
	3. <i>Utilizarea platformei ESGenome</i>	Companiile utilizează portalul digital al SGX pentru a asigura datelor pe 27 de metrice de bază predefiniți
	4. <i>Analiza comparativă locală</i>	Integrarea indicatorilor din schema BCA Green Mark, esențială pentru activele imobiliare
Hong Kong	1. <i>Respectarea Codului de Raportare ESG</i>	Bursa din Hong Kong a redenumit Ghidul în Codul de Raportare ESG, sporind natura obligatorie a raportărilor
	2. <i>Alinierea la TCFD și ISSB</i>	Din 2025, toate companiile trebuie să facă raportări climatice alinate la standardele ISSB (International Sustainability Standards Board)
	3. <i>Implicarea Consiliului de Administrație</i>	Delegarea responsabilității către Consiliu pentru identificarea riscurilor climatice și stabilirea țințelor
	4. <i>Determinarea indicatori pentru clădiri</i>	Se prioritizează indicatorii de eficiență certificați prin BEAM Plus, sistemul local de evaluare a sustenabilității clădirilor

Figura 5. Etapele de identificare și selecție a indicatorilor ESG în China, Singapore și Hong Kong

Metode de cuantificare a indicatorilor ESG

Într-o lume în care sustenabilitatea a devenit un criteriu strategic obligatoriu pentru accesul la investiții, modul în care sunt măsurați indicatorii ESG determină nu doar scorurile activelor imobiliare, ci și direcția fluxurilor investiționale globale. Analiza metodelor de cuantificare ESG utilizate în țările lider conform GRESB demonstrează că diferențele metodologice și de reglementare creează o lipsă semnificativă de comparabilitate internațională, generând un tablou fragmentat al performanței de sustenabilitate în sectorul imobiliar.



Țările Uniunii Europene pentru cuantificarea indicatorilor ESG au la bază un cadru regulamentar bine pus la punct prin Directiva EPBD 2021/1414 (Performanța Energetică a Clădirilor) [4], Regulamentul Taxonomiei Sustenabilității din 2020/852 [5], Directiva CSRD 2022/2464 (Corporate Sustainability Reporting Directive) [3], Regulamentul Product Environmental Footprint (PEF) [6] și Standardele GRI (Global Reporting Initiative) [7].

Germania deține unul dintre cele mai mature și riguroase cadre naționale din UE pentru cuantificarea indicatorilor ESG în sectorul imobiliar. Abordarea este strict aliniată cu Taxonomia UE (activitatea 7.7 – Achiziționarea și deținerea clădirilor), EPBD revizuit (2024/1275), GEG (Legea privind energia clădirilor) și ESRS E1 din CSRD. Cuantificarea se bazează pe date din Certificate de performanță energetică (EPC), evaluări naționale actualizate anual și instrumente științifice precum CRREM. Normalizarea se face per m² de suprafață utilă sau suprafață totală, cu acoperire de 100% pentru aliniere la Taxonomie și verificabilitate prin audituri terțe sau registre EPC.

Sistemul intern german de certificare ESG al clădirilor este cel mai complet, cu o metodologie holistică pe 6 criterii principale, prezentat în Fig. 6 [8].

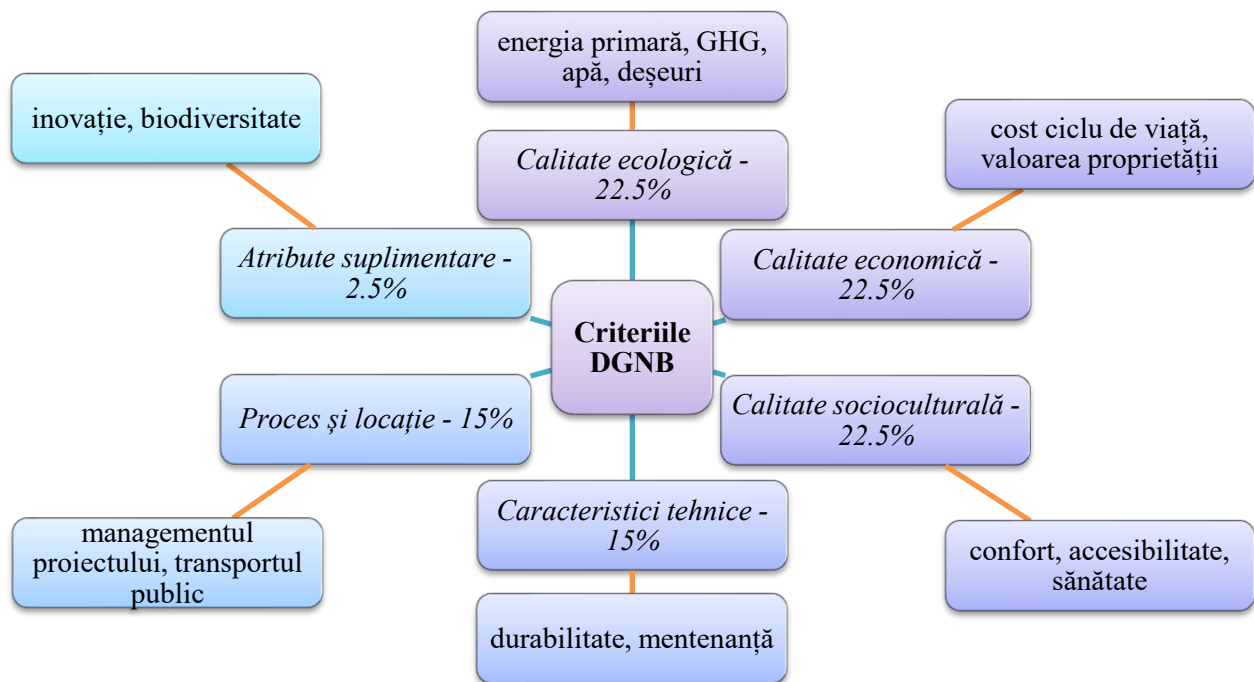


Figura 6. Sistemul de certificarea ESG a clădirilor - DGNB (Societatea Germană pentru Construcții Durabile)

Pentru determinarea scorului final al clădirii se utilizează Ec. (1), unde un scor $\geq 80\%$ indică o performanță excepțională și clădirea primește calificativ de Platină; un scor $\geq 65\%$ indică o sustenabilitate ridicată peste standarde și clădirea primește calificativ de Aur; un scor $\geq 50\%$ indică angajament solid față de ESG și clădirea primește calificativ de Argint; un scor $\geq 35\%$ indică clădiri existente ce necesită renovări și calificativul va fi de Bronz.

$$Scor\ DGNB = \frac{\sum Pondere\ criteriului \cdot Performanța\ indicatorului}{100} \quad (1)$$

Pe lângă cerficarea DGNB, în Germania s-a realizat un standard de evaluare ECORE, de la ESG Circle of Real Estate [9], creat special pentru sectorul imobiliar. A fost lansat în 2020–



2021 de o inițiativă a peste 100 de mari investitori, dezvoltatori, bănci și instituții financiare din Germania. Scopul principal este să ofere un standard uniform, practic și comparabil pentru evaluarea sustenabilității activelor și portofoliilor imobiliare, reducând sarcina administrativă și evitând ecologizarea de imagine.

ECORE a fost conceput ca un instrument complementar, care nu înlocuiește Taxonomia UE, GRESB, DGNB sau CRREM. Este folosit pe scară largă în Germania și se extinde treptat în Europa.

Sistemul de evaluare Ecore transformă cerințele complexe ale Taxonomiei UE și ale SFDR într-un set de indicatori practici bazați pe 3 piloni principali evaluați pe o scară de la 0 la 100 de puncte. Ponderea pilonilor în structura Ecore este prezentată în Fig. 7 [10].

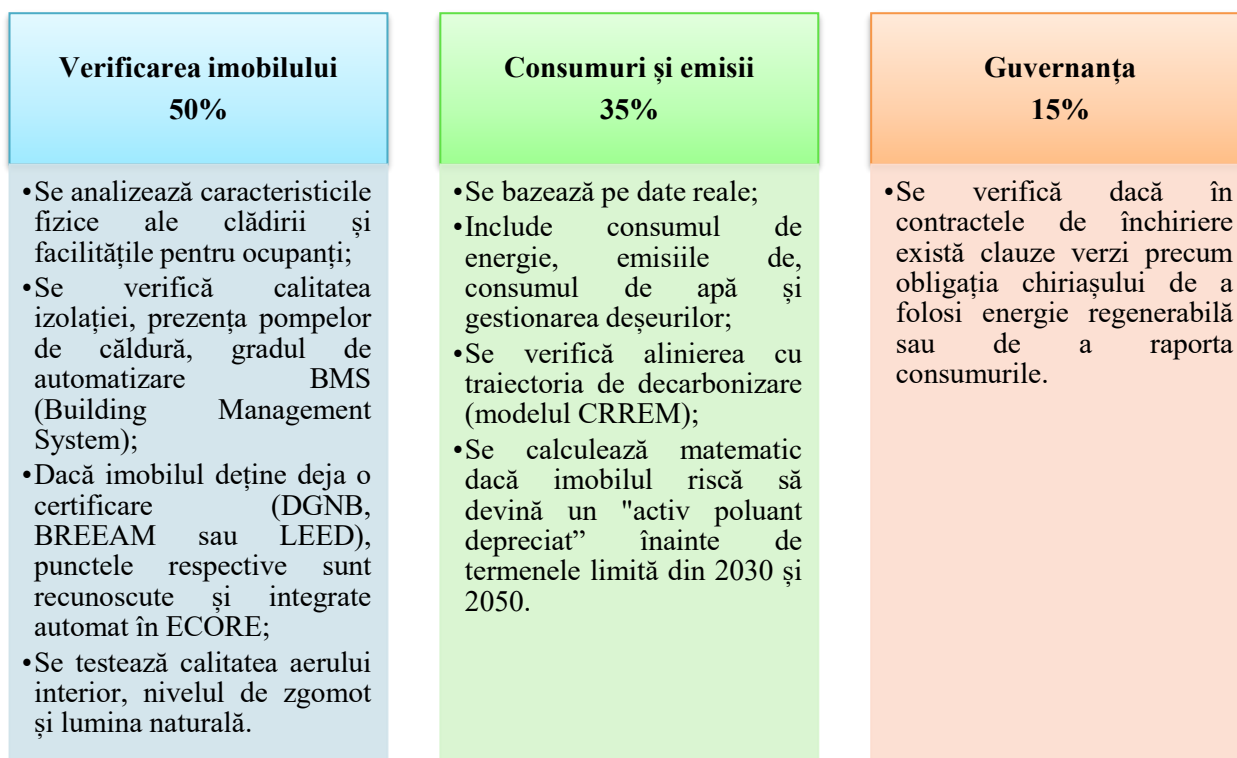


Figura 7. Sistemul de evaluarea Ecore

În comparație cu alte sisteme de evaluare, Ecore este un instrument de monitorizare continuă și se recalculează anual. Un scor Ecore ridicat dovedește că imobilul este protejat împotriva viitoarelor taxe pe carbon, crescându-i prețul de tranzacționare.

Țările membre ale Uniunii Europene și Regatul Unit al Marii Britanii utilizează sisteme internaționale precum BREEAM, LEED și GRESB pentru cuantificarea indicatorilor ESG.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) funcționează ca un sistem de punctare bazat pe credite, care evaluează performanța de mediu și sustenabilitatea unei clădiri. Dezvoltat în Marea Britanie în 1990, acesta este cel mai vechi și unul dintre cele mai recunoscute sisteme de certificare „verde” din lume.

Sistemul BREEAM funcționează pe bază de acordarea de credite către un bun imobil bazate pe analiza a 10 aspecte de performanță a clădirii [11]:

1. *Eficiența energetică*, analizată din punct de vedere a reducerii emisiilor de carbon prin proiectare cu impact redus și sisteme eficiente din punct de vedere energetic;



2. *Utilizarea terenurilor și ecologia*, analizat prin prisma protejării biodiversității și îmbunătățirea valorilor ecologice;
3. *Gestionarea apei*, se analizează utilizarea eficientă a apei și strategii de conservare;
4. *Sănătatea și bunăstarea*, se pune accent pe asigurarea unei calități optime a mediului interior;
5. *Controlul poluării*, analiza posibilității reducerii la minimum a emisiilor și a impactului asupra mediului;
6. *Transport și mobilitate*, sprijinirea opțiunilor de transport durabil, cum ar fi facilitățile pentru biciclete și accesul la transportul public;
7. *Selectarea materialelor*, se verifică utilizarea de materiale provenite din surse responsabile și cu impact redus;
8. *Gestionarea deșeurilor*, se încurajează reciclării și reducerea deșeurilor din construcții;
9. *Gestionarea clădirii*, asigurarea sustenabilității pe termen lung a operațiunilor;
10. *Inovație*, utilizarea tehnologii sau practici ce depășesc standardele actuale ale pieței.

Fiecare criteriu deține o pondere specifică în sistem, care se adaptează în baza țării în care se utilizează sistemul (Fig. 8). Dacă clădirea are un procentaj $\geq 30\%$, atunci clădirea a trecut la limită, dacă procentajul este $\geq 45\%$, atunci clădirea are un calificativ ”bun”, în cazul când procentajul este $\geq 55\%$, atunci clădirea primește calificativul ”foarte bun”, la un procentaj de $\geq 70\%$, clădirea primește calificativul ”excelent” și în cazul unui procentaj de $\geq 85\%$, calificativul clădirii este ”excepțional”.

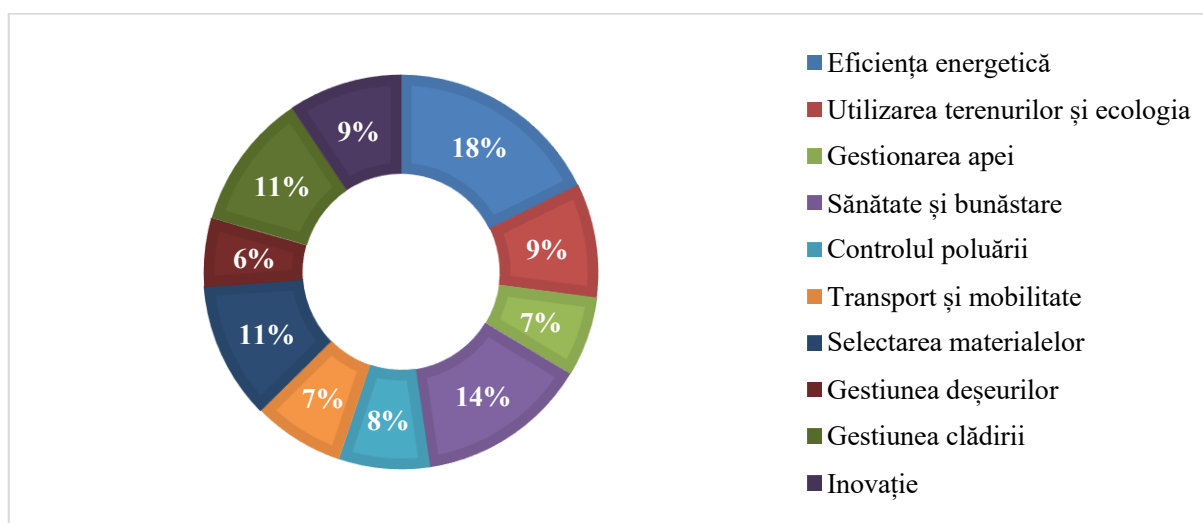


Figura 8. Ponderea categoriilor BREEAM

Sistemul LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) este cel mai utilizat program de certificare pentru clădiri verzi la nivel global. Creat de Consiliul pentru Clădiri Verzi din Statele Unite (USGBC), el funcționează ca un cadru voluntar bazat pe acumularea de puncte. Spre deosebire de BREEAM, LEED aplică un sistem direct de puncte fixe dintr-un total de 110 posibile [12]. Înainte de certificare și acumulare de puncte, clădirea trebuie să corespundă unor cerințe minime privind performanța energetică și reducerea consumului de apă interioară; dacă clădirea nu corespunde, certificarea nu poate fi realizată. În Fig. 9 este reprezentat schematic mecanismul de certificare LEED.

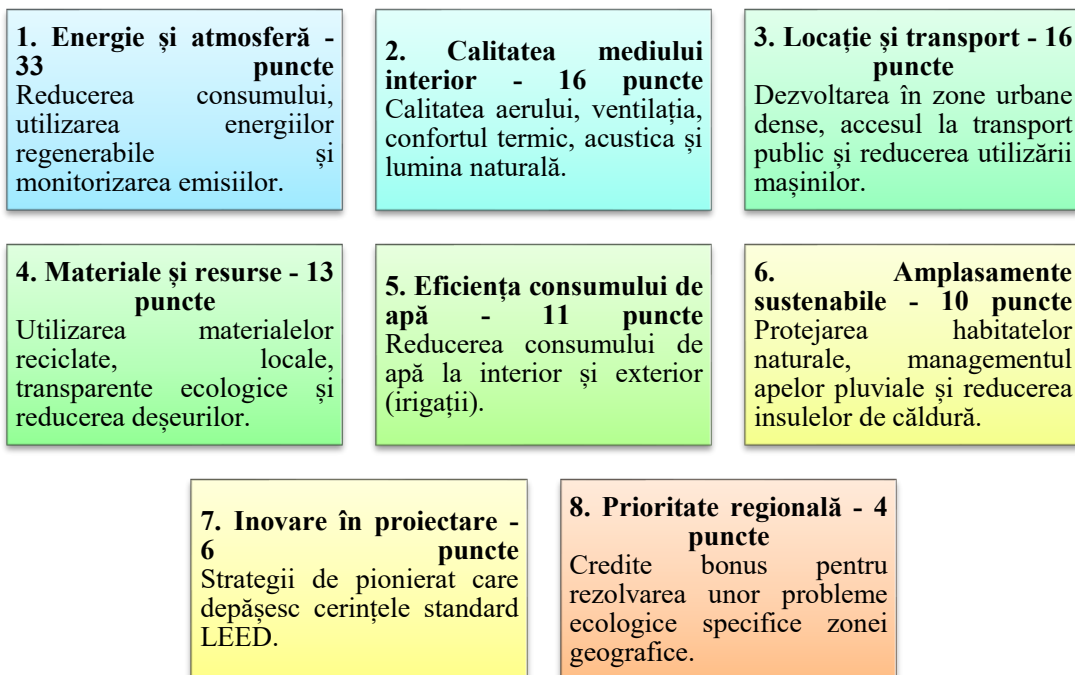


Figura 9. Mecanismul de punctare LEED

În funcție de numărul total de puncte acumulate, clădirea primește unul dintre cele 4 niveluri de recunoaștere: Certified (Certificat) dacă a acumulat 40 – 49 de puncte, Silver (Argint) dacă are 50 – 59 de puncte, Gold (Aur) pentru un punctaj de 60 – 79 de puncte și Platinum (Platină) dacă are mai mult de 80 de puncte.

Sistemul GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) este standardul global de referință utilizat pentru evaluarea și compararea performanței ESG la nivel de portofolii imobiliare și fonduri de investiții. Spre deosebire de BREEAM sau LEED, care certifică o clădire individuală, GRESB măsoară modul în care o întreagă companie imobiliară sau un fond de investiții își gestionează activele din punct de vedere al sustenabilității.

GRESB generează două puncte de referință distincte, ambele evaluate pe o scară de la 0 la 100 de puncte. Primul este Standing Investments Benchmark, care se obține prin combinarea scorului de la componenta de Management cu cel de la componenta de Performanță; al doilea este Development Benchmark, care se obține prin combinarea scorului de la componenta de Management cu cel de la componenta de Dezvoltare. După calcularea scorului numeric, GRESB împarte participanții în funcție de performanța lor relativă față de competitorii direcți. Se folosește un sistem bazat pe quintile, procente de 20%, pentru a acorda Stele GRESB, unde *o stea* presupune că entitatea se află în quintila inferioară, iar *cinci stele* semnifică că entitatea se află în top 20% dintre participanții din grupul său de referință [13].

Cuantificarea indicatorilor ESG în SUA și Canada se bazează pe certificarea LEED. Pe lângă certificarea LEED, în ambele țări este prezentă certificarea Net-Zero Energy și Passive House. În SUA este obligatorie certificarea ENERGY STAR, care este un program guvernamental dezvoltat de Agenția pentru Protecția Mediului (EPA). În sectorul imobiliar, el funcționează ca un sistem de analiză comparativă care măsoară cât de eficient consumă energie o clădire în raport cu alte imobile similare la nivel național [14]. Spre deosebire de BREEAM sau LEED, mecanismul ENERGY STAR se bazează pe date de consum reale, măsurate în timp real. În sistemul ENERGY STAR, proprietarul sau administratorul clădirii introduce date precum: adresa clădirii, suprafața brută, anul construcției, programul de funcționare (ore/săptămână), numărul de angajați, numărul



de calculatoare sau echipamente utilizate, facturile reale de utilități pe ultimele 12 luni consecutive pentru electricitate, gaz, termoficare, apă etc. Odată ce datele sunt introduse, algoritmul platformei funcționează după următorul mecanism statistic: primul se analizează *grupul de referință*, unde clădirea nu este comparată cu celelalte clădiri din platformă, ci cu un eșantion reprezentativ la nivel național din aceeași categorie; al doilea aspect este *normalizarea datelor* pentru ca evaluarea să fie corectă, sistemul folosește ecuații de regresie pentru a ajusta consumul în funcție de variabile independente: clima locală, orele de operare și densitatea de utilizatori; al treilea aspect este *raportul de eficiență*, unde sistemul calculează energia pe care clădirea ar trebui să o consume conform modelelor statistice și o împarte la energia pe care clădirea o consumă real; în final se determină *scorul final*, care rezultă o notă de la 1 la 100. Un scor de 50 înseamnă că imobilul are o performanță medie, iar un scor de 70 înseamnă că imobilul este mai eficient decât 70% dintre clădirile similare [14]. Certificarea este valabilă un singur an, proprietarii fiind obligați să raporteze datele anual pentru a-și păstra statutul.

În Australia și Noua Zeelandă, cuantificarea indicatorilor ESG se realizează prin certificarea Green Star și WELL Building Standard, unde datele ulterior se introduc în sistemul GRESB.

Sistemul Green Star este instrumentul național de certificare a clădirilor verzi în Australia și Noua Zeelandă, dezvoltat de Consiliile pentru Clădiri Verzi din ambele țări (GBCA și NZGBC). El este recunoscut drept unul dintre cele mai riguroase sisteme din lume, punând un accent masiv pe atingerea neutralității climatice și pe date de performanță reale [15]. Sistemul nu aplică o singură grilă pentru toate situațiile, ci este împărțit în funcție de ciclul de viață al activului în Green Star Buildings pentru proiectarea și construcția clădirilor noi sau renovări majore, Green Star Performance pentru monitorizarea și îmbunătățirea performanței operaționale a clădirilor existente, care este valabil 3 ani, Green Star Interiors pentru amenajarea și sustenabilitatea spațiilor interioare și Green Star Communities pentru planificarea și dezvoltarea durabilă la scară de cartier sau district. Mecanismul de notare al sistemului Green Star nu permite doar simpla acumulare de puncte dintr-o listă; clădirea trebuie să bifeze obligatoriu o serie de criterii de bază legate de sănătate, reziliență și responsabilitate înainte de a fi eligibilă pentru vreun punctaj. Dacă cerințele minime sunt îndeplinite, proiectul strânge puncte dintr-un set de categorii holistice, fiind 9 la bază și anume: *Management* axat pe politici de șantier și operare; *Calitatea mediului interior* (aer, lumină, confort fonic), *Energie* unde se pune accent pe reducerea cererii și eficiență, *Transport* cu accent pe mobilitate sustenabilă, *Apă* și anume reducerea risipei, *Materiale* cu accent pe folosirea de produse cu amprentă redusă, *Utilizarea terenului și ecologie*, *Emisii* unde se ține cont de impactul asupra atmosferei și solului și *Inovație* cu accent pe strategii revoluționare.

Pe baza punctelor acumulate în sistemul Green Star, clădirile primesc o notă pe o scară de la 1 la 6 stele. Cu toate acestea, pentru ca o clădire nouă să primească oficial certificarea Green Star, aceasta trebuie să obțină cel puțin 4 stele. Calificativul de *o stea* reprezintă „Practică minimă”; *două stele* se oferă pentru „Practică medie”; *trei stele* sunt pentru „Practică bună”; *patru stele* reprezintă „Cea mai bună practică”, fiind pragul minim pentru certificare; *cinci stele* se oferă pentru „Excelență Națională” și *șase stele* se acordă pentru „Lider Mondial”.

Sistemul WELL Building Standard este primul standard de construcție din lume axat exclusiv pe sănătatea și starea de bine a oamenilor dintr-o clădire. Lansat de International WELL Building Institute (IWBI), el funcționează ca un sistem de certificare bazat pe dovezi științifice și pe măsurători de performanță la fața locului [16]. Spre deosebire de LEED sau BREEAM, care măsoară în principal performanța ecologică a clădirii, WELL măsoară impactul clădirii asupra oamenilor.

WELL Building Standard evaluează 10 aspecte ale clădirii care influențează sănătatea fizică și psihică a ocupanților, prezentate în Fig. 10.



Aer	• Calitatea aerului interior, protocoale de curățenie, filtrare și eliminarea fumatului
Apă	• Calitatea apei potabile prin îndepărtarea poluanților și promovarea hidratării
Alimentație	• Accesul la alimente sănătoase, porții corecte și etichetarea alergenilor
Lumină	• Iluminat circadian, care respectă ritmul natural de somn-veghe și maximizarea luminii naturale
Mișcare	• Promovarea vieții active prin scări vizibile, birouri reglabile pe înălțime și săli de sport
Comfort termic	• Sisteme de climatizare care permit controlul temperaturii pe zone sau individual
Sunet	• Izolare fonică, reducerea zgomotului de fond și crearea de zone de liniște
Materiale	• Reducerea sau eliminarea compușilor toxici din finisaje
Minte	• Sprijinirea sănătății mintale prin spații verzi interioare și politici de reducere a stresului
Comunitate	• Incluziune socială, accesibilitate, politici de concediu parental și sprijin pentru familii

Figura 10. Conceptele de analiză WELL Building Standard

Mecanismul de punctare presupune respectarea unor reguli stricte de precondiții și optimizare, precum sunt cerințe minime obligatorii în fiecare dintre cele 10 concepte. Dacă o clădire ratează o singură precondiție, nu poate obține certificarea, indiferent de restul punctajului. De asemenea, sunt puncte suplimentare pe care proiectul le poate alege în mod voluntar pentru a urca în clasamentul certificării. Punctajul maxim pentru fiecare concept este de 12 puncte, în care clădirea primește certificate în 4 categorii: Bronz, Argint, Aur și Platinum.

WELL nu oferă certificate doar pe baza unor dosare cu schițe. Mecanismul include o etapă obligatorie de testare fizică ce presupune că, după finalizarea clădirii, un evaluator autorizat vine la fața locului și prelevează mostre de aer și apă, apoi se măsoară acustic nivelul de decibeli și se testează intensitatea luminii în diferite puncte ale birourilor. Certificarea este valabilă timp de 3 ani, după care proprietarul trebuie să treacă din nou prin procesul de testare pentru recertificare.

În China, Singapore și Hong Kong, cuantificarea indicatorilor ESG pentru bunuri imobile și construcții îmbină o legislație guvernamentală extrem de autoritară cu instrumente tehnice de rating adaptate climatului tropical/subtropical și densității urbane extreme.

Singapore este considerat liderul asiatic în reglementările clădirilor verzi datorită planului guvernamental Singapore Green Plan 2030 și strategiei „80-80-80 în 2030” [17]. Cei trei piloni ESG sunt cuantificați prin certificări ale clădirilor. Pilonul G este cuantificat prin Green Mark 2021, ce este administrat de Building and Construction Authority (BCA), fiind un sistem național. Spre deosebire de alte sisteme, el nu oferă doar puncte, ci impune performanțe energetice clare. Clădirile primesc calificative precum GoldPLUS, Platinum sau cel mai râvnit, Super Low Energy (SLE). Pilonul E este cuantificat prin măsurarea energiei prin intermediul senzorilor inteligenți și se pune un accent deosebit pe eficiența sistemelor de răcire, având în vedere climatul tropical. De asemenea, se cuantifică amprenta de carbon pe întregul ciclu de viață. Pilonul S este cuantificat prin Green Mark, care cuantifică agresiv nivelul de vegetație integrat pe fațade și acoperișuri, măsurat prin Green Plot Ratio - raportul dintre suprafața de frunziș și amprenta la sol.

În Hong Kong, cuantificarea este dominată de cerințele bursei locale (HKEX) pentru companii și de sistemul local de certificare. Pilonul S este realizat prin sistemul BEAM Plus, care este sistemul local de evaluare a clădirilor, administrat de BEAM Society. BEAM Plus oferă punctaje de la Bronze la Platinum [18]. Având în vedere că Hong Kong este o insulă muntoasă cu



zgârie-nori extrem de denși, pilonul E cuantifică intens efectul de căldură urbană și microclimatul din jurul clădirilor. De asemenea, BEAM Plus cuantifică reziliența clădirilor la taifunuri și inundații severe. Pilonul G este cuantificat prin Bursa din Hong Kong (HKEX), care obligă dezvoltatorii imobiliari să raporteze emisiile pe Scope 1, 2 și 3, integrând totodată scenarii climatice în rapoartele lor anuale conform standardelor ISSB.

Abordarea Chinei este una de scară largă, ghidată de țintele naționale de a atinge vârful emisiilor înainte de 2030 și neutralitatea în 2060. Sistemul Celor Trei Stele (Green Building Evaluation Standard - GB/T 50378) este standardul național de stat. O clădire poate primi 1, 2 sau 3 stele. Sistemul a fost actualizat recent pentru a pune accent pe performanța reală măsurată după darea în folosință, nu doar pe promisiunile din faza de proiect. Pilonul E se cuantifică pe baza standardelor naționale de economisire a energiei extrem de stricte și a obligativității utilizării materialelor de construcție cu emisii reduse de carbon. În plus, marile orașe din China obligă la instalarea de panouri solare pe scară largă pe acoperișurile clădirilor publice și comerciale noi. Pilonul S și G măsoară calitatea aerului interior și monitorizează digital consumurile prin platforme guvernamentale centralizate de tip Smart City. Companiile mari pe bursele din Shanghai și Shenzhen sunt supuse unor cerințe tot mai stricte de raportare ESG obligatorie [19].

Concluzii

Analiza comparativă a metodologiilor de determinare a indicatorilor ESG pentru bunurile imobiliare, realizată la nivel internațional, confirmă absența unui consens global unitar privind setul de indicatori aplicabili și modul lor de cuantificare. Fiecare regiune majoră – Uniunea Europeană, America de Nord, Australia și Noua Zeelandă, Asia de Est – a dezvoltat cadre metodologice proprii, reflectând grade diferite de maturitate instituțională, priorități de reglementare și specificuri ale pieței imobiliare locale.

Uniunea Europeană se remarcă prin cel mai avansat cadru obligatoriu, fundamentat pe directive și regulamente cu aplicabilitate directă (CSRD, Taxonomia UE, EPBD), complementat de sisteme de certificare mature precum DGNB și ECORE. Modelul nord-american, reprezentat de SUA și Canada, se bazează pe un proces voluntar, dar riguros structurat, cu instrumente de referință precum LEED, GRESB și ENERGY STAR. Australia și Noua Zeelandă propun o abordare hibridă matură, care combină conformitatea legală cu sisteme proprii de certificare – Green Star și WELL – aliniată la standardele GRESB, poziționându-se ca lideri mondiali în clasamentele de sustenabilitate. Piețele asiatice din China, Singapore și Hong Kong se află într-o fază de tranziție rapidă de la raportarea voluntară la cea obligatorie, cu accent pe alinierea la standardele ISSB.

Fragmentarea metodologică existentă la nivel internațional generează provocări semnificative de comparabilitate a datelor ESG, afectând transparența și coerența raportării în sectorul imobiliar global. Diferențele structurale se manifestă în modul de selecție a indicatorilor, în sursele și mecanismele de cuantificare, în pragurile de referință utilizate și în gradul de verificare independentă a datelor. Aceste diferențe creează riscuri de raportare inconsistentă și limitează posibilitatea comparării performanței ESG între portofolii imobiliare din jurisdicții diferite.

În pofida acestei eterogenități, analiza comparativă identifică o serie de bune practici comune care pot constitui fundament pentru eventuale eforturi de armonizare: evaluarea materialității ca etapă obligatorie de selecție a indicatorilor, normalizarea datelor per m² pentru asigurarea comparabilității, auditarea independentă a datelor raportate, integrarea sistemelor locale de certificare în platformele globale de tip GRESB, precum și actualizarea periodică a indicatorilor în funcție de performanțele reale măsurate după darea în folosință.

Pentru Republica Moldova, care se află în proces de aliniere la standardele europene, tabloul internațional analizat oferă o bază de referință clară. Cadrul metodologic al Uniunii Europene, în special CSRD, Taxonomia UE și EPBD, revizuit, reprezintă direcția prioritară de



alinieri, dată fiind obligația de transpunere a directivelor europene în legislația națională. Adoptarea unui set minim standardizat de indicatori ESG, verificabili și raportabili uniform pentru bunurile imobile, constituie o prioritate pentru profesionalizarea sectorului imobiliar autohton și atragerea investițiilor orientate către sustenabilitate.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. *Acordul de la Paris*. În: *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* [online]. 19 octombrie 2016, nr. L 282/4. Disponibil: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:22016A1019\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:22016A1019(01)) [accesat 2026-03-03].
2. UNITED NATIONS. *Sustainable Development Goals* [online]. Site web. Disponibil: <https://sdgs.un.org> [accesat 2026-03-03].
3. *CSRD Directive: Corporate Sustainability Reporting Directive* [online]. Site web. Disponibil: <https://csrd-directive.eu> [accesat 2026-03-03].
4. EUROPEAN COMMISSION. *Energy Performance of Buildings Directive* [online]. Topics: Energy efficiency. Disponibil: https://energy.ec.europa.eu/topics/energy-efficiency/energy-performance-buildings/energy-performance-buildings-directive_en [accesat 2026-03-03].
5. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. *Regulamentul (UE) 2020/852 privind instituirea unui cadru care să faciliteze investițiile durabile*. În: *Jurnalul Oficial al Uniunii Europene* [online]. 2020. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852> [accesat 2026-03-02].
6. EUROPEAN COMMISSION. JOINT RESEARCH CENTRE. *Product environmental footprint category rules guidance* [online]. May 2018. Disponibil: https://eplca.jrc.ec.europa.eu/permalink/PEFCR_guidance_v6.3-2.pdf [accesat 2026-03-02].
7. GLOBAL REPORTING INITIATIVE. *GRI Standards* [online]. Disponibil: <https://www.globalreporting.org/standards> [accesat 2026-03-04].
8. *German Sustainable Building Council | DGNB* [online]. Site web oficial. Disponibil: <https://www.dgnb.de/en> [accesat 2026-03-04].
9. *ECORE Scoring | Immobilien Werte. Aktiv sichern* [online]. Disponibil: <https://ecore-scoring.com> [accesat 2026-03-04].
10. HOINKA. *ECORE scoring model* [online]. Building certification. Disponibil: <https://hoinka.com/en/building-certification/ecore/ecore-scoring-model> [accesat 2026-03-04].
11. *BREEAM și importanța sa în gestionarea durabilă a clădirilor*. În: *FläktGroup Insights: Driving Innovation* [online]. Disponibil: <https://www.flaktgroup.com/ro/flaktgroup-insights-driving-innovation/breem-si-importanta-sa-in-gestionarea-durabila-a-cladirilor> [accesat 2026-03-05].
12. *Certificările pentru Clădiri Durabile explicate pe scurt: BREEAM, LEED, WELL și Passivhaus*. În: *nZEBshop Blog* [online]. Disponibil: <https://nzebshop.ro/blog/certificari-pentru-cladiri-durabile-breem-leed-well-passivhaus> [accesat 2026-03-05].
13. GRESB. *How to read your benchmark report* [online]. Infrastructure Documents, 2025. Disponibil: https://cdn.svc.gresb.com/gresb-prd-public/2025/INF_Documents/Infrastructure_How_to_Read_Your_Benchmark_Report.pdf [accesat 2026-03-06].
14. ENERGY STAR. *How the 1–100 ENERGY STAR Score is Calculated* [online]. Benchmark and understand metrics. Disponibil: <https://www.energystar.gov/buildings/benchmark/understand-metrics/how-score-calculated> [accesat 2026-03-06].
15. BRAVEGEN. *Green Star for Property Managers: An Essential Guide to Sustainable Building Certification in Australia & New Zealand* [online]. Ghid electronic. Disponibil: <https://www.bravegen.com/green-star> [accesat 2026-03-06].
16. *Standardul WELL pentru clădiri*. În: *AIA Proiect: Birou de proiectare* [online]. Disponibil: <https://aia-proiect.ro/standardul-well-pentru-cladiri> [accesat 2026-03-06].
17. MINISTRY OF NATIONAL DEVELOPMENT (MND). *Singapore Green Building Masterplan* [online]. Our work: Greening our home. Disponibil: <https://www.mnd.gov.sg/our-work/greening-our-home/singapore-green-building-masterplan> [accesat 2026-03-06].
18. HONG KONG GREEN BUILDING COUNCIL (HKGBC). *Introduction to BEAM Plus* [online]. Disponibil: <https://www.hkgbc.org.hk/eng/beam-plus/introduction> [accesat 2026-03-06].
19. KPMG CHINA. *ESG Reporting* [online]. Environmental, Social and Governance Services. Disponibil: <https://kpmg.com/cn/en/services/environmental-social-and-governance/esg-reporting.html> [accesat 2026-03-06].



PROCESUL NAȚIONAL DE EVALUARE ȘI REEVALUARE MASIVĂ A BUNURILOR IMOBILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA: ABORDĂRI METODOLOGICE, IMPLEMENTARE ȘI IMPLICAȚII ECONOMICE

Nadejda JOSANU

Șefă Direcția Evaluarea Bunurilor, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Doctorandă anul II la Școala Doctorală, Universitatea Tehnică a Moldovei, Specialitatea: 521.03 Economie și management în domeniul de activitate, Republica Moldova, nadejda.josanu@doctorat.utm.md

Rezumat. Evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile reprezintă un instrument fundamental pentru modernizarea sistemului cadastral și pentru asigurarea unei baze fiscale echitabile în cadrul administrării proprietății imobiliare. În Republica Moldova, implementarea procesului național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile are drept obiectiv actualizarea valorilor cadastrale ale proprietăților în concordanță cu evoluțiile pieței imobiliare și cu caracteristicile economice și teritoriale ale localităților. Scopul prezentului articol constă în analiza cadrului metodologic și instituțional al procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile în Republica Moldova, precum și în evidențierea implicațiilor economice și fiscale ale implementării acestuia. Metodologia cercetării se bazează pe analiza cadrului normativ și metodologic aplicabil, pe examinarea principiilor și modelelor utilizate în evaluarea masivă a bunurilor imobile, precum și pe analiza factorilor determinanți ai valorii proprietăților imobiliare. Procesul de evaluare masivă presupune utilizarea unor modele statistice și econometrice care permit determinarea valorii estimate a bunurilor imobile pentru un număr mare de proprietăți într-un mod standardizat și eficient. În cadrul procesului sunt analizate datele reale de piață privind tranzacțiile imobiliare, iar valorile estimate sunt determinate în funcție de o serie de factori valorici, precum amplasarea bunului imobil, caracteristicile fizice și tehnice ale construcțiilor, accesul la infrastructură și nivelul de dezvoltare al localității. Rezultatele evaluării și reevaluării masive contribuie la îmbunătățirea administrării proprietății imobiliare și la consolidarea sistemului de impozitare a bunurilor imobile, prin asigurarea unei distribuții mai echitabile a sarcinii fiscale. În același timp, actualizarea valorilor cadastrale oferă autorităților publice și participanților la piața imobiliară informații relevante pentru fundamentarea deciziilor economice și pentru dezvoltarea durabilă a comunităților.

Cuvinte cheie evaluare, reevaluare, evaluare masivă, cadastru, proprietate, piață imobiliară, modele de evaluare, impozit imobiliar.

Introducere

Evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile reprezintă un element central al modernizării sistemului cadastral și fiscal în Republica Moldova. În procesul de creare a cadastrului bunurilor imobile prin înregistrarea primară a acestora, a apărut și ideea de creare a unui sistem de estimare a bunurilor imobile, prevăzută implementare încă din anul 1998 [1]. În anul 2002 s-a aprobat primul act normativ privind evaluarea bunurilor imobile, și anume Legea cu privire la activitatea de evaluare [2]. Primul model de evaluare în masă pentru categoria de bun imobil – apartamente – a fost elaborat în anul 2004, fiind aplicat în scopul impozitării abia în anul 2007. Ulterior, au fost dezvoltate modele pentru alte categorii de bunuri imobile: case de locuit urbane (2005), garaje și loturi pomicole (2007), bunuri comerciale și industriale (2009), precum și case de locuit din localitățile rurale ale municipiilor Chișinău și Bălți (2011), fără ca valorile stabilite să fie reevaluate până în prezent.

În contextul modernizării administrației publice și al digitalizării serviciilor cadastrale, evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile constituie un instrument esențial pentru asigurarea unei baze fiscale echitabile și pentru gestionarea eficientă a proprietății imobiliare. Necesitatea dezvoltării și îmbunătățirii procesului național de evaluare derivă din dinamica pieței imobiliare și din necesitatea corelării valorilor cadastrale cu valorile de piață actuale. Implementarea unui sistem de impozitare bazat pe valoarea de piață a bunurilor imobile reprezintă, astfel, o direcție strategică de reformă fiscală, corelată cu obiectivele de modernizare a cadastrului și de creștere a transparenței economice.



În perioada anilor 2004–2011 au fost stabilite valori cadastrale pentru diferite categorii de bunuri imobile, însă acestea nu mai reflectă realitățile economice actuale. Această situație a generat discrepanțe semnificative între valorile cadastrale istorice și valorile reale de piață, conducând la inechități fiscale și la distorsiuni în administrarea proprietății imobiliare. În Republica Moldova, proprietăți similare pot fi impozitate diferit, ceea ce afectează atât contribuabilii, cât și veniturile autorităților publice locale, subliniind necesitatea unui proces coerent și actualizat de reevaluare.

Problema fundamentală abordată în prezentul studiu constă în analiza modului în care cadrul normativ, metodologic și instituțional existent permite implementarea eficientă a evaluării masive și în ce măsură acest proces contribuie la îmbunătățirea sistemului cadastral și fiscal. În acest sens, se evidențiază necesitatea construirii unui sistem de evaluare bazat pe date reale de piață, capabil să asigure uniformitate și obiectivitate, precum și un grad ridicat de transparență și verificabilitate. Astfel, evaluarea și reevaluarea masivă nu reprezintă doar un instrument tehnic, ci un mecanism de politică publică cu impact direct asupra echilibrului economic și social, în concordanță cu obiectivele procesului național de modernizare și cu implicațiile economice analizate în prezentul articol.

La nivel internațional, evaluarea masivă a bunurilor imobile este utilizată pe scară largă în sistemele de impozitare a proprietății, în special în Statele Unite ale Americii, Canada și statele membre ale Uniunii Europene. Organizații precum International Association of Assessing Officers (IAAO) și International Valuation Standards Council (IVSC) promovează standarde și bune practici în domeniu, evidențiind importanța utilizării datelor de piață și a modelelor statistice în asigurarea echității fiscale și a transparenței. În acest context, analiza procesului implementat în Republica Moldova permite evidențierea convergenței cu practicile internaționale, dar și a unor particularități specifice sistemului național.

Cadrul normativ, instituțional și metodologic al evaluării masive

Cadrul normativ actual asigură fundamentarea metodologică a procesului de evaluare masivă, precum și transparența și predictibilitatea acestuia, inclusiv prin instituirea unor mecanisme clare de contestare a valorilor estimate.

Cadrul normativ al evaluării bunurilor imobile în Republica Moldova

Pe parcursul ultimilor ani, cadrul normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile a fost supus unor transformări semnificative, în vederea consolidării mecanismelor de impozitare și alinierii la bunele practici internaționale.

În prezent, procesul de evaluare masivă este reglementat de un ansamblu de acte normative interdependente, dintre care principalele sunt:

- Codul fiscal al Republicii Moldova [3], care stabilește principiul conform căruia impozitul pe bunurile imobile se calculează în baza valorii estimate, determinată potrivit prevederilor Legii nr. 989/2002 [2];
- Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare [2], care definește noțiunea de evaluare masivă, stabilește scopul acesteia și regulile generale de aplicare;
- Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 [4], care aprobă regulamentele privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, detaliind etapele tehnice ale procesului;
- Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 [5], care reglementează procedura de examinare a contestațiilor, instituind un mecanism transparent de soluționare a dezacordurilor.

Acest cadru normativ asigură atât fundamentarea metodologică a procesului, cât și transparența și predictibilitatea acestuia, inclusiv prin instituirea unor proceduri clare de contestare.



Cadrul instituțional și rolul autorităților publice

Procesul de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile implică mai multe instituții publice, cu roluri clar delimitate.

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (AGCC) are rol de autoritate centrală de reglementare, responsabilă de elaborarea cadrului normativ și metodologic, precum și de aprobarea modelelor de evaluare.

Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” (IP CBI), inclusiv structurile sale teritoriale, are rol de implementare, fiind responsabilă de colectarea datelor, aplicarea modelelor de evaluare și gestionarea informațiilor cadastrale.

Rezultatele evaluării masive sunt utilizate de:

- *Ministerul Finanțelor*, prin intermediul Serviciului Fiscal de Stat, pentru stabilirea bazei impozabile;
- *Autoritățile administrației publice locale*, pentru administrarea impozitelor pe bunurile imobile la nivel local.

Această distribuție instituțională asigură separarea funcțiilor de reglementare, implementare și utilizare a rezultatelor, contribuind la eficiența și credibilitatea sistemului.

Principii și concepte metodologice ale evaluării masive

Evaluarea masivă poate fi definită ca un mecanism organizat de estimare a valorii bunurilor imobile pentru un număr extins de proprietăți, realizat la o dată de referință, prin utilizarea unor modele statistice și econometrice aplicate unitar, fiind reglementată de art. 7 din Legea nr. 989/2002 [2]. În contrast cu evaluarea individuală, care presupune analiza detaliată a unui bun imobil distinct, evaluarea masivă operează la nivel agregat, urmărind identificarea relațiilor generale dintre valoare și factorii determinanți.

Scopul principal al evaluării masive constă în stabilirea valorilor utilizate, în mod preponderent, pentru determinarea bazei impozabile a bunurilor imobile, rezultatele fiind aplicabile pentru o anumită perioadă între două cicluri de evaluare. Astfel, evaluarea masivă are un rol esențial în asigurarea unei impozitări echitabile și uniforme, contribuind la funcționarea eficientă a sistemului fiscal și cadastral.

Procesul de evaluare masivă este fundamentat pe un set de principii esențiale, printre care se evidențiază:

- aplicarea consecventă a acelorași metode pentru bunuri comparabile, în vederea asigurării tratamentului fiscal echitabil;
- utilizarea datelor de piață și a tehnicilor statistice pentru limitarea intervenției subiective;
- asigurarea transparenței metodologice, prin posibilitatea verificării modului de determinare a valorilor.

Un element central al evaluării masive îl constituie modelul de evaluare, care descrie relația dintre valoarea bunului imobil și factorii care o influențează. Conform cadrului metodologic, modelul se elaborează în baza analizei datelor de piață și reflectă influența factorilor valorici asupra valorii de piață.

Modelele de evaluare sunt dezvoltate distinct pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile și pot fi construite utilizând una dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață (cu prioritate), abordarea prin venit sau abordarea prin cost [2, 6]. Procesul de elaborare a modelului presupune două etape principale:

1. specificarea modelului, care constă în identificarea factorilor valorici relevanți în baza analizei de piață;
2. estimarea parametrilor, care implică determinarea coeficienților ce exprimă contribuția fiecărui factor la valoarea bunului, prin aplicarea metodelor de analiză statistică [4].

Pentru a asigura robustețea și aplicabilitatea acestora, modelele de evaluare trebuie să respecte o serie de cerințe esențiale: să fie fundamentate pe indicatori statistici relevanți, să fie



interpretabile și bazate pe caracteristici măsurabile, să reflecte realitatea pieței și să fie eficiente din punct de vedere economic, prevederi care se conțin și în Standardele internaționale de evaluare masivă publicate de Organizația Internațională a Ofițerilor în Evaluare, IAAO (International Association of Assessing Officers) [6, 7]. În același timp, aceste modele sunt aprobate de autoritatea competentă și pot fi actualizate doar în cadrul proceselor de reevaluare generală.

În concluzie, evaluarea masivă se diferențiază fundamental de evaluarea individuală prin scop, obiect și metodologie, fiind orientată spre modelare statistică și aplicare uniformă, în timp ce evaluarea individuală rămâne necesară pentru estimări punctuale și detaliate [2].

Procesul național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile

Procesul național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile reprezintă un mecanism complex și etapizat, orientat spre actualizarea valorilor cadastrale la nivel național, în concordanță cu evoluțiile pieței imobiliare și cu necesitatea asigurării unei baze fiscale echitabile.

Evaluarea masivă vizează stabilirea pentru prima dată a valorilor bunurilor imobile neevaluate anterior, în timp ce reevaluarea presupune actualizarea valorilor determinate în perioadele anterioare, astfel încât acestea să reflecte realitățile economice actuale și nivelul de dezvoltare al localităților.

Etapile procesului de evaluare și reevaluare masivă

Implementarea evaluării și reevaluării masive presupune parcurgerea unui proces etapizat, în care fiecare componentă contribuie la asigurarea consistenței și credibilității rezultatelor. Aceste activități includ:

- **Lucrări pregătitoare** – presupun formarea grupurilor de bunuri similare și selectarea bunurilor etalon, în vederea asigurării comparabilității;
- **Colectarea datelor de piață** – se analizează tranzacțiile reale de vânzare-cumpărare și chiriile, care reflectă comportamentul pieței;
- **Elaborarea modelului de evaluare** – sunt identificați factorii valorici și se construiește modelul pe baza abordărilor consacrate (prioritar abordarea prin piață);
- **Colectarea datelor despre bunuri** – organele cadastrale colectează și actualizează caracteristicile tehnice și economice ale fiecărui imobil;
- **Calcularea valorilor** – se aplică modelele aprobate pentru determinarea valorilor estimate;
- **Publicarea și validarea rezultatelor** – valorile sunt publicate pentru consultare publică, corectate dacă este necesar și ulterior validate;
- **Înregistrarea și utilizarea rezultatelor** – valorile finale sunt înscrise în Registrul bunurilor imobile și transmise Serviciului Fiscal de Stat pentru impozitare [4].

Acest proces evidențiază faptul că evaluarea masivă nu reprezintă un mecanism automat, ci un lanț riguros de activități fundamentate pe date de piață, modelare statistică, verificare și transparență. Deși procesul este riguros structurat, eficiența acestuia depinde în mod direct de calitatea datelor de piață și de capacitatea instituțională de actualizare continuă a informațiilor, ceea ce constituie una dintre principalele provocări ale sistemelor de evaluare masivă.

Un element inovator, relativ recent consolidat în cadrul acestui mecanism, îl constituie consultarea publică a rezultatelor intermediare ale evaluării și reevaluării bunurilor imobile. Aceasta oferă proprietarilor posibilitatea de a verifica datele și valorile estimate aferente bunurilor deținute și de a semnala eventualele neconcordanțe [2, 5].

Totodată, cadrul normativ instituie un mecanism formal de examinare și soluționare a contestațiilor depuse în perioada consultărilor publice, contribuind la sporirea transparenței, corectitudinii și credibilității procesului de evaluare masivă.

Modele de evaluare și factori determinanți ai valorii

Modelele utilizate în evaluarea masivă se bazează pe tehnici de analiză statistică și econometrică, fiind concepute pentru a evidenția relația dintre valoarea bunurilor imobile și factorii care o influențează, în condiții de aplicare uniformă la nivelul întregului fond imobiliar



analizat. Acestea permit determinarea valorilor pentru un număr mare de bunuri imobile, asigurând consistența, comparabilitatea și uniformitatea rezultatelor.

Principali factori valorici integrați în modele includ:

- Amplasarea și zona valorică – fiecare localitate este divizată în zone valorice în funcție de atractivitate, accesibilitate și infrastructură;
- Caracteristicile tehnice – suprafața, materialele de construcție, vârsta construcțiilor, starea tehnică, gradul de finisare, etc.;
- Utilitățile – existența rețelelor de apă, gaz, electricitate, canalizare;
- Infrastructura și nivelul de dezvoltare al localității, în special drumuri, servicii publice, facilități;
- Caracteristici specifice categoriei de bun – etaj, tipul construcției, modul de utilizare, bonitatea solului (pentru terenuri agricole) etc.

Modelele sunt elaborate distinct pentru fiecare categorie de bunuri imobile, utilizând variabile relevante pentru tipul respectiv, ceea ce asigură acuratețea și relevanța valorilor estimate.

În prezent, în Republica Moldova sunt dezvoltate și aplicate 7 modele de evaluare, corespunzătoare principalelor categorii de bunuri imobile, după cum urmează:

- Model de evaluare al apartamentelor din blocurile locative amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din mun. Chișinău și Bălți [9];
- Model de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți [10];
- Model de evaluare a apartamentelor în case de locuit (apartamente la sol) amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării [11];
- Model de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți [12];
- Model de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile Republicii Moldova [13];
- Model de evaluare a garajelor amplasate în toate localitățile Republicii Moldova [14];
- Model de evaluare a terenurilor fără construcții cu modul de folosință „agricol” și „grădină” amplasate în toate localitățile Republicii Moldova (15).

Elementul inovator care asigură transparență pentru proprietari este faptul că modelele de evaluare sunt publicate și accesibile pentru a fi examinate. Modele de evaluare elaborate în perioada anilor 2004-2011 nu au fost publicate în Monitorul Oficial.

Tab. 1 prezintă în mod detaliat factorii valorici utilizați în cadrul fiecărui model de evaluare, evidențiind diferențierea variabilelor în funcție de tipul bunului imobil. Astfel, pentru bunurile rezidențiale sunt relevante variabile precum suprafața, vârsta, materialele de construcție și dotările, în timp ce pentru terenuri agricole intervin factori specifici precum bonitatea solului, configurația terenului și accesibilitatea.

Tabelul 1

Factorii valorici utilizați în modelele de evaluare masivă a bunurilor imobile

Model de evaluare	Obiect al evaluării sau reevaluării masive	Factori valorici	
Apartamente din blocuri locative din localitățile urbane și rurale din mun. Chișinău și Bălți	Apartament din bloc locativ	Suprafața totală	Bloc sanitar individual
		Vârsta efectivă	Starea blocului
		Nivel (etaj)	Tipul încăperii izolate
		Gaze naturale / plită electrică	Amplasarea în zonă valorică din cadrul localității
		Materialul pereților	Localitatea
Case de locuit individuale din	Teren liber și teren aferent	Suprafața	Drumul de acces
		Rețea de gazoduct	Localitatea



Model de evaluare	Obiect al evaluării sau reevaluării masive	Factori valorici	
localitățile urbane și rurale din mun. Chișinău și Bălți		Rețea de apeduct	Zona valorică
		Rețea de canalizare	
	Casa de locuit individuală (construcție principală)	Suprafața exterioară	Finisajul exterior
		Vârsta cronologică	Stilul arhitectonic
		Existența a 2 sau mai multe construcții principale pe teren	Starea tehnică
		Subsol și / sau demisol	Gradul de finalizare
		Mansarda	Rețea de gazoduct
		Garaj încorporat	Rețea de apeduct
		Saună	Rețea de canalizare
		Materialul pereților	Drumul de acces
		Materialul acoperișului	Localitatea
		Materialul ferestrelor	Zona valorică
		Tipul construcției	
	Construcție accesorie	Suprafața exterioară	Rețea de apeduct
		Vârsta cronologică	Rețea de canalizare
		Materialul pereților	Drumul de acces
Starea tehnică		Localitatea	
Utilizarea construcției		Zona valorică	
Rețea de gazoduct			
Apartamente în case de locuit din toate localitățile (apartamente la sol)	Apartamente în case de locuit din localitățile urbane	Suprafața interioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apă / canalizare
		Bloc sanitar	Localitatea
		Tipul de încălzire	Zona valorică
		Starea obiectului	
	Apartamente în case de locuit din localitățile rurale ale mun. Chișinău și Bălți	Suprafața interioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apă / canalizare
		Tipul de încălzire	Localitatea
		Starea obiectului	Zona valorică
	Apartamente în case de locuit rurale cu excepția localităților rurale din mun. Chișinău și Bălți	Suprafața interioară	Gazoduct
		Vârsta cronologică	Apă / canalizare
		Materialul pereților	Localitatea
		Starea obiectului	Zona valorică
		Drumul de acces	
	Teren aferent	Suprafața	Drumul de acces
		Rețea de gazoduct	Localitatea
		Rețea de apeduct	Zona valorică
		Rețea de canalizare	
Terenuri agricole din toate localitățile	Suprafața	Distanța până la drum cu înveliș rigid	
	Bonitatea solului	Distanța până la sursa de apă	
	Configurația (dimensiunile)	Zona valorică a terenurilor cu modul de folosință „agricol”	
	Panta obiectului evaluării	Zona valorică a terenurilor cu modul de folosință „grădină”	
	Distanța până la marginea localității		
Case de locuit din localitățile rurale cu excepția localităților rurale	Terenul destinat pentru construcția casei de locuit sau teren aferent casei individuale de locuit	Suprafața exterioară	Apeduct
		Drumul de acces	Canalizare
		Gazoduct	Localitatea/zona valorică



Model de evaluare	Obiect al evaluării sau reevaluării masive	Factori valorici	
din mun. Chișinău și Bălți	Casa de locuit individuală	Suprafața exterioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apeduct
		Starea tehnică	Canalizare
		Gradul de finalizare	Localitatea/zona valorică
	Construcție accesorie	Suprafața exterioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apeduct
		Starea tehnică	Canalizare
		Mod de utilizare a construcției	Localitatea/zona valorică

Prin urmare, structurarea modelelor pe categorii de bunuri și utilizarea unor factori valorici adecvați permit captarea particularităților pieței imobiliare și asigură fundamentarea obiectivă a valorilor estimate.

Consultări publice și mecanisme de examinare a contestațiilor

Consultarea publică reprezintă o etapă esențială a procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile, având rolul de a asigura transparența, corectitudinea și validarea rezultatelor înainte de aprobarea finală a valorilor estimate.

În cadrul acestei etape, rezultatele intermediare ale evaluării sunt publicate pe platforma digitală dedicată - <https://geodata.gov.md/>, oferind proprietarilor posibilitatea de a accesa informațiile aferente bunurilor deținute, inclusiv valorile estimate și factorii valorici utilizați în model. Totodată, consultarea publică permite identificarea și corectarea eventualelor neconcordanțe privind caracteristicile tehnice ale bunurilor sau aplicarea modelelor de evaluare, înainte de finalizarea procesului [5].

Mecanismul de contestare instituit în această etapă permite depunerea contestațiilor într-un termen de până la **90 de zile** de la comunicarea valorilor, prin multiple canale (online, e-mail, poștă sau direct la organele cadastrale teritoriale), facilitând accesul larg al proprietarilor la acest instrument [2, 5].

Analiza datelor privind contestațiile depuse în perioada consultărilor publice relevă un nivel ridicat de implicare din partea cetățenilor și oferă o perspectivă relevantă asupra calității datelor și a percepției publice asupra procesului. Astfel, potrivit datelor disponibile, până la data de **26 februarie 2026** au fost înregistrate aprox. **2.900 de contestații**, dintre care o parte semnificativă a fost deja examinată, iar restul se află în curs de procesare [16].

Structura contestațiilor evidențiază trei categorii principale:

- aprox. 54,8% vizează caracteristicile tehnice ale bunurilor imobile (diferențe privind suprafața, dotările edilitare, starea tehnică etc.);
- circa 41,8% se referă la componentele modelului de evaluare (zona valorică, datele de piață, coeficienții aplicați);
- aprox. 3,4% privesc încadrarea bunului într-o anumită categorie sau subcategorie [5, 16].

Această structură confirmă faptul că majoritatea contestațiilor nu vizează direct valoarea estimată, ci datele de intrare și parametrii modelului, ceea ce subliniază importanța calității informațiilor cadastrale și relevanța metodologiei utilizate.

Din perspectiva tipului de bun imobil, contestațiile sunt concentrate preponderent asupra bunurilor rezidențiale, în special:

- apartamentele – aprox. 49,0%;
- casele din mediul urban – circa 23,5%;
- casele din mediul rural – aprox. 12,7% [16].



Această distribuție reflectă atât ponderea acestor bunuri în structura fondului imobiliar, cât și impactul direct al valorilor estimate asupra obligațiilor fiscale ale proprietarilor. Rezultatele analizate sugerează că percepția publică asupra procesului este influențată în principal de corectitudinea datelor de intrare, mai degrabă decât de rezultatul final al evaluării, ceea ce confirmă importanța calității bazelor de date cadastrale.

Un element relevant îl constituie gradul ridicat de digitalizare a procesului, aprox. 87% dintre contestații fiind depuse online, prin intermediul platformei tematice, ceea ce demonstrează accesibilitatea și eficiența instrumentelor digitale utilizate [16].

Examinarea contestațiilor este realizată de către organele cadastrale teritoriale, în conformitate cu cadrul normativ aplicabil, iar termenul de soluționare este de până la 30 de zile de la data depunerii. În același timp, contestațiile complexe pot fi supuse unei analize suplimentare la nivel central, pentru a asigura uniformitatea aplicării metodologiei.

În concluzie, consultarea publică și mecanismul de examinare a contestațiilor reprezintă un instrument esențial de validare a rezultatelor evaluării și reevaluării, care determină:

- sporirea transparenței procesului;
- îmbunătățirea calității datelor cadastrale;
- consolidarea încrederii publice;
- reducerea riscului de erori sistemice.

Prin implicarea directă a proprietarilor, procesul capătă un caracter participativ, diferențiindu-se de abordările tradiționale și consolidând fundamentarea obiectivă a valorilor estimate.

Eficiența procesului de evaluare masivă este condiționată în mod direct de calitatea și actualitatea datelor utilizate, precum și de capacitatea instituțională de a asigura actualizarea continuă a acestora. În absența unor baze de date complete și corecte, există riscul apariției unor distorsiuni în estimarea valorilor, ceea ce poate afecta atât echitatea fiscală, cât și credibilitatea sistemului.

Implicații economice și fiscale ale evaluării masive

Implementarea procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile generează implicații semnificative la nivel economic, fiscal, instituțional și social, reflectând rolul acestuia în modernizarea sistemului cadastral și în consolidarea bazei fiscale.

Din perspectivă fiscală, evaluarea masivă contribuie la creșterea echității impozitării, prin alinierea valorilor impozabile la realitățile pieței imobiliare, precum și la redistribuirea echilibrată a sarcinii fiscale, astfel încât bunurile similare să fie impozitate proporțional. Totodată, procesul favorizează stabilitatea și predictibilitatea veniturilor bugetare, în special la nivel local.

La nivel instituțional, evaluarea masivă conduce la consolidarea sistemului cadastral, prin actualizarea bazei de date privind bunurile imobile și prin creșterea capacității administrative a instituțiilor implicate. Din perspectivă socială, aceasta determină un nivel mai ridicat de transparență instituțională.

În același timp, procesul generează atât beneficii structurale, cât și riscuri operaționale care trebuie gestionate în mod sistemic. Printre beneficii se numără fundamentarea valorilor pe date de piață și îmbunătățirea calității informațiilor cadastrale. Printre provocări se regăsesc necesitatea asigurării calității datelor, acceptarea publică și capacitatea instituțională de actualizare continuă.

Analiza evoluției valorilor imobile

Rezultatele evaluării masive evidențiază variații semnificative ale valorilor estimate, determinate de amplasare, caracteristici tehnice și nivelul de dezvoltare al localităților.

Așa cum se observă în Tab. 2, valorile imobilelor analizate (apartamente) au crescut semnificativ între anii 2004 și 2022. Raportul dintre valorile actualizate și cele inițiale variază între **2,82 și 3,11**, ceea ce indică o majorare de aproximativ trei ori.



Această evoluție confirmă:

- dinamica ascendentă a pieței imobiliare;
- necesitatea actualizării valorilor cadastrale pentru reflectarea realităților economice.

Analiza impactului asupra impozitării

Tab. 2 permite compararea a trei scenarii fiscale distincte:

- impozit calculat la valoarea din 2004;
- impozit calculat la valoarea actualizată (2022) cu cota minimă (0,05%);
- impozit calculat la valoarea actualizată (2022) cu cota concretă (0,185%).

Analiza comparativă a datelor din tabel evidențiază următoarele:

- Aplicarea valorilor actualizate cu cota minimă conduce la impozite comparabile sau chiar mai mici decât cele calculate anterior (ex.: 687 lei → 555 lei).
- Aplicarea cotei concrete la valorile actualizate generează o creștere semnificativă a impozitului (aprox. de 3 ori).

Rezultatele evidențiază faptul că efectul fiscal al reevaluării este condiționat preponderent de nivelul cotei de impozitare, și nu exclusiv de actualizarea valorilor cadastrale.

Tabelul 2

Impactul actualizării valorilor asupra impozitului

Nr. d/o	Adresa	Valoarea estimată inițială, anul 2004	Valoarea estimată actualizată, anul 2022	Raportul: VE(2022) / VE(2004)	Cota de impozitare minimă	Cota concretă a impozitului anul 2025	Suma impozitului conform cotei concrete aplicată la VE(2004), LEI	Suma impozitului conform cotei minime aplicată la VE(2022), LEI	Suma impozitului conform cotei concrete aplicată la VE(2022), LEI
Categoria de bunuri imobile - apartamente									
1	mun. Chișinău, sector Buiucani, str. Suceava	371 554	1 109 123	2,99	0,05%	0,185%	687	555	2 052
2	mun. Chișinău, sector Ciocana Nouă, str. Igor Vieru	359 165	1 027 491	2,86	0,05%	0,185%	664	514	1 901
3	mun. Chișinău, sector Rîșcani, bd. Moscovei	395 590	1 117 205	2,82	0,05%	0,185%	732	559	2 067
4	mun. Chișinău, sector Centru, str. Ismail	342 954	1 065 363	3,11	0,05%	0,185%	634	533	1 971

Interpretarea rezultatelor și implicații de politică fiscală

Datele din Tab. 2 evidențiază un aspect esențial: în toate cazurile analizate, impozitul calculat la valoarea actualizată (2022) cu cota minimă este mai mic decât impozitul calculat anterior în baza valorilor din 2004 și a cotei concrete.

Această constatare evidențiază necesitatea corelării reformelor cadastrale cu politici fiscale adaptative, capabile să asigure echilibrul între sustenabilitatea veniturilor publice și suportabilitatea fiscală.

În acest context, rolul autorităților administrației publice locale devine esențial. Prin stabilirea și ajustarea cotelor de impozitare, acestea pot:

- asigura o tranziție graduală către noile valori cadastrale;



- evita șocurile fiscale pentru populație;
 - menține suportabilitatea fiscală pentru cetățeni.
- O abordare recomandată este:
- aplicarea inițială a unor cote apropiate de nivelul minim;
 - ajustarea graduală a acestora pe parcursul mai multor ani.

Concluzii

Procesul de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile se conturează ca un instrument fundamental pentru modernizarea sistemului cadastral și pentru consolidarea unei baze fiscale echitabile, bazate pe valori apropiate de realitatea pieței. Actualizarea valorilor cadastrale contribuie la sporirea transparenței, la îmbunătățirea calității informațiilor și la fundamentarea deciziilor economice și fiscale pe date actuale, susținând totodată eficiența administrării publice și predictibilitatea veniturilor bugetare.

Analiza empirică demonstrează că majorarea valorilor imobile nu implică automat o creștere a sarcinii fiscale, întrucât nivelul impozitului este influențat în mod decisiv de cota de impozitare aplicată. În condițiile utilizării cotei minime, impozitul aferent valorilor actualizate poate fi comparabil sau chiar inferior celui calculat anterior, ceea ce confirmă necesitatea corelării procesului de evaluare cu mecanisme fiscale adecvate.

În acest cadru, autoritățile administrației publice locale au un rol determinant în asigurarea unei tranziții echilibrate către noile valori cadastrale, prin stabilirea și ajustarea graduală a cotelor de impozitare. O astfel de abordare permite menținerea suportabilității fiscale pentru cetățeni, evitarea șocurilor fiscale și implementarea treptată a unui sistem de impozitare sustenabil, echitabil și acceptat social, contribuind la dezvoltarea economică și la buna guvernare.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1030 din 12.10.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 22.10.1998, nr. 96, art. 996. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=83152&lang=ro#
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Lege cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989 din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 16.07.2002, nr. 102, art. 773. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=144621&lang=ro#
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Fiscal al Republicii Moldova: nr. 1163 din 24.04.1997. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 18.09.1997, nr. 62, art. 522. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153671&lang=ro
4. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 827 din 18.11.2020. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 27.11.2020, nr. 313-317, art. 990. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151130&lang=ro#
5. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 799 din 27.11.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 12.12.2024, nr. 516-518, art. 932. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151134&lang=ro#
6. INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (IAAO). Standard on mass appraisal of real property [online]. Kansas City: IAAO, 2017. Disponibil: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Mass_Appraisal.pdf
7. INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (IAAO). Standard on ratio studies [online]. Kansas City: IAAO, 2013. Disponibil: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Ratio_Studies.pdf
8. INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (IAAO). Exposure Draft of the Standard on Ratio Studies [online]. Kansas City: IAAO, 2025. Disponibil: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/2025_Ratio_Studies_Exposure_Draft.pdf
9. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU (ARFC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare al apartamentelor din blocurile locative amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din mun. Chișinău și Bălți în scopul impozitării: nr. 39 din 17.05.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 20.06.2023, nr. 200-203, art. 590. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=137488&lang=ro



10. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU (ARFC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți în scopul impozitării: nr. 91 din 19.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 05.01.2024, nr. 1-4, art. 1. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152301&lang=ro#
11. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării: nr. 53 din 10.05.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 21.05.2024, nr. 216-218, art. 397. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143311&lang=ro
12. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării: nr. 60 din 31.05.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 12.06.2024, nr. 247-250, art. 438. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143543&lang=ro
13. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin cu privire la aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării: nr. 49 din 26.05.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 05.06.2025, nr. 297-300, art. 412. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=148785&lang=ro
14. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin cu privire la aprobarea modelului de evaluare a garajelor individuale (cu excepția celor amplasate pe terenuri aferente caselor de locuit, caselor de vacanță), a garajelor din cooperative de construcții ale garajelor (CCG) sau asociațiilor proprietarilor de garaje (APG), a garajelor și locurilor de parcare situate în blocuri locative, amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării: nr. 77 din 25.08.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 30.08.2025, nr. 456-458, art. 755. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150465&lang=ro
15. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a terenurilor fără construcții cu modul de folosință „agricol” și „grădină” amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării: nr. 59 din 31.05.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 12.06.2024, nr. 247-250, art. 437. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143542&lang=ro
16. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). O lună de consultări: ce semnaleză cetățenii despre evaluarea bunurilor imobile [online]. Noutăți, 2026. Disponibil: <https://agcc.gov.md/content/o-lun%C4%83-de-consult%C4%83-ri-ce-semnalez%C4%83-cet%C4%83%C8%9B-nii-despre-evaluarea-bunurilor-imobile>



STANDARDELE ESG ÎN EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR - UN STUDIU COMPARATIV LA NIVEL INTERNAȚIONAL

Doina-Cezara ALBU¹, Anna LEȘAN²

¹lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, doinacezara.albu@emi.utm.md

²lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, anna.lesan@emi.utm.md

Rezumat. *Lucrare își propune să analizeze specificul integrării criteriilor de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) în procesul de evaluare a bunurilor imobile printr-un studiu comparativ la nivel internațional. Obiectivul fundamental al cercetării este de a examina comparativ metodologiile și practicile aplicate la nivel global pentru a determina măsura în care factorii de sustenabilitate influențează valoarea de piață a clădirilor, precum și gradul de armonizare a standardelor profesionale în acest domeniu. Rezultatele studiului confirmă faptul că, în cazul bunurilor imobile, performanța ESG a devenit un factor diferențiator semnificativ în stabilirea valorii. Cercetarea relevă că imobilele certificate verde sau cele cu amprentă energetică redusă beneficiază de prime de valoare și prezintă un risc investițional mai scăzut. Analiza comparativă internațională evidențiază disparități regionale semnificative: în Europa, integrarea ESG în evaluarea imobilelor este accelerată de cerințele legislative stricte, precum Directiva Performanței Energetice a Clădirilor, în timp ce în America de Nord, adoptarea este determinată predominant de cerințele investitorilor instituționali. Concluziile subliniază că factorii ESG nu mai sunt opționali în evaluarea bunurilor imobile, riscurile de mediu devin cuantificabile și afectează direct cererea, chiria, costurile operaționale și lichiditatea. Ignorarea lor expune evaluatorii și investitorii la riscuri majore de depreciere și restricții de finanțare. Semnificația lucrării constă în oferirea unui cadru comparativ esențial pentru evaluatorii din Republica Moldova, facilitând alinierea la standardele internaționale în contextul tranziției verzi.*

Cuvinte cheie: *evaluarea bunurilor imobile, standarde de evaluare, indicatori ESG, valoarea de piață, analiză comparativă.*

Introducere

Integrarea criteriilor ESG (Environmental, Social, Governance) în procesul de evaluare a bunurilor imobile constituie una dintre cele mai profunde și accelerate transformări paradigmatic pe care le-a cunoscut profesia de evaluator imobiliar la scară globală în deceniul actual (2020–2030). Această schimbare structurală implică trecerea de la o abordare tradițională, centrată aproape exclusiv pe variabile economice și fizice, către un model de evaluare multidimensional, care încorporează în mod sistematic și cuantificabil riscurile și oportunitățile generate de performanța de mediu a clădirii, de impactul social al activului și de calitatea guvernanței.

Sectorul imobiliar este responsabil pentru aproximativ 24-39% din emisiile globale de CO₂, în funcție de metodologia aplicată, fie că se contabilizează exclusiv emisiile operaționale, fie că se include și carbonul încorporat în construcție [1, 2]. Această realitate plasează domeniul imobiliar în centrul agendei climatice globale și justifică presiunea crescândă exercitată de reglementatori, investitori și ocupanți asupra evaluatorilor, în vederea reflectării adecvate a riscurilor și oportunităților de sustenabilitate în estimările de valoare de piață.

Din perspectivă normativă, o etapă decisivă a fost marcată de intrarea în vigoare, la 31 ianuarie 2025, a noii ediții a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2025), care, pentru prima dată, instituie cerințe explicite privind luarea în considerare a factorilor ESG în procesul de evaluare, în cazul în care aceștia influențează în mod material valoarea activului [3]. Anterior, abordarea ESG în evaluarea imobiliară era în mare măsură discreționară și heterogenă la nivel internațional, generând comparabilitate redusă între rapoartele de evaluare și un deficit de transparență față de investitori și finanțatori. Concomitent, Institutul Regal al Evaluatorilor Autorizați (RICS) a elaborat un cadru metodologic progresiv prin intermediul Forumului Liderilor



pentru Viitorul Evaluărilor, instituit în 2022, cu participarea Băncii Centrale Europene (BCE) și a Autorității Bancare Europene (ABE) în calitate de observatori [4].

În acest context, prezentul studiu își propune să efectueze o analiză comparativă sistematică și riguroasă a practicilor internaționale privind integrarea criteriilor ESG în evaluarea bunurilor imobile. Cercetarea examinează, în mod particular, disparitățile regionale existente între Europa, America de Nord și regiunea Asia-Pacific, atât în ceea ce privește gradul de maturitate al adoptării acestor criterii, cât și metodologiile utilizate pentru cuantificarea și monetizarea valorii sustenabilității în procesul de evaluare.

De asemenea, analiza abordează implicațiile practice și provocările specifice pe care această transformare le ridică pentru evaluatorii imobiliari din Republica Moldova. Relevanța științifică și practică a studiului decurge din necesitatea imperativă de aliniere a practicilor naționale la standardele și bunele practici internaționale, mai ales în condițiile în care tranziția verde la nivelul Uniunii Europene și revizuirea Directivei privind Performanța Energetică a Clădirilor (EPBD) vor exercita o influență directă și tot mai accentuată asupra pieței imobiliare din Republica Moldova, pe fondul procesului de integrare europeană.

Această aliniere devine nu doar o cerință de conformitate normativă, ci și o condiție esențială pentru asigurarea competitivității și rezilienței pe termen lung a sectorului imobiliar autohton în contextul unei economii globale orientate spre sustenabilitate.

Integrarea criteriilor ESG în evaluarea bunurilor imobile

Integrarea criteriilor ESG în procesul de evaluare a bunurilor imobile impune o reconceptualizare profundă a metodologiei tradiționale de evaluare, care s-a fundamentat, în mod predominant, pe trei abordări clasice: analiza comparativă de piață, abordarea prin capitalizarea veniturilor și abordarea prin costuri de înlocuire. Aceste metode, deși riguroase din perspectivă economică și financiară, nu au integrat în mod explicit și sistematic dimensiunile de mediu, sociale și de guvernanță, tratând sustenabilitatea, cel mult, ca un factor secundar sau calitativ, fără o cuantificare directă a impactului său asupra valorii de piață.

Cercetările de specialitate au demonstrat că evoluțiile cadrului normativ internațional, inclusiv standardele IVS – International Valuation Standards, ghidurile RICS și cele ale European Group of Valuers' Associations – TEGoVA, identifică trei abordări principale pentru integrarea criteriilor ESG în evaluarea imobiliară, fiecare dintre ele prezentând avantaje distincte, dar și limite metodologice și practice specifice [5].

Abordarea integrativă presupune incorporarea directă a factorilor ESG în parametrii fundamentali ai modelului de evaluare: rata de actualizare, rata de capitalizare și proiecțiile fluxurilor de numerar. Astfel, un imobil cu performanță energetică superioară va beneficia de o rată de actualizare mai redusă și de chirii mai mari. Această abordare este recomandată de cadrul metodologic RICS și a fost adoptată în mod progresiv de evaluatorii europeni, în special pentru proprietăți comerciale de clasa A [4].

Abordarea aditivă tratează valoarea ESG ca pe o componentă distinctă, cuantificabilă separat față de valoarea de piață tradițională. Evaluatorul calculează inițial valoarea de bază a proprietății utilizând metode convenționale, ulterior aplicând ajustări pozitive sau negative în funcție de performanța ESG documentată. Deși mai ușor de aplicat practic, această metodă prezintă riscul de dublă contabilizare și al subiectivismului în determinarea ajustărilor, mai ales în piețele cu date tranzacționale insuficiente privind proprietățile verzi vs. neecologice [5].

Analiza de scenariu reprezintă o metodologie mai complexă, care simulează multiple scenarii climatice și de reglementare pentru a estima impactul potențial al riscurilor tranziționale și fizice asupra valorii proprietății pe termen mediu și lung. Această abordare, promovată în special de Grupul operativ privind dezvoltările financiare legate de climă (TCFD) și adoptată de instituțiile financiare europene majore, permite evaluatorilor să prezinte nu o singură valoare punctuală, ci un



interval de valori condiționat de evoluția cadrului de reglementare ESG. Limitarea principală constă în complexitatea modelării și dependența de date climatice și de politici publice greu de prognozat cu precizie [5].

Din perspectivă empirică, studiile dedicate cuantificării impactului ESG asupra valorii imobiliare confirmă existența fenomenelor de „primă verde” și „discount maro”, cu magnitudini variabile în funcție de piață, tipul activului și metodologia de certificare aplicată. Un studiu CBRE (Global Commercial Real Estate) realizat pe 15 orașe din 12 țări europene, acoperind perioada 2016–2021, a evidențiat că clădirile de birouri certificate (BREEAM, LEED, DGNB, HQE, WELL) înregistrează prime de chirie medii de 13%–29% față de stocul necertificat, cu un preț de închiriere cu 21% mai ridicat față de media pieței [6]. Aceste rezultate sunt convergente cu cercetările JLL (Jones Lang LaSalle), care estimează o primă de chirie de 7%–11% pentru birourile verzi în piețele urbane competitive [7]. Cercetarea realizată de Noda în 2024 constată că imobilele verzi nu numai că obțin chirii superioare, ci beneficiază și de rate de ocupare mai ridicate și de termeni de finanțare preferențiali prin instrumente de tip obligațiuni verzi și credite legate de sustenabilitate [8].

Din perspectivă critică, literatura de specialitate contemporană atrage atenția asupra unei provocări metodologice persistente și încă insuficient soluționată: separarea efectului real al „premiului verde” de influențele confundate generate de vârsta clădirii, calitatea locației sau alte caracteristici premium ale imobilului. Clădirile certificate LEED, BREEAM sau cu ratinguri ESG ridicate tind să coincidă, în mod sistematic, cu activele cele mai recente, amplasate în zone centrale sau semicentrale de înaltă calitate urbană și proiectate conform celor mai exigente standarde arhitecturale și funcționale. Această corelație ridică o întrebare esențială de endogenitate, în ce măsură premiile de valoare sau de rentabilitate observate pot fi atribuite exclusiv performanței superioare pe dimensiunile ESG, și nu unei combinații de factori structural corelați precum modernitatea, locația premium și calitatea proiectării [9].

Cu toate acestea, un studiu de caz elvețian riguros, realizat de Vonlanthen în 2024, pe baza a aproximativ 6.300 de evaluări expertizate prin metoda fluxurilor de numerar actualizate (DCF) și circa 850 de tranzacții reale de pe piața imobiliară elvețiană în perioada 2019–2022, oferă dovezi empirice solide care depășesc parțial aceste limitări. Utilizând o metodologie OLS post-LASSO cu controale extinse pentru variabile confundate precum vârsta clădirii, ratinguri macro- și micro-locație, calitate obiect-specifică, suprafață, rată fără risc, inflație, efecte fixe regionale, temporale și de tip imobil, analiza demonstrează că ratingul ESG și în special componenta de mediu E-rating se asociază statistic semnificativ cu indicatori de performanță superioară [9].

Concret, o creștere cu o unitate a ratingului ESG total este asociată cu o reducere a ratei de actualizare cu aproximativ 3,2% conform evaluării DCF până la 4,2% în baza tranzacțiilor reale, o creștere a chiriilor efective cu 6,3% și o diminuare a ratei de neocupare cu 0,8 puncte procentuale. Componenta de mediu s-a dovedit a fi driverul dominant al acestor efecte, rămânând semnificativă chiar și după selecția riguroasă a variabilelor și controlul pentru factorii menționați anterior. Aceste rezultate sugerează că, cel puțin pe piața elvețiană matură, performanța ESG, în mod particular cea de mediu, generează un impact economic măsurabil și independent asupra valorii și riscului perceput al activelor imobiliare [9].

La nivel global, Europa se distinge prin cel mai avansat și coerent cadru legislativ privind integrarea criteriilor ESG în evaluarea bunurilor imobile. Acesta combină instrumente de reglementare obligatorie cu standarde profesionale care, deși inițial voluntare, tind progresiv spre obligativitate.

Taxonomia UE pentru activitățile sustenabile stabilește criterii tehnice de screening clare pentru clasificarea clădirilor ca „active verzi”, oferind un limbaj comun investitorilor, evaluatorilor și instituțiilor financiare. La rândul său, Regulamentul SFDR impune participanților la piețele financiare să divulge modul în care riscurile și factorii ESG sunt integrați în procesul decizional



de investiții, generând astfel o cerere structurală de date și evaluări conforme cu cerințele de sustenabilitate [1, 4].

Conform Raportului de Sustenabilitate RICS 2024, interesul pentru clădirile durabile a crescut cu 63% în Europa, comparativ cu doar 41% la nivel global, evidențiind că presiunea legislativă europeană amplifică semnificativ cererea de piață dincolo de dinamica organică observată la scară mondială [1].

Din perspectivă critică, deși cadrul european este cel mai ambițios la nivel internațional, ritmul și profunzimea implementării sale variază substanțial între statele membre. Țările din Europa de Nord și de Vest (Germania, Olanda, Franța, Suedia) au atins un nivel ridicat de maturitate în evaluarea ESG, în timp ce statele din Europa Centrală și de Est, inclusiv Republica Moldova, se află încă în stadii incipiente. Acestea se confruntă cu o infrastructură de date ESG insuficient dezvoltată și cu un corp profesional de evaluatori ale cărui competențe în metodologiile de sustenabilitate rămân limitate. Această asimetrie regională reprezintă atât o vulnerabilitate majoră, prin riscul de excludere a activelor neconforme de pe piețele de capital europene, cât și o oportunitate strategică de poziționare timpurie pe segmentul proprietăților verzi.

Spre deosebire de modelul european, predominant reglementar, America de Nord a adoptat o abordare ESG centrată pe mecanismele pieței și pe cerințele investitorilor instituționali. În lipsa unui cadru federal unitar, inițiativele legislative rămân fragmentate la nivel statal și municipal.

Un exemplu semnificativ este Legea Locală 97 din New York City, care impune obiective stricte de reducere a emisiilor de carbon pentru clădirile cu suprafață utilă mai mare de 25.000 ft², însoțite de amenzi substanțiale în caz de neconformare. Această reglementare exercită un impact direct asupra valorilor de piață ale proprietăților. Potrivit estimărilor Biroului Controlorului New York, aproximativ 70 % din clădirile vizate riscă să fie neconforme până în 2030 în absența unor renovări majore, ceea ce generează riscuri considerabile de depreciere a activelor [8]. La rândul său, statul California a introdus standarde avansate de eficiență energetică și mecanisme de stimulare fiscală pentru proprietățile comerciale sustenabile [10].

Evaluarea comparativă a performanței ESG în sectorul imobiliar nord-american este susținută în mod semnificativ de benchmark-ul internațional GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), utilizat de fondurile de investiții imobiliare (REIT-uri) și de alți investitori instituționali. Conform datelor S&P Global, 66 de REIT-uri listate pe bursele americane majore au participat la evaluarea GRESB în 2024. Scorul median obținut de clădirile de birouri clasa A a atins 90 de puncte din 100, reflectând o maturitate ridicată a segmentului premium de birouri. În contrast puternic, sectorul rezidențial multifamilial a înregistrat un scor median de doar 35 de puncte [6].

Această polarizare internă subliniază că, în America de Nord, presiunea ESG se manifestă cu precădere în segmentele imobiliare atrase de capitalul instituțional, în timp ce integrarea criteriilor de sustenabilitate în sectorul rezidențial de masă rămâne încă insuficient dezvoltată.

Regiunea Asia-Pacific se caracterizează prin cea mai ridicată eterogenitate în ceea ce privește maturitatea adoptării ESG în evaluarea bunurilor imobile. Ponderea clădirilor verzi a crescut de la 44 % în iunie 2023 la 51 % în iunie 2024, cu lideri regionali bine definiți: Singapore, Australia și Tokyo [11]. Singapore reprezintă cazul cel mai avansat, cu 98 % din stocul de birouri Clasa A certificat verde la sfârșitul anului 2023, susținut de Planul Verde 2030, care își propune ca 80 % din suprafața totală a clădirilor să dețină certificări verzi până în 2030 [12]. Autoritățile singaporeze au integrat cerințe de raportare a sustenabilității aliniate la TCFD și SASB în codul de governanță corporativă și în regulile de listare bursieră, cu perspective clare de adoptare a standardelor ISSB [11].

Din perspectiva primelor de valoare, analiza Savills (2023) indică prime de chirie pentru birourile verzi de aproximativ 19 % la Seoul și Bangkok, urmate de Singapore cu 18 %, în timp ce piețele emergente din Asia de Sud-Est, precum Vietnamul, înregistrează prime modeste de circa



8 % [12]. Cercetarea CBRE (2025) relevă că, în Asia-Pacific, clădirile verzi certificate beneficiază de rate de ocupare superioare celor necertificate, generând beneficii suplimentare pentru proprietari prin reducerea vacanței și creșterea veniturilor nete din chirii [11].

Din perspectivă critică, spre deosebire de Europa, adoptarea ESG în Asia-Pacific rămâne puternic concentrată în segmentul de birouri Clasa A din marile centre metropolitane. Sectorul rezidențial de masă, piețele industriale din economiile emergente și proprietățile terțiare rămân, în mare măsură, în afara integrării sistematice a criteriilor ESG. Conform Sondajului privind Intențiile Investitorilor Asia-Pacific 2026 realizat de CBRE, 26 % dintre investitori nu sunt dispuși să plătească o primă de preț pentru activele certificate ESG, deși această pondere a scăzut de la 30 % în 2023, indicând o evoluție pozitivă, dar încă lentă [13].

Studiu comparativ internațional privind adoptarea și integrarea ESG

La nivel internațional, integrarea factorilor ESG (Environmental, Social, Governance) în domeniul evaluării bunurilor imobile s-a accelerat odată cu adoptarea unor cadre normative majore, precum standardele ISSB – IFRS S1 (Cerințe generale privind divulgarea informațiilor financiare legate de sustenabilitate) și IFRS S2 (Divulgări specifice legate de climă), precum și Taxonomia UE privind activitățile economice sustenabile. Aceste dezvoltări, alături de alte îndrumări și cerințe emise de organizațiile profesionale de evaluare (Valuation Professional Organisations – VPOs), au impus o reconsiderare explicită a impactului sustenabilității asupra valorii activelor imobiliare [14].

Consiliile tehnice ale IVSC (International Valuation Standards Council) recunosc în mod oficial că factorii ESG reprezintă o considerație importantă și persistentă pe toate piețele de evaluare, indiferent de jurisdicție sau tip de activ.

Principalele seturi de standarde internaționale aplicate în evaluarea bunurilor imobile în peste 100 de țări, care integrează explicit sau implicit criteriile ESG, sunt International Valuation Standards (IVS) – ediția efectivă la 31 ianuarie 2025 – și RICS Global Standard on ESG & Sustainability. Ambele cadre utilizează o definiție comună a conceptului ESG.

Astfel, Environmental, Social and Governance (ESG) reprezintă criteriile care, împreună, stabilesc cadrul pentru evaluarea impactului practicilor de sustenabilitate și etice, al performanței financiare sau al operațiunilor unei companii, unui activ ori unui pasiv. ESG cuprinde trei piloni interconectați: Environmental - de mediu, Social și Governance - guvernanta corporativă. Acești piloni pot influența, în mod colectiv, performanța economică a activului, dinamica piețelor mai largi și societatea în ansamblu [15].

În practică, IVS abordează ESG prin Anexa la IVS 104 „Data and Inputs”, care impune evaluatorilor să ia în considerare factorii ESG semnificativi, atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă, ca riscuri sau oportunități care afectează selecția datelor, ipotezele de evaluare și, în ultimă instanță, valoarea determinată, în special în abordările prin piață, venituri și costuri. RICS, la rândul său, oferă un cadru practic detaliat pentru reflectarea acestor factori în evaluarea proprietăților comerciale, aliniat cu Red Book Global Standards și cu IVS [16].

Această convergență normativă marchează trecerea de la o abordare implicită sau opțională a sustenabilității către o integrare sistematică și transparentă în procesul de evaluare.

O analiză comparativă a gradului de integrare a indicatorilor ESG în metodologiile de evaluare a bunurilor imobile la nivelul diferitelor țări este sintetizată în Tab. 1.



Tabelul 1

Integrarea criteriilor ESG în abordările de evaluare a bunurilor imobile în comparație

Țări analizate	Abordarea prin piață	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
SUA	Se identifică obiecte analogice cu ratinguri ESG similare (LEED, ENERGY STAR, GRESB, WELL etc.) sau green features (eficiență energetică, certificări). Se ajustează prețul de vânzare al obiectelor analogice cu un premium/discount ESG bazat pe date de piață (ex. +5–15% pentru clădiri green certificate vs. brown discount pentru cele neconforme) [17].	Estimează valoarea ca costul de înlocuire/reproducere nou minus deprecierea + valoarea terenului [17].	Estimează valoarea prin capitalizarea veniturilor viitoare (Direct Capitalization sau Discounted Cash Flow – DCF) [17].
Marea Britanie	ESG este integrat prin analiza comparabilelor și ajustări pentru diferențe de performanță ESG (de exemplu, rating EPC, certificări BREEAM/LEED sau conformitate cu reglementări).	ESG se integrează prin evaluarea costurilor suplimentare de conformare și a obsolescenței funcționale/economice cauzate de factori de sustenabilitate.	Modelul de capitalizare: ESG se reflectă implicit în selecția yield-ului (cap rate) – proprietăți cu ESG bun au yield-uri mai mici (risc redus), iar cele slabe au yield-uri mai mari. Este mai dificil de izolat ESG din comparabile, dar se îmbunătățește prin colectarea datelor specifice (EPC, opex energy). Modelul DCF: ESG se modelează explicit – ajustări la: venituri chiriașe (rental growth mai mare pentru green buildings, premii de chirie), perioade de vacancy/letting time (mai scurte pentru ESG bun), costuri operaționale (economii la energie, utilități), capex (timing-ul retrofiturilor), discount rate (mai mic pentru risc redus ESG) și exit yield (ajustat pentru valoarea reziduală la sfârșitul perioadei). Se pot include venituri suplimentare (ex.: PPA pentru solar). Se evită dublul cont al riscurilor (unele în cash flow, altele în discount rate) [18].
România	Se compară activul subiect cu tranzacții similare (metoda comparațiilor de vânzări) [19]. Se identifică diferențele ESG între comparabile și activul subiect (ex.: scor ESG, certificat energetic, poluare, condiții de muncă, guvernanta). Se aplică ajustări procentuale sau absolute la prețurile de vânzare [20].	Se calculează costul de înlocuire/reconstrucție nou minus deprecierea (fizice, funcționale, economice). ESG afectează în principal deprecierea funcțională și economică (obsolescență cauzată de neconformitate: ex. clădire cu consum energetic ridicat, lipsă de certificări verzi, riscuri de poluare). Se estimează costul remedierii (ex.: investiții în eficiență	Se actualizează fluxurile de numerar viitoare (DCF sau capitalizare directă). Se efectuează ajustări la fluxurile de numerar: Venituri (chirii premium pentru clădiri ESG-compliant, satisfacție a clienților/angajaților mai mare); cheltuieli (costuri operaționale mai mici la eficiență energetică, investiții CAPEX pentru sustenabilitate); taxe/penalități (ex. taxă de carbon); vacanță (mai mică la ESG bun).



Țări analizate	Abordarea prin piață	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
		energetică, remediere a poluanților, upgrade social/governance) sau, dacă nu este recuperabilă, valoarea capitalizată a costurilor suplimentare (ex.: cheltuieli operaționale mai mari).	Se efectuează ajustări la rata de actualizare/capitalizare: premium de risc pentru ESG slab (ex. +0,5–2%) sau discount pentru ESG bun; ajustare valoare terminală (rata de creștere perpetuă influențată de riscuri climatice/sectoriale) [19].
Polonia	Se compară activul cu tranzacții similare (metoda comparațiilor de vânzări). Se identifică diferențele ESG intercomparabile (certificat energetic, scor BREEAM/LEED, performanță energetică). Se aplică ajustări procentuale la prețurile de vânzare. Polonia a înregistrat o creștere de 24% a clădirilor certificate ESG în 2024 (EY Real Estate Guide Poland 2025).	ESG afectează deprecierea funcțională și economică: clădirile cu consum energetic ridicat sau fără certificări verzi (BREEAM, LEED) sunt supuse obsolescenței accelerate. Se estimează costul remedierii (investiții în eficiență energetică) în conformitate cu EU Taxonomy Regulation și CSRD.	Se actualizează fluxurile de numerar viitoare (DCF sau capitalizare directă). Ajustări la venituri: chirii premium pentru clădiri ESG-conforme; ajustări la cheltuieli: costuri operaționale reduse; ajustări la rata de actualizare: premium de risc pentru ESG slab (+0,5-2%). Cadru normativ: IVS 2025, RICS Red Book 2025 și standardele PFVA (Green Book).
Germania	Se compară cu tranzacții similare, cu ajustări pentru diferențe ESG (BREEAM, LEED, DGNB, WELL). Sistemul DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) evaluează ciclul de viață complet al clădirii, ponderând egal factorii E, S și G. Certificatele ESG sunt solicitate de bănci pentru creditele verzi în contextul EU Taxonomy Regulation.	ESG se integrează prin evaluarea costurilor de conformare (retrofitting energetic, decarbonizare) și a obsolescenței funcționale. Conform ImmoWertV (§ 2 Para. 3 Nr. 10d), factorii ESG se incorporează în parametrii valorii (durata de viață utilă, chirii, rate imobiliare). Se aplica ESG Due Diligence documentata prin raport ISFP.	Metoda DCF conform ImmoWertV: ESG se integrează explicit - ajustări la chirii (premium pentru clădiri verzi), costuri operaționale (economii de energie), CAPEX (timing retrofiturilor), rata de actualizare (mai mică pentru ESG bun) și valoarea reziduală. Din 2025, rapoartele CSRD sunt obligatorii, impunând double materiality. Clădirile eficiente cu planuri de decarbonizare beneficiază de condiții de finanțare mai favorabile.
Olanda	Se compară cu tranzacții similare folosind BREEAM-NL ca sistem principal de certificare (administrat de Dutch Green Building Council - DGBC). Ratinguri: Pass (≥30%), Good (≥45%), Very Good (≥55%), Excellent (≥70%), Outstanding (≥85%). Se aplică ajustări bazate pe eticheta energetică EPC olandeză și scorul BREEAM-NL.	ESG se integrează prin evaluarea costurilor de conformare cu standardele naționale de performanță energetică (EPC-norm) și cerințele EU Taxonomy (EPBD, EED). Se estimează costul investițiilor necesare pentru atingerea ratingului BREEAM-NL dorit. Alternativă: valoarea capitalizată a costurilor suplimentare de operare pentru clădirile neconforme.	Metoda DCF: ESG se modelează explicit - ajustări la chirii (premium de 13-29% pentru clădiri certificate vs. necertificate, conform studiilor CBRE/Deepki 2024), rata de neocupare (mai mică pentru ESG bun), costuri operaționale, CAPEX și exit yield. Activele aliniate ESG atrag chiriasi de calitate. ESG slab crește rata de capitalizare. Cadru normativ: IVS 2025, RICS Red Book 2025 și standardele DGBC/BREEAM-NL.
China			În China, integrarea factorilor ESG (Environmental – mediu, Social – social, Governance – guvernanta) în evaluarea bunurilor este în plină dezvoltare; aceasta este impulsionată de politicile naționale de „dual carbon” (peak-ul emisiilor de CO ₂ până în 2030 și neutralitate carbon până în 2060), reglementările CSRC privind disclosure-ul ESG [21]. În evaluarea bunurilor se ține cont de abordările și prevederile standardelor internaționale IVS/RICS.



Țări analizate	Abordarea prin piață	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
Rusia	În Rusia standardele federale de evaluare (FSO №7 pentru imobile și FSO №8 pentru afaceri) nu obligă includerea și considerarea factorilor ESG în evaluare, evaluatorii o pot aplica voluntar ținând cont de recomandările Standardelor internaționale IVS și RICS [22].		

În Statele Unite, factorii ESG nu sunt calculați ca elemente distincte, ci sunt integrați direct în input-urile clasice de evaluare, ajustări de piață, costuri de construcție, NOI și rate de capitalizare. Integrarea se realizează pe baza USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice) [23]. Evaluatorii deținând certificarea „Green Valuer” acordată de Appraisal Institute sunt cei mai solicitați pentru determinarea valorii activelor imobiliare conforme cu cerințele ESG [24].

În Europa, țările analizate își fundamentează practicile pe standardele internaționale de evaluare. Conform IVS 103 (IVSC 2025), criteriile ESG trebuie integrate explicit în toate cele trei abordări clasice prin ajustări măsurabile. Abordarea prin venituri (în special metoda fluxurilor de numerar actualizate – DCF) este considerată cea mai adecvată, deoarece permite modelarea detaliată a impactului ESG asupra fluxurilor de numerar viitoare, a ratei de actualizare și a riscului asociat. Aceasta este urmată, în ordine de preferință, de abordarea prin piață. O provocare majoră rămâne insuficiența datelor de piață comparabile; evaluatorul are obligația de a documenta riguros relevanța comparabilelor, inclusiv gradul lor de conformitate ESG, și de a recurge la surse suplimentare, precum publicații de specialitate, registre publice și baze de date sectoriale [25].

În urma analizei comparative, se constată că integrarea ESG nu generează o metodologie separată de evaluare, ci se realizează prin ajustări explicite sau implicite în cadrul celor trei abordări tradiționale, punând accentul principal pe raționamentul profesional bine documentat al evaluatorului.

Concluzii

Prezentul studiu evidențiază că integrarea criteriilor ESG în evaluarea bunurilor imobile reprezintă o transformare structurală ireversibilă a profesiei de evaluator la nivel global, cu implicații directe și profunde pentru piața imobiliară din Republica Moldova. Analiza comparativă internațională demonstrează că factorii ESG au depășit stadiul de considerație opțională, devenind variabile cuantificabile cu impact măsurabil asupra valorii de piață, ratelor de capitalizare, costurilor operaționale și lichidității activelor.

Dovezile empirice solide provenite din studiul de caz elvețian, bazat pe circa 6.300 de evaluări DCF și 850 de tranzacții reale, confirmă că o creștere cu o unitate a ratingului ESG se asociază cu o reducere a ratei de actualizare cu 3,2–4,2 %, o creștere a chiriilor efective cu 6,3 % și o diminuare a ratei de neocupare cu 0,8 puncte procentuale, componenta de mediu (E-rating) fiind driverul principal al acestor efecte. Aceste rezultate sunt convergente cu analizele CBRE și JLL, care indică prime de chirie cuprinse între 7 % și 29 % pentru imobilele verzi certificate, în funcție de piață.

Analiza regională relevă disparități semnificative de maturitate: Europa ocupă o poziție de lider, impulsivă de un cadru legislativ robust (Taxonomia UE, SFDR, EPBD, IVS 2025 și RICS Red Book); America de Nord adoptă o abordare orientată spre piață și cerințele investitorilor instituționali, cu polarizare între segmentul premium și cel rezidențial; Asia-Pacific prezintă cea mai mare eterogenitate, cu lideri regionali (Singapore, Australia, Tokyo) și piețe emergente aflate încă în stadii incipiente.

Din perspectivă metodologică, ESG nu generează o abordare separată, ci se integrează prin ajustări explicite sau implicite în cele trei metode clasice de evaluare. Abordarea prin venituri, în special metoda DCF, se dovedește cea mai eficientă, permițând modelarea simultană a impactului asupra fluxurilor de numerar, ratelor de neocupare, costurilor și riscului. Principalele provocări



rămân insuficiența datelor comparabile și riscul de endogenitate între performanța ESG și alte atribute premium ale activului.

Pentru Republica Moldova, studiul are o relevanță strategică majoră. Procesul de integrare europeană și transpunerea progresivă a acquis-ului UE, în special revizuirea EPBD și cerințele de raportare ESG, vor genera o presiune crescândă asupra pieței imobiliare naționale. Activele neconforme riscă discounturi semnificative de valoare „brown discount” și excludere de pe piețele de capital europene, în timp ce proprietățile verzi vor beneficia de prime de valoare și acces preferențial la finanțare. În acest context, dezvoltarea competențelor evaluatorilor locali în integrarea ESG, crearea unei infrastructuri naționale de date privind performanța sustenabilă a clădirilor și alinierea standardelor profesionale la IVS 2025 și RICS Red Book reprezintă priorități esențiale pentru sectorul imobiliar din Republica Moldova pe termen mediu și lung.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). The Future of Real Estate Valuations: The Impact of ESG. WBEF Report. Royal Institution of Chartered Surveyors, 2024 [online]. Disponibil: <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/latest-news/WBEF-ESG-and-valuation-2024.pdf>
2. DEEPMI. From Green Premium to Brown Discounting: The Impact of ESG Performance on Asset Value. Deepmi Blog, 2024 [online]. Disponibil: <https://www.deepmi.com/blog/from-green-premium-to-brown-discounting-the-impact-of-esg-performance-on-asset-value>
3. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC). International Valuation Standards (IVS 2025). International Valuation Standards Council. Effective date: 31 January 2025.
4. ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). ESG Data List for Real Estate Valuations. WBEF Publication, February 2024 [online]. Disponibil: <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/latest-news/WBEF-ESG-and-valuation-2024-data-list.pdf>
5. EY SWITZERLAND. Embracing the Future: Approaches to ESG in Real Estate Valuation. Ernst & Young Insights, 2025 [online]. Disponibil: https://www.ey.com/en_ch/insights/real-estate-hospitality-construction/embracing-the-future-approaches-to-esg-in-real-estate-valuation
6. S&P GLOBAL. Global Real Estate Sustainability Benchmark Scores for REITs Stay Stable in 2024. S&P Global Market Intelligence, January 2025 [online]. Disponibil: <https://www.spglobal.com/market-intelligence/en/news-insights/articles/2024/12/global-real-estate-sustainability-benchmark-scores-for-reits-stay-stable-in-2024-86741504>
7. SUSTAINABLE STORIES. Green Premium vs Brown Discount: How ESG and Sustainability Are Reshaping Real Estate Value, 2025 [online]. Disponibil: <https://www.sustainablestories.uk/articles/green-premium-vs-brown-discount-does-sustainability-pay>
8. NODA AI. Green Premiums and Brown Discounts. Noda Insights, 2024 [online]. Disponibil: <https://noda.ai/insights/green-premiums-brown-discounts>
9. MDPI REALTY. ESG Ratings and Real Estate Key Metrics: A Case Study. Published: 2 December 2024 [online]. Disponibil: <https://www.mdpi.com/2813-8090/1/3/14>
10. FOUR CORNERS VALUATIONS. The Intersection of ESG Factors and Property Valuations on a Global Scale. Valued Insights, Chapter 33. February 18, 2025 [online]. Disponibil: <https://fourcv.com/four-corners-valuations-valued-insights-chapter-33>
11. CBRE. Decarbonising Asia Pacific's Office Buildings. CBRE Research, 2024 [online]. Disponibil: <https://www.cbre.com/insights/reports/decarbonising-asia-pacific-s-office-buildings>
12. SAVILLS JAPAN. What is the Significance of ESG in Real Estate? Asia Pacific ESG Spotlight, 2023 [online]. Disponibil: <https://www.savills.co.jp/blog/article/214212/vietnam-eng/what-is-the-significance-of-esg-in-real-estate-.aspx>



13. CBRE SINGAPORE. Asia Pacific Investor Intentions Survey 2026. CBRE Research, 2026 [online]. Disponibil: <https://www.cbre.com.sg/insights/reports/2026-asia-pacific-investor-intentions-survey>
14. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC). IVS Agenda Consultation 2025-2028 [online]. Disponibil: <https://ivsc.org/wp-content/uploads/2025/07/IVSC-Agenda-Consultation-2025-28.pdf>
15. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC). International Valuation Standards din 31.01.2025. Redline Edition [online]. Disponibil: https://www.appraisers.org/docs/default-source/5---standards/ivs-effective-31-january-2025-redline-edition-33-51.pdf?sfvrsn=d768966b_1
16. ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). RICS Valuation – Global Standards din 31.01.2025. Red Book Global Standards incorporating IVS [online]. Disponibil: <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>
17. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL (IVSC). Perspectives Paper ESG and Real Estate Valuation [online]. Disponibil: <https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/10/PerspectivesPaperESGandRealEstateValuation.pdf>
18. ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). RICS Professional Standard: ESG and sustainability in commercial property valuation. 4th edition (secțiunile 9.1–9.3 Income Approach + UK jurisdiction-specific) [online]. Disponibil: <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/esg-sustainability-commercial-valuation-4th-edition.pdf>
19. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR). Standardele de evaluare a bunurilor: SEV 2025 [online]. București: ANEVAR, 2025. Disponibil: <https://www.anevar.ro/images/upload/sev-2025.pdf> [accesat 2026-03-25].
20. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR). Valoarea oriunde este ea. Martie 2024, nr. 42 [online]. Disponibil: <https://www.anevar.ro/images/documente/valoarea-42-site.pdf> [accesat 2026-03-25].
21. CFA INSTITUTE. ESG Integration in China: Guidance and Case Studies [online]. CFA Institute Research, 2021. Disponibil: <https://rpc.cfainstitute.org/sites/default/files/-/media/documents/survey/esg-integration-china.pdf> [accesat 2026-04-05].
22. ЗАХМАТОВ, Д. Ю.; ВАХ КЭ и Р. Р. МУБАРАКОВ. Интеграция факторов устойчивого развития в национальные стандарты стоимостной оценки. В: Имущественные отношения в РФ. 2024, № 8 (275) [online]. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/integratsiya-faktorov-ustoychivogo-razvitiya-v-natsionalnye-standarty-stoimostnoy-otsenki> [accesat 2026-04-05].
23. THE APPRAISAL FOUNDATION. Valuation of Green and High-Performance Property: Background and Core Competency. Valuation Advisory #6 [online]. Disponibil: <https://appraisalfoundation.org/pages/resources/valuation-advisory-6-valuation-of-green-and-high-performance-property-background-and-core-competency> [accesat 2026-03-25].
24. KPMG CHINA. Incorporating an ESG lens in business valuations [online]. KPMG Insights, June 2021. Disponibil: <https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/cn/pdf/en/2021/06/incorporating-an-esg-lens-in-business-valuations.pdf> [accesat 2026-03-25].
25. ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS (RICS). Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice. RICS Professional Standard. 3rd edition, December 2021 (incorporating modifications May 2023) [online]. Disponibil: https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Sustainability%20and%20ESG_3rd%20edition_standard%20-%20May%202023.pdf [accesat 2026-04-01].



PERSPECTIVE DE IMPLEMENTARE A SISTEMULUI DE PREDARE A LOCUINTELOR DE LA „VARIANTĂ ALBĂ” LA „VARIANTĂ FINISATĂ”

Ion ALBU¹, Sergiu TODOROȘCEAN²

¹doctor în economie, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ion.albu@fcgc.utm.md

²magistru, director, „EXCON GROUP” SRL, s.todoroscean@gmail.com

Rezumat. Implementarea unui sistem eficient prin care construcția de blocuri cu apartamentele să fie livrate proprietarilor atât în variantă albă, cât și în variantă complet finisată, oferind cumpărătorilor posibilitatea de a alege nivelul de finisare dorit reprezintă actualitate pentru asigurarea calității în construcții. Această abordare crește atractivitatea proiectelor imobiliare, optimizează procesul de vânzare și generează venituri suplimentare pentru dezvoltator. Implementarea sistemului presupune dezvoltarea unui program prin care clienții pot opta, contra cost, pentru transformarea apartamentului din varianta albă (pereți gletuiți, instalații pregătite, fără finisaje decorative) în varianta complet finisată (pardoseli, uși interioare, obiecte sanitare, plăci ceramice, vopsea decorativă etc.). Procesul este organizat în baza unor pachete standard de finisaje, stabilite de dezvoltator în colaborare cu furnizori și designeri de interior. În prezentul articol se va analiza piața construcției de locuințe și se vor scoate în evidență avantajele pentru dezvoltatori și cumpărători axate pe stimulente economice prin implementarea mecanismului de trecere de la „varianta albă” la punerea în exploatare a unui produs finit. Implementarea mecanismului dat va conduce la creșterea competitivității proiectelor rezidențiale, la diversificarea ofertelor pentru clienți și la sporirea rentabilității investițiilor în dezvoltarea imobiliară.

Cuvinte cheie: piața construcțiilor, nivel de finisare, oferte, competitivitate, calitate, eficiența investițiilor.

Introducere

În ultimii ani, piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare accelerată, iar cerințele cumpărătorilor de locuințe au devenit tot mai diversificate. Unul dintre aspectele importante pentru beneficiari este nivelul de finisare al apartamentelor la momentul predării în exploatare. În practica dezvoltării imobiliare din Republica Moldova, există două modalități de transmitere a locuințelor: „varianta albă”, care presupune finalizarea lucrărilor structurale și a instalațiilor principale fără finisaje interioare, și varianta complet finisată, care oferă locuințe pregătite pentru utilizare imediată.

Implementarea unei strategii eficiente de trecere a produsului de construcție de la varianta albă la varianta finisată reprezintă un instrument important pentru creșterea competitivității proiectelor rezidențiale și pentru satisfacerea cerințelor pieței.

Scopul constă în dezvoltarea și implementarea unui mecanism organizat prin care dezvoltatorii imobiliari să ofere cumpărătorilor posibilitatea de a beneficia de apartamente în varianta complet finisată. Această abordare are rolul de a îmbunătăți calitatea serviciilor oferite, de a diminua rezidurile de construcții, de a crește valoarea economică a proiectelor și de a facilita procesul de achiziție pentru clienți.

Conceptul sistemului de predare a locuințelor presupune integrarea lucrărilor de finisare în procesul general de dezvoltare a proiectului imobiliar, iar la etapa de vânzare a apartamentelor, clienții vor avea posibilitatea de a alege între mai multe nivele de finisare.

Dezvoltatorul poate propune pachete standardizate de finisaje, care includ lucrări precum:

- ✓ montarea pardoselilor (parchet laminat sau alte tipuri de finisaje);
- ✓ placarea pereților în băi și bucătării cu plăci ceramice;
- ✓ instalarea obiectelor sanitare;
- ✓ montarea ușilor interioare;
- ✓ aplicarea finisajelor decorative pe pereți și tavane;
- ✓ instalarea corpurilor de iluminat și a altor elemente de interior.



Aceste pachete pot fi realizate în colaborare cu furnizori de materiale de construcții și designeri de interior, pentru a asigura o calitate ridicată și un aspect modern al locuințelor.

Implementarea sistemului de predare a apartamentelor în variantă finisată aduce numeroase avantaje atât pentru dezvoltatorii imobiliari, cât și pentru cumpărători.

Tabelul 1

Avantajele implementării sistemului de predare a locuințelor în versiune finisată		
Nr. crt.	Avantaje pentru dezvoltatori	Avantaje pentru cumpărători
1	✓ creșterea valorii comerciale a apartamentelor;	✓ posibilitatea de a primi o locuință pregătită pentru utilizare imediată;
2	✓ diversificarea ofertei pe piața imobiliară;	✓ reducerea timpului și efortului necesar organizării lucrărilor de finisare;
3	✓ obținerea unor venituri suplimentare din lucrările de finisare;	✓ costuri mai eficiente datorită achiziției centralizate de materiale;
4	✓ controlul asupra calității lucrărilor executate în interiorul apartamentelor;	✓ garanție unitară pentru lucrările executate;
5	✓ îmbunătățirea imaginii și reputației proiectului imobiliar.	✓ eliminarea riscului de colaborare cu echipe de construcții neautorizate.

Implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată necesită o planificare atentă a etapelor de realizare, precum și coordonarea eficientă a resurselor umane, financiare și materiale [4].

Sistemul propus de dare în exploatare a locuințelor aduce beneficii semnificative tuturor actorilor implicați. Pentru clienți, principalul avantaj constă în economisirea timpului și a efortului necesar organizării lucrărilor de amenajare, precum și în obținerea unei locuințe gata de locuit, cu finisaje realizate profesional și garantate.

În plus, costurile pot fi mai eficiente datorită achizițiilor centralizate de materiale realizate de dezvoltator.

Un plan bine structurat permite dezvoltatorului să organizeze procesul de finisare într-un mod eficient, asigurând respectarea termenelor de execuție și menținerea standardelor de calitate.

Procesul de implementare a sistemului propus poate fi realizat în mai multe etape succesive, prezentate în Tab. 2.

Planificarea corectă a acestor etape contribuie la desfășurarea eficientă a întregului proces, iar, dezvoltatorii imobiliari pot obține următoarele rezultate:

- ✓ creșterea competitivității proiectelor rezidențiale;
- ✓ diversificarea ofertelor pentru clienți;
- ✓ creșterea veniturilor obținute din vânzarea apartamentelor;
- ✓ îmbunătățirea calității generale a locuințelor.

Tabelul 2

Etapile planului de implementare a procesului de predare a apartamentelor în variantă finisată			
Etapă	Etapă	Activități și acțiuni	Realizare, zile
I	Analiza pieței și a cererii	În această etapă se analizează preferințele potențialilor cumpărători privind nivelul de finisare al locuințelor. De asemenea, se studiază ofertele existente pe piață și tendințele în domeniul designului interior și al materialelor de finisare. Scopul acestei etape este identificarea tipurilor de finisaje care pot fi cele mai atractive pentru clienți.	30 - 45
II	Elaborarea pachetelor de finisaje	Pe baza rezultatelor analizei de piață, dezvoltatorul elaborează mai multe pachete de finisaje, de exemplu: Standard – finisaje de bază, materiale accesibile și funcționale; Comfort – materiale de calitate superioară și design modern; Premium – finisaje de lux și materiale de înaltă calitate. Fiecare pachet trebuie să includă o descriere detaliată a materialelor și lucrărilor incluse.	25 - 30



Etapa	Etapa	Activități și acțiuni	Realizare, zile
III	Stabilirea parteneriatelor cu furnizorii	Pentru implementarea eficientă a strategiei este necesară colaborarea cu furnizori de materiale de construcții, echipamente sanitare și elemente de design interior. Prin contracte de colaborare pe termen lung, dezvoltatorul poate obține: <ul style="list-style-type: none"> ✓ prețuri mai avantajoase; ✓ livrări constante de materiale; ✓ garanții pentru produsele utilizate. 	20 - 25
IV	Organizarea procesului de execuție	În această etapă se stabilesc echipele de muncitori specializate pentru realizarea lucrărilor de finisare. De asemenea, se elaborează un grafic de execuție care să permită realizarea lucrărilor într-un interval optim de timp. Coordonarea lucrărilor este realizată de către managerul de proiect sau de către dirigințele de șantier.	Conform graficului: 90 - 120
V	Promovarea ofertei către clienți	Pentru a atrage cumpărători interesați de apartamente finisate, dezvoltatorul trebuie să promoveze această opțiune prin diverse metode: <ul style="list-style-type: none"> ✓ prezentarea pachetelor de finisaje în materialele de marketing; ✓ realizarea unor apartamente demonstrative; ✓ utilizarea randărilor și vizualizărilor 3D ale interiorului; ✓ organizarea de prezentări pentru potențialii cumpărători. 	Pe întreaga perioadă de vânzare a apartamentelor: 180 - 360
VI	Monitorizarea și controlul calității	Ultima etapă constă în verificarea calității lucrărilor executate. Controlul calității este realizat prin inspecții periodice și verificarea conformității lucrărilor cu proiectul și specificațiile tehnice. Această etapă este esențială pentru menținerea standardelor ridicate ale proiectului imobiliar.	Pe întreaga perioadă de execuție: 90 - 120

Pentru a încuraja adoptarea acestui sistem, dezvoltatorii pot implementa o serie de măsuri economice stimulative. Printre acestea se numără:

1. Oferirea unor discounturi pentru pachetele de finisaje achiziționate în faza incipientă a construcției;
2. Posibilitatea includerii costului finisajelor în prețul total al apartamentului sau în ratele de achitare;
3. Dezvoltarea unor pachete diferențiate (Standard, Comfort, Premium), adaptate diferitelor categorii de cumpărători;
4. Stabilirea unor parteneriate cu producători și furnizori de materiale pentru obținerea unor prețuri preferențiale;
5. Organizarea unor showroom-uri de prezentare a finisajelor pentru clienți.

Aceste mecanisme contribuie la creșterea atractivității ofertei și la accelerarea procesului de vânzare a apartamentelor.

Rezultatele așteptate. Aplicarea acestei strategii poate conduce la o serie de rezultate pozitive pentru sectorul dezvoltării imobiliare, printre care:

- creșterea gradului de satisfacție al clienților;
- reducerea duratei necesare pentru amenajarea locuințelor după cumpărare;
- creșterea valorii economice a proiectelor rezidențiale;
- îmbunătățirea calității generale a fondului locativ.

Prin urmare, implementarea sistemului de trecere a apartamentelor de la varianta albă la varianta finisată reprezintă o soluție eficientă pentru modernizarea pieței imobiliare și pentru adaptarea acesteia la cerințele actuale ale cumpărătorilor.

Mecanisme și beneficii de stimulare economică a construcției de locuințe în versiune finisată

Stimulentele economice și administrative oferite de stat pot contribui semnificativ la implementarea strategiei de predare a locuințelor în variantă finisată. Prin combinarea facilităților fiscale, a programelor de finanțare și a simplificării procedurilor administrative, statul poate



susține dezvoltarea durabilă a sectorului imobiliar și poate îmbunătăți accesul populației la locuințe de calitate.

Statul - prin aplicarea unor instrumente economice și fiscale adecvate, poate contribui la accelerarea implementării acestei strategii și la creșterea atractivității proiectelor rezidențiale.

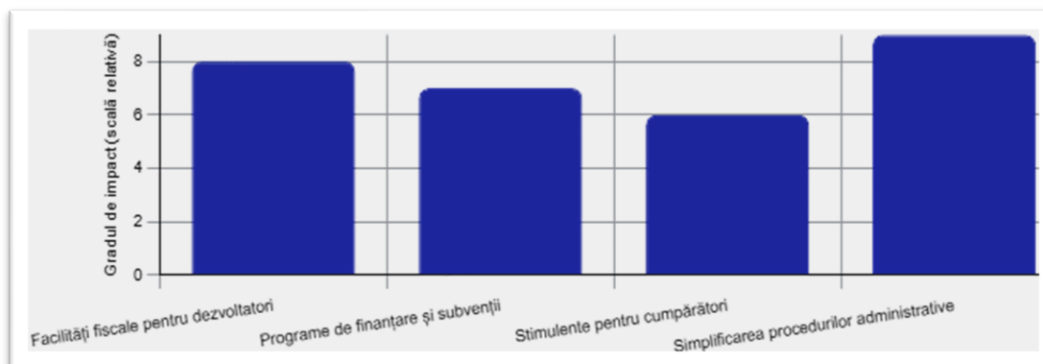


Figura 1. Direcții de suport din partea statului a construcției de locuințe

Facilități fiscale pentru dezvoltatori – se consideră una dintre principalele forme de stimulare poate fi acordarea unor facilități fiscale pentru dezvoltatorii care oferă locuințe complet finisate. Aceste facilități pot include:

- ✓ reducerea / scutirea temporară de anumite taxe pentru lucrările de finisare;
- ✓ aplicarea unei cote reduse de impozitare pentru veniturile generate din proiecte rezidențiale, care includ locuințe finisate;
- ✓ deduceri fiscale pentru investițiile în materiale de construcții și tehnologii moderne de finisare.

Aceste măsuri pot reduce costurile totale ale proiectelor și pot încuraja dezvoltatorii să includă în ofertă apartamente complet finisate.

Programe de finanțare și subvenții - statul poate implementa programe de finanțare destinate dezvoltatorilor și cumpărătorilor de locuințe. Printre acestea se pot număra:

- ✓ subvenții pentru proiectele rezidențiale care respectă standarde ridicate de calitate;
- ✓ programe de finanțare preferențială pentru lucrările de construcție și finisare;
- ✓ granturi pentru implementarea tehnologiilor moderne și eficiente energetic.

Astfel de programe contribuie la reducerea costurilor de dezvoltare și la creșterea accesibilității locuințelor pentru populație.

Stimulente pentru cumpărători - pe lângă sprijinul acordat dezvoltatorilor, statul poate introduce măsuri care să stimuleze cumpărătorii să achiziționeze locuințe finisate. Aceste măsuri pot include:

- ✓ programe de creditare ipotecară cu dobânzi preferențiale;
- ✓ garanții de stat pentru creditele ipotecare destinate achiziției de locuințe;
- ✓ deduceri fiscale pentru achiziția primei locuințe.

Aceste instrumente facilitează accesul populației la locuințe și contribuie la creșterea cererii pe piața imobiliară.

Simplificarea procedurilor administrative - pentru proiectele de construcții rezidențiale. Aceasta poate include:

- ✓ reducerea duratei de obținere a autorizațiilor de construcție;
- ✓ digitalizarea proceselor administrative;
- ✓ clarificarea și standardizarea normelor tehnice în domeniul construcțiilor.

Aceste măsuri contribuie la eficientizarea procesului de dezvoltare a proiectelor și la reducerea costurilor administrative.



Aplicarea stimulentelelor din partea statului poate avea un impact semnificativ asupra dezvoltării sectorului construcțiilor. Printre principalele efecte se numără:

1. Creșterea investițiilor în proiecte rezidențiale;
2. Îmbunătățirea calității locuințelor construite;
3. Dezvoltarea industriei materialelor de construcții;
4. Crearea de noi locuri de muncă în sectorul construcțiilor.

Prin urmare, sprijinul statului reprezintă un factor important în implementarea cu succes a strategiilor moderne de dezvoltare imobiliară.

Beneficiile statului din implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată:

Creșterea veniturilor la bugetul de stat - prin taxele și impozitele generate din activitatea economică din sectorul construcțiilor. Lucrările suplimentare de finisare implică achiziția de materiale de construcții, echipamente și servicii, ceea ce duce la:

- ✓ creșterea încasărilor din TVA;
- ✓ creșterea impozitelor pe profit ale companiilor implicate;
- ✓ creșterea contribuțiilor sociale și a impozitelor pe salarii ale angajaților din sectorul construcțiilor.

Astfel, activitatea economică generată de finisarea locuințelor are un efect pozitiv asupra veniturilor bugetare.

Dezvoltarea sectorului construcțiilor - strategia stimulează dezvoltarea industriei construcțiilor și a domeniilor conexe, cum ar fi producția de materiale de construcții, designul interior și serviciile de amenajare. Această dezvoltare contribuie la consolidarea economiei naționale și la creșterea investițiilor în infrastructura locativă.

Crearea de noi locuri de muncă - creșterea volumului de lucrări de finisare determină o cerere mai mare pentru forță de muncă specializată. Prin urmare, implementarea strategiei poate duce la:

- ✓ crearea de noi locuri de muncă în construcții;
- ✓ creșterea cererii pentru specialiști în design interior și amenajări;
- ✓ dezvoltarea firmelor de servicii și furnizare de materiale.

Acest lucru contribuie la reducerea șomajului și la creșterea nivelului de ocupare a populației.

Îmbunătățirea calității fondului locativ - prin promovarea apartamentelor finisate conform unor standarde stabilite, statul poate contribui indirect la îmbunătățirea calității locuințelor construite. Standardizarea lucrărilor de finisare reduce riscul unor intervenții necontrolate sau realizate necorespunzător după predarea clădirii.

În acest mod se asigură un nivel mai ridicat de siguranță și confort pentru locatari.

Dezvoltarea economiei locale - implementarea strategiei stimulează activitatea economică la nivel local, deoarece lucrările de finisare implică utilizarea materialelor produse sau distribuite pe plan intern, precum și implicarea firmelor locale de construcții.

Aceasta contribuie la dezvoltarea mediului de afaceri și la creșterea competitivității economiei.

Modernizarea sectorului locativ - prin încurajarea predării locuințelor complet finisate, statul contribuie la modernizarea sectorului locativ și la creșterea standardelor de locuire. Locuințele moderne și bine amenajate pot îmbunătăți nivelul de trai al populației și pot crește atractivitatea orașelor pentru investiții și dezvoltare urbană [2].

Instituțiile bancare - pot avea un rol important în implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată, prin oferirea unor instrumente financiare avantajoase atât pentru dezvoltatori, cât și pentru cumpărători. Prin intermediul produselor de creditare și al programelor



speciale de finanțare, băncile pot facilita accesul la locuințe și pot contribui la dezvoltarea proiectelor rezidențiale moderne. Din aceste mecanisme fac parte:

Credite ipotecare avantajoase pentru cumpărători - una dintre principalele forme de stimulare din partea băncilor este acordarea creditelor ipotecare în condiții preferențiale pentru achiziția locuințelor finisate. Aceste facilități pot include:

- ✓ dobânzi mai reduse pentru apartamentele achiziționate direct de la dezvoltator;
- ✓ perioade de rambursare mai lungi;
- ✓ avansuri mai mici pentru cumpărători;
- ✓ proceduri simplificate de aprobare a creditului [3].

Prin aceste măsuri, băncile pot încuraja clienții să achiziționeze locuințe complet finisate.

Finanțarea lucrărilor de finisare – băncile comerciale pot oferi produse de creditare, care includ costul lucrărilor de finisare în suma totală a creditului ipotecar. Astfel, cumpărătorii nu sunt nevoiți să contacteze credite suplimentare pentru amenajarea locuinței.

Această soluție permite distribuirea costurilor pe o perioadă mai lungă de timp și reduce presiunea financiară asupra clienților.

Credite pentru dezvoltatori - băncile pot stimula implementarea strategiei și prin acordarea de finanțări dedicate dezvoltatorilor imobiliari. Aceste finanțări pot fi utilizate pentru:

- ✓ realizarea lucrărilor de finisare;
- ✓ achiziția materialelor de construcții;
- ✓ dezvoltarea infrastructurii proiectului rezidențial.

Prin astfel de credite, dezvoltatorii pot asigura resursele necesare pentru realizarea apartamentelor în variantă finisată.

Parteneriate între bănci și dezvoltatori - o altă metodă de stimulare este stabilirea unor parteneriate între instituțiile bancare și companiile de dezvoltare imobiliară. Aceste parteneriate pot include:

- ✓ oferte speciale de credit pentru clienții proiectelor rezidențiale;
- ✓ consultanță financiară pentru cumpărători;
- ✓ programe de finanțare dedicate anumitor proiecte.

Prin aceste colaborări, procesul de achiziție a locuințelor devine mai accesibil și mai eficient pentru clienți.

Avantajele pentru sistemul bancar. Implicarea băncilor în implementarea acestei inițiative va aduce beneficii și pentru instituțiile financiare, printre care:

1. Creșterea volumului de credite ipotecare acordate;
2. Dezvoltarea relațiilor cu dezvoltatorii imobiliari;
3. Diversificarea produselor financiare oferite clienților.

Astfel, sectorul bancar poate contribui activ la dezvoltarea pieței imobiliare și la stimularea investițiilor în construcții.

Beneficiile băncilor din implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată:

Creșterea volumului de credite ipotecare - implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată poate conduce la creșterea cererii pentru locuințe, deoarece apartamentele gata de locuit sunt mai atractive pentru cumpărători. Ca rezultat, băncile pot acorda un număr mai mare de credite ipotecare, ceea ce duce la creșterea volumului total al portofoliului de credite.

Creșterea veniturilor din dobânzi - odată cu majorarea numărului de credite ipotecare acordate, băncile pot obține venituri suplimentare din dobânzile percepute. Creditele ipotecare sunt, de obicei, acordate pe perioade lungi (20–30 de ani), ceea ce oferă instituțiilor bancare o sursă stabilă de venit pe termen lung.



Reducerea riscului de credit - apartamentele complet finisate au, de regulă, o valoare de piață mai mare și sunt mai ușor de vândut sau închiriat. Acest lucru reduce riscul pentru bănci în cazul în care debitorul nu își poate achita obligațiile financiare, deoarece bunul imobiliar utilizat drept garanție are o valoare mai stabilă pe piață [3].

Creșterea numărului de clienți - prin finanțarea achiziției de locuințe finisate, băncile pot atrage un număr mai mare de clienți interesați de produse de creditare ipotecară. În plus, clienții care contactează credite ipotecare pot utiliza și alte servicii bancare, precum conturi curente, carduri bancare sau produse de economisire.

Dezvoltarea parteneriatelor cu dezvoltatorii imobiliari - implementarea acestei strategii favorizează colaborarea dintre bănci și dezvoltatori imobiliari. Prin parteneriatele stabilite pentru finanțarea proiectelor rezidențiale, băncile își pot extinde rețeaua de colaboratori și pot participa activ la dezvoltarea pieței imobiliare.

Diversificarea produselor financiare - pentru a susține implementarea strategiei, băncile pot dezvolta noi produse financiare, cum ar fi credite ipotecare care includ costul finisajelor sau programe speciale de finanțare pentru proiecte rezidențiale. Această diversificare contribuie la creșterea competitivității instituțiilor bancare.

Consolidarea imaginii instituției bancare - participarea la finanțarea proiectelor rezidențiale moderne poate contribui la consolidarea imaginii băncilor ca instituții care sprijină dezvoltarea economică și îmbunătățirea condițiilor de locuire ale populației. Această imagine pozitivă poate atrage noi clienți și poate crește încrederea publicului în sistemul bancar.

Beneficiile clientului în urma implementării sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată:

Economie de timp – constituie unul dintre principalele avantaje pentru clienți, deoarece economisirea timpului necesar pentru organizarea lucrărilor de finisare îi apropie mai repede de utilitățile mult așteptate. În cazul apartamentelor predate în variantă finisată, beneficiarul primește locuința gata pentru utilizare, fără a mai fi necesară coordonarea echipelor de muncitori, achiziția materialelor sau supravegherea lucrărilor.

Reducerea costurilor totale - dezvoltatorii imobiliari pot obține materiale de construcții la prețuri mai avantajoase datorită contractelor în volum mare cu furnizorii. Astfel, costul final al finisajelor poate fi mai mic decât în cazul în care clientul ar organiza individual lucrările de amenajare.

Calitate garantată a lucrărilor - lucrările de finisare executate de dezvoltator sunt realizate de echipe specializate și în conformitate cu standardele tehnice stabilite. De asemenea, clientul beneficiază de garanții pentru lucrările executate, ceea ce oferă un nivel mai ridicat de siguranță și încredere [1].

Posibilitatea de alegere a designului interior - prin pachetele de finisaje oferite de dezvoltator, clienții pot alege stilul și nivelul de confort dorit. De obicei, sunt disponibile mai multe opțiuni de materiale, culori și tipuri de finisaje, ceea ce permite personalizarea locuinței într-o anumită măsură.

Mutare imediată în locuință - un apartament predat în variantă finisată permite proprietarului să se mute imediat după finalizarea construcției și recepția locuinței. Acest lucru este un avantaj major pentru persoanele care au nevoie rapid de o locuință sau pentru cei care doresc să închirieze apartamentul imediat.

Reducerea riscurilor tehnice - în cazul lucrărilor realizate individual de către proprietari, există riscul utilizării unor materiale necorespunzătoare sau al executării neprofesioniste a lucrărilor. Prin predarea locuințelor finisate de către dezvoltator, aceste riscuri sunt reduse semnificativ.



Valoare mai mare a proprietății - un apartament complet finisat are, de regulă, o valoare mai mare pe piața imobiliară și este mai atractiv pentru potențiali cumpărători sau chiriași. Astfel, clientul beneficiază de o investiție mai valoroasă pe termen lung.

Aspecte economice a implementării sistemului de predare a apartamentelor în variantă finisată

În practică, costul mediu al finisajelor pentru un apartament poate varia în intervalul 150 - 300 euro/m², în funcție de nivelul de calitate al materialelor [5 - 6].

Tabelul 3

Indicatori de proiect

Nr. crt.	Indicatori	U /M	Valori	Calcul
1	Bloc cu apartamente	unit.	50	-
2	Apartament cu suprafața medie	m ²	80	-
3	Costul real al finisajelor	euro/m ²	200	Calcul dezvoltator
4	Prețul oferit clientului	euro/m ²	250	Calcul dezvoltator
5	Marja comercială	euro/m ²	50	250 – 200 = 50
6	Venit brut suplimentar de la un apartament	euro	4 000	80 x 50 = 4000
7	Venit brut suplimentar de la proiect	euro	200 000	4000 x 50 = 200 000

Prin oferirea pachetelor de finisaje, dezvoltatorul poate aplica un anumit adaos comercial asupra costului real al lucrărilor, aproximativ 50 euro/m². Această marjă comercială va aduce un profit semnificativ de la proiectul analizat, în mărime de 200 000 euro de la 50 apartamente identice, adică cu o suprafață medie de 80 m². Această sumă reprezintă o contribuție importantă la rentabilitatea proiectului de dezvoltare imobiliară din Republica Moldova.

Impactul asupra procesului de vânzare. Oferirea apartamentelor finisate poate avea un impact pozitiv asupra vitezei de vânzare a locuințelor, deoarece mulți cumpărători preferă apartamentele gata de locuit, fiindcă evită locațiunea unui apartament pe perioada de finisare și pot utiliza imediat locuința procurată.

În plus, prezentarea apartamentelor cu finisaje realizate calitativ de profesioniști, poate îmbunătăți percepția asupra proiectului și poate facilita procesul de promovare și marketing.

Avantaje economice pe termen lung. Implementarea acestei strategii generează mai multe beneficii economice pe termen lung [2]:

- creșterea valorii totale a proiectului imobiliar;
- optimizarea relațiilor cu furnizorii de materiale de construcții;
- crearea unei imagini de dezvoltator care oferă soluții complete;
- reducerea numărului de lucrări necontrolate efectuate de proprietari după predarea clădirii.

De asemenea, standardizarea lucrărilor de finisare contribuie la menținerea unui nivel ridicat de calitate în cadrul întregului complex rezidențial.

Concluzii

Implementarea sistemului de trecere la predarea locuințelor de la varianta albă la varianta complet finisată reprezintă o soluție modernă și eficientă pentru dezvoltarea sectorului rezidențial. Această abordare presupune oferirea către cumpărători a posibilității de a achiziționa apartamente gata pentru utilizare, prin integrarea lucrărilor de finisare în procesul general de construcție și dezvoltare imobiliară.

Analiza economică demonstrează că implementarea sistemului de predare a apartamentelor în variantă finisată reprezintă o strategie eficientă atât din punct de vedere financiar, cât și din punct de vedere comercial. Această abordare permite dezvoltatorilor să își diversifice oferta, să obțină venituri suplimentare și să răspundă mai bine cerințelor pieței imobiliare moderne.



Prin urmare, integrarea lucrărilor de finisare în procesul de dezvoltare a proiectelor rezidențiale poate contribui semnificativ la creșterea rentabilității investițiilor și la îmbunătățirea calității locuințelor oferite cumpărătorilor.

Implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată aduce multiple beneficii pentru:

1. **Stat** - prin creșterea veniturilor bugetare, dezvoltarea sectorului construcțiilor și îmbunătățirea calității fondului locativ, această strategie poate contribui la dezvoltarea durabilă a economiei și la creșterea nivelului de trai al populației, la dezvoltarea sectorului construcțiilor și la crearea de noi locuri de muncă.

2. **Sectorul bancar** - prin creșterea volumului de credite ipotecare, reducerea riscurilor financiare și dezvoltarea parteneriatelor cu dezvoltatorii imobiliari, băncile pot contribui activ la dezvoltarea pieței imobiliare și la stimularea economiei. Stimulentele oferite de bănci reprezintă un factor important în implementarea sistemului de predare a locuințelor în variantă finisată. Prin credite avantajoase, finanțarea lucrărilor de finisare și parteneriate cu dezvoltatorii imobiliari, băncile pot facilita accesul la locuințe și pot sprijini dezvoltarea durabilă a sectorului construcțiilor.

3. **Dezvoltatori** - implementarea acestui sistem contribuie la creșterea valorii comerciale a apartamentelor și la obținerea unor venituri suplimentare din lucrările de finisare. De asemenea, permite controlul calității lucrărilor, conduce la diminuarea deșeurilor de construcții, îmbunătățește imaginea proiectului imobiliar și poate accelera procesul de vânzare a locuințelor.

4. **Clienți**, inclusiv economii de timp și costuri, garanția calității lucrărilor și posibilitatea utilizării imediate a locuinței. Prin urmare, această strategie contribuie la îmbunătățirea experienței de achiziție a locuințelor și la creșterea satisfacției beneficiarilor.

Generalizăm că, predarea locuințelor în variantă finisată reprezintă un instrument eficient pentru creșterea competitivității proiectelor rezidențiale și pentru stimularea dezvoltării economice. Prin colaborarea dintre dezvoltatori, instituții financiare și autorități publice, această abordare poate contribui la dezvoltarea durabilă a pieței imobiliare și la creșterea nivelului de trai al populației.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44 (modificat la 29.12.2025). Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152786&lang=ro# [accesat 2026-03-12].
2. CONSILIUL EUROPEAN. Menținerea direcției în domeniul politicii externe [online]. Ghid / Broșură oficială. Disponibil: <https://www.consilium.europa.eu/media/29916/qcao15001ron.pdf> [accesat 2026-03-25].
3. ASOCIAȚIA GENERALĂ A INGINERILOR DIN ROMÂNIA (AGIR). Manualul practic pentru utilizatorul de servicii financiare. București: Editura AGIR, 2018. 174 p. ISBN 978-973-720-721-0. Disponibil: <https://www.educatiefinanciara.info/wp-content/uploads/2018/03/Manual-Educatie-Financiara.pdf> [accesat 2026-03-14].
4. ALBU, Dan și Doina-Cezara ALBU. Administrarea și gestiunea blocurilor cu apartamente în Republica Moldova. În: Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. Simpozion științifico-practic național, Ed. 3, 22 iunie 2023, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2023, pp. 140-156. ISBN 978-9975-3573-9-5.
5. Reparație apartamente prețuri în Chișinău 2026. Euroremont-MD [online]. Site web. Disponibil: <https://www.euroremont-md.com/prețuri-reparatia-apartamentelor-moldova> [accesat 2026-04-06].
6. ARTSTILSTROI. Listă de prețuri pentru lucrări și servicii de construcții și finisaje în Chișinău [online]. Site web oficial. Disponibil: <https://stroika.artstil.md/price-ro> [accesat 2026-04-02].



UTILIZAREA INTELIGENȚEI ARTIFICIALE ÎN EVALUAREA IMOBILELOR

Adriana Monica ȚEGLEDI¹, George ENESCU²

¹conf. univ., dr., Universitatea Petrol-Gaze, Ploiești, România, mteglei@upg-ploiesti.ro

²lector univ. dr., Universitatea Petrol-Gaze, Ploiești, România, genescu@upg-ploiesti.ro

Rezumat. Utilizarea inteligenței artificiale (AI) devine un deziderat tot mai pregnant odată cu dezvoltarea societății și mai ales a sectorului tehnologiei informației (IT). Această ramură a informaticii vine în ajutorul persoanelor atât fizice cât și juridice în sensul creșterii, uneori exponențiale, a performanțelor acestora în activitățile pe care le desfășoară. Accesul extrem de rapid la informația stocată într-o multitudine de baze de date create de către utilizatori de pe tot globul, face din AI un instrument de neegalat în aplicațiile care se dezvoltă pentru diferite scopuri. Cercetarea își propune să evalueze nivelul actual de penetrare a AI în domeniul evaluării construcțiilor și să identifice oportunitățile pentru dezvoltarea ulterioară a utilizării în acest domeniu. Ca metodologie s-a utilizat documentarea prin studiul informațiilor publicate până în prezent, a statisticilor din domeniu, dar și a pozițiilor unor specialiști utilizatori ai AI-ului în activitatea de evaluare a imobilelor. Mai mult, se dorește identificarea câtor mai multe variabile pentru o utilizare deplină a capacităților pe care le poate pune la dispoziție inteligența artificială. Rezultatele obținute evidențiază că această tehnologie este mai mult decât utilă în domeniul evaluării imobiliare, ea determinând creșterea productivității, creșterea acurateții evaluării prin luarea în calcul a mai multor variabile, oferă posibilitatea unei previzionări mai riguroase a pieței imobiliare și un răspuns în timp real mai actual decât evaluarea clasică. Lucrarea susține necesitatea dezvoltării unor aplicații specifice de evaluare imobiliară cu ajutorul inteligenței artificiale, cu utilizare pe cât mai multe piețe, cât mai complexe din punct de vedere al prelucrării datelor și în același timp cât mai facil de utilizat. Aceste obiective vin în întâmpinarea dezvoltării sustenabile a așezărilor urbane și rurale.

Cuvinte cheie: AI urbanism, evaluarea imobiliară, concurență loială, valoare justă, dezvoltare urbană sustenabilă, politici urbane

Introducere

Inteligența artificială își are originile în secolul 20, în anii 50, au fost create programe capabile să rezolve probleme logice de mică dificultate. La vremea respectivă, dezvoltarea era relativ limitată tehnologie care se afla și ea la un nivel incipient. Alan Turing propune testul care-i poartă numele. Totuși 6 ani mai târziu apare conceptul de inteligență artificială (IA), iar validarea calității acesteia se face prin intermediul unei aplicații de tip chatbot, programul ELIZA. Până către sfârșitul anilor 2010 inteligența artificială beneficiază de multiplicarea exponențială a datelor prin intermediul internetului, fenomen cunoscut ca „explozia Big Data”. În prezent este recunoscută perioada IA Generativă, când inteligența artificială poate să construiască ceva relativ nou plecând de la datele la care are acces dar moștenind caracteristicile acestora. Putem afirma că este perioada inovativă dar nu va mai dura mult timp și va intra în perioada inventivă. În această perioadă, cunoscând scopul și plecând de la o complexitate de date complet diferite de obiectivul urmărit, va reuși să creeze ceva cu totul nou.

În domeniul imobiliar, inteligența artificială pătrunde treptat. Primele aplicații rudimentare folosite de administrațiile publice pentru determinarea masei impozabile au fost prin anii 70.

Modelele de evaluare automate (Automated Valuation Models - AVM) au apărut la sfârșitul în anii 80, dar dezvoltarea lor s-a înregistrat după criza imobiliară din anul 2008. Modelele au condus la un proces de echilibrare al pieței, eliminând treptat valorile extreme, nejustificate, ceea ce a fluidizat tranzacțiile. AVM-urile au îmbunătățit piața tranzacțiilor imobiliare și totodată au influențat pozitiv creditarea ipotecară, piața asigurărilor imobiliare, planificarea urbanistică de la nivelul administrațiilor locale, dar și alte domenii de activitate care utilizează într-un fel sau altul valoarea obiectivă a clădirilor.



Ulterior, în anii 2010-2020 AVM-urile au beneficiat de aportul tehnologiei Machine Learning care dă posibilitatea analizelor predictive dar impune și standardizarea pentru utilizarea responsabilă a AVM-urilor.

Evoluția ulterioară a presupus integrarea AI în AVM, ceea ce a dat posibilitatea folosirii recunoașterii vizuale. Odată cu această facilitate s-au putut evalua obiectiv finisajele, dotările, amplasarea față de obiective din zonele limitrofe clădirii. Un alt mare câștig apărut tot după anul 2020 a fost apariția modelelor hibride care presupune o interacțiune complexă între om și AI, sau, cu alte cuvinte, echipa de evaluare se reduce la doi oameni și un device pe care este instalat programul de inteligență artificială.

În ultima perioadă, volumul de date la care au acces aplicațiile AI este mult mai mare și timpii de prelucrare al acestora sunt mult mai mici datorită evoluției tehnologice. Astfel au apărut conceptele de Big Data și Geo-analiză care permit evaluarea clădirilor ținând cont nu numai de evoluția prețului pe piață și caracteristicile imobilelor, ci și de obiectivele din mediul înconjurător al acestora, pe o rază din ce în ce mai mare.

AVM-urile și piața imobiliară

AVM utilizează algoritmi precum Random Forest sau Gradient Boosting. Ca date de intrare folosesc: date istorice, caracteristici fizice ale clădirilor, date despre proximitate și date privind dinamica pieței. Odată cu dezvoltarea AI, aplicațiile din domeniu au capacitatea să analizeze imagini pentru a constata: nivelul de finisaj, uzura, luminozitatea și peisajul.

Acești algoritmi, la rândul lor folosesc mai multe metode printre care se numără: regresia liniară multiplă (MRA), modele neliniare: modele exponențiale, logaritmice sau parabolice; rețele neuronale artificiale (ANN); sisteme fuzzy și neuro-fuzzy; analiză spațială și GIS.

Inteligența artificială aduce o mare contribuție acestor modele automate de evaluare deoarece permit: o viziune computerizată (CV), procesarea limbajului natural (NLP), analiză predictivă și forecasting.

Tehnologiile cheie includ: rețele neuronale convoluționale (CNN) care extrag caracteristici vizuale din imagini, identifică obiecte, clasifică spații și detectează anomalii și învățare profundă (deep learning) care permite recunoașterea automată a tiparelor complexe din imagini și videoclipuri.

Utilizarea AI în evaluarea imobiliară ridică probleme etice importante, precum perpetuarea bias-ului și discriminării, lipsa transparenței și riscuri legate de confidențialitatea datelor.

Exemple de bias includ:

- Excluderea anumitor cartiere sau categorii demografice: Algoritmii pot învăța din date istorice care reflectă discriminări sau inegalități.
- Favorizarea proprietăților cu date mai complete: Proprietățile din zone cu date insuficiente pot fi subevaluate sau supraevaluate.
- Pentru a atenua aceste riscuri, se recomandă: Auditarea periodică a modelelor: Testarea performanței pe subgrupuri demografice și geografice.
- Implementarea de metode XAI (Explainable AI): Oferirea de explicații clare pentru deciziile modelului.
- Implicarea evaluatorilor umani în validarea rezultatelor: Abordare hibridă care combină AI cu expertiza umană

Un exemplu elocvent în sensul dezvoltării și utilizării AVM poate fi considerat grupul de modele de evaluare automate **Precision** din SUA structurat pe patru categorii de aplicații, care au acces la datele First American (cel mai mare furnizor de servicii financiare, asigurări de titlu și servicii de decontare pentru tranzacțiile imobiliare), la 99% din datele înregistrărilor publice, precum și la multe alte resurse.



Pentru a menține un grad de încredere ridicat în folosirea AI în procesul de evaluare, trebuie comparate rezultatele obținute folosind inteligența artificială cu valorile din piață ale unor tranzacții realizate.

Aplicații de evaluare a imobilelor care folosesc AI în principalele țări dezvoltate

Statele Unite prezintă un avans semnificativ față de celelalte țări în domeniul utilizării inteligenței artificiale în evaluarea imobilelor. Astfel au fost create o serie de aplicații care au întrunit aprecieri semnificative din partea utilizatorilor.

Zillow a fost una dintre primele firme care au digitalizat piața imobiliară din SUA, având o vechime de peste 20 de ani. Firma este orientată către patru zone de interes major: zona agenților imobiliari rezidențiali, închirieri, credite ipotecare și software inclusiv servicii specializate.

Zillow este firma care activează pe piața imobiliară din SUA, cotate pe NASDAQ, pioner în digitalizarea evaluărilor imobiliare și care deține o cotă semnificativă de piață. Firma a creat grup de aplicații cu aceeași denumire, care are în vedere peste 110 milioane de proprietăți din SUA oferind evaluări cu un grad de încredere mare. Sub această denumire s-au dezvoltat trei tipuri de aplicații: Zillow AI Mode, Zillow Preview și Integrare Verticală.

Firma a creat indicatorul Zestimate care reprezintă o estimare proprietară a valorii de piață a imobilelor. Indicatorul este creat prin algoritmi de machine learning folosind rețele neuronale. Media de eroare este de 2,4% pentru locuințele listate și 7,4% pentru cele care nu sunt la vânzare, în timp ce evaluatorii umani autorizați au o eroare tradițională medie în evaluare cuprinsă între +/- 5% și +/- 10%.

Zestimate folosește eroarea mediană procentuală pentru evaluarea imobilelor, luând în calcul valoarea estimată a clădirii înainte de vânzare și prețul real de tranzacționare. Astfel Zestimate reușește să fie în interiorul unei marje de 5% față de prețul final în peste 80% din cazuri.

Mai mult, metodologia aplicată de Zestimate se poate recalibra învățând din experiențele anterioare.

Cota de piață este de aproximativ 70% dintre cumpărători și vânzătorii de locuințe din SUA.

În Europa piața aplicațiilor de evaluare imobiliară care folosesc tehnologia AI este foarte fragmentată. Totuși, liderul european în furnizarea de AVM este firma Hometrack cu o vechime de peste 25 de ani, ale cărei aplicații domină piața în Marea Britanie, Italia și Olanda. Firma este membru fondator al European AVM Alliance (EAA), organizație care promovează standardele de evaluare automată în toată Europa.

Aplicațiile sale sunt folosite îndeosebi de către bănci, oferind o evaluare foarte bună pentru creditele imobiliare. Sunt folosite tehnologii avansate care analizează peste 300 de milioane de tranzacții din aceste țări. O caracteristică a acestor aplicații este că minimizează inspecțiile fizice în teren, ceea ce le face optime pentru sistemele bancare.

Platforma are acces la multiple baze de date, unele fiind exclusive, precum: date guvernamentale, date de sondaj și date în timp real, acestea din urmă bazându-se pe listingurile Zoopla permit monitorizarea prețurilor cerute versus prețurile de vânzare.

Din anul 2026 platforma vine cu o noutate care are în vedere sustenabilitatea tranzacțiilor analizând riscurile climatice

În zona continentală, liderul este **PriceHubble** care este considerată cea mai complexă aplicație de tip Business-to-Business (B2B).

Aplicația excelează în vizualizarea hiper-granulară a datelor și pe analiza predictivă. Datele sunt evaluate pe baza modelelor Gradient Boosting și Deep Learning, deci pe o tehnologie AI Multimodal.

Aceasta permite: analiza vecinătăților, date ecologice și sociale precum și date socio-demografice. Avantaje: permite o analiză predictivă pe o perioadă de 1-3 ani, analizează dinamica



pieței și oferă White-label Solution (soluții de mare precizie nepersonalizate). Tot ca avantaje se înscriu și informațiile privind justificarea prețului.

Aplicația este folosită mai ales în domeniul bancare pentru creditele imobiliare în țări precum: Elveția (unde a fost fondată), Franța, Germania, Austria, Japonia, Olanda, Belgia și Cehia.

Franța este cea mai mare piață imobiliară din Europa. În Franța se folosește o aplicație denumită **Meilleurs Agents**, asemănătoare cu Zillow din Statele Unite.

Aceasta se remarcă printr-o foarte mare acuratețe (se consideră că este cel mai granular sistem din Europa). Actualizarea bazei de date se face la 30 de zile și oferă suplimentar, pentru o mai bună prognoză, o valoare a Indicatorului de Tensiune Imobiliară (ITI). Ca algoritm folosește regresia spațială.

Ca baze de date folosește: baza de date DVF - datele oficiale ale statului francez despre tranzacțiile reale, dar a promovat și parteneriate cu peste 12.000 de agenții imobiliare. Însă vine și cu ceva novator și anume folosește feedback de la utilizatori care își evaluează casele și prezintă în detaliu descrierea acestora.

Platforma este folosită și ca motor de recomandare pentru agențiile imobiliare și oferă un instrument de „Matchmaking” între vânzător și agentul care a vândut cele mai multe proprietăți similare în ultimul an.

O altă caracteristică a platformei este și faptul că pune datele la dispoziția publicului printr-un proces de „democratizare” a accesului la informație.

Aplicații de evaluare a imobilelor folosite în Republica Moldova și România

În Republica Moldova, piața aplicațiilor de evaluare imobiliară bazate strict pe inteligență artificială este în plină formare. Există un sistem centralizat al datelor cadastrale și parțial, al prelucrării acestora. Departamentul Cadastru este instituția care se ocupă cu prelucrarea acestor date și cea care folosește cea mai avansată aplicație software. Aplicațiile folosite de Departament sunt de două categorii: un portal care este public denumit Geodata, care prezintă și un modul de evaluare și un software intern despre care nu se cunosc foarte multe date.

Modulul aparține de Fondului Național de Date Geospațiale, administrat de AGCC și I.P. „Cadastrul Bunurilor Imobile” care sunt agenții și instituții ale statului. Departamentul Cadastru este o componentă centrală a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (AGCC).

Evaluarea se bazează pe opt modele moderne de evaluare, dezvoltate special pentru Republica Moldova, conform practicilor internaționale.

În paralel se mai folosesc platforme de tip Marketplace. Ca sursă de date se folosesc două platforme și anume Lara.md și 999.md.

Evaluatorii independenți din Moldova încep să utilizeze instrumente de tip Data Scraping și analiză statistică (Python/R) pentru a colecta date din anunțurile online, simulând procesele de tip Random Forest pentru uz propriu.

Unul dintre punctele slabe ale aplicațiilor de evaluare folosite în Republica Moldova se datorează fragmentării datelor.

Nu există foarte multe informații despre aplicațiile software de evaluare imobiliară folosite în Republica Moldova deoarece este o piață destul de pulverizată și eterogenă. Firmele private nu au forța să dezvolte sau să achiziționeze și să implementeze aplicații performante, iar agenția statului nu reușește să acopere toată piața.

România se află încă la începutul adoptării AI, dar tehnologia începe să influențeze marile centre urbane.

AI începe să polarizeze piața locală, crescând valoarea clădirilor de birouri "inteligente" (adaptabile) și scăzând atractivitatea celor rigide, care nu pot susține infrastructura digitală modernă.



Tabelul 1

Statistici privind utilizarea AI în evaluarea imobiliară (2024-2025)

Regiune / Țară	Cota de Piață AI (Real Estate)	Grad de Adoptare AI în Sector	Particularități și Tendințe
America de Nord (SUA, Canada)	~38.5% - 40%	Ridicat (>65%)	Lider global datorită platformelor precum Zillow și Redfin. SUA domină prin investiții masive și infrastructură cloud avansată.
Europa (UK, Germania, Franța)	~30.7%	Mediu (45-55%)	Accent pe reglementare și transparență (standardele RICS 2024/2025). UK conduce în segmentul startup-urilor de evaluare automată.
Asia-Pacific (China, India)	~26.6%	Creștere Rapidă	Cea mai mare rată de creștere (CAGR). China investește masiv în evaluări AI integrate în proiecte de <i>Smart Cities</i> .
România	<1%	Emergent (10-15%)	Utilizarea se concentrează pe baze de date statistice (ANEVAR, BIG) și platforme de tip <i>Market 360</i> sau <i>ValorEasy</i> .

Indicatori cheie de performanță ai AI în evaluare

Un prim indicator cheie de performanță este acuratețea. Aceasta presupune ca instrumentele de evaluare bazate pe AI să atingă în prezent o precizie de până la 92% în comparație cu metodele tradiționale de expertiză.

Eficiență, cel de-al doilea indicator cheie de performanță a demonstrat că firmele care au implementat soluții AI raportează reduceri ale costurilor operaționale de 10-20%.

Segmentarea, se manifestă prin faptul că analiza predictivă și evaluarea proprietăților reprezintă aproximativ 22-27% din totalul aplicațiilor AI în imobiliare.

Economie de timp este cel din urmă indicator cheie de performanță și se poate afirma că în prezent agenții și evaluatorii economisesc, în medie, între 1 și 5 ore pe săptămână prin automatizarea sarcinilor de analiză a datelor.

Tabel 2

Sinteza platformelor și companiilor globale și locale se prezintă astfel:

Platformă/ Companie	Tehnologii AI utilizate	Funcționalități cheie	Preț de pornire	Evaluare
Zillow	ML, AVM	Estimare valoare locuințe (Zestimate), aplicații mobile	Gratuit	4.3/5
HouseCanary	ML, AVM, Analiză Predictivă	Evaluări predictive, analiză piață, prognoză	\$199/lună	4.2/5
Matterport	Viziune computerizată	Tururi virtuale 3D, gemeni digitali, măsurători automate	\$9.99/lună	4.6/5
REImagineHome	Viziune computerizată, AI gen.	Vizualizări interioare, punere în scenă digitală	\$99/proprietate	4.8/5
Probabil.AI	ML, Analiză Predictivă, NLP	Identificare vânzători, integrare ChatGPT	\$89/lună	4.6/5
Epoque Realty	NLP, ML	Conținut generat AI, integrare CRM, suport tranzacții	Pachet personalizat	4.8/5
Yellow.ai	NLP, Chatbots	Chatbots multilingvi, automatizare interacțiuni	Gratuit până la 100 MTU/lună	4.7/5
EliseAI	NLP, Chatbots, ML	Automatizare conversații, integrare CRM/PMS, asistent AI	\$99/lună	4.9/5
Ylopo	ML, Analiză Predictivă, NLP	Publicitate AI, asistent AI, conținut vizual	\$250/lună	4.5/5
DealWorthIt	ML, NLP	Subscriere automată, analiză tranzacții, extragere date	\$99/lună	4.3/5



Prezentarea sintetică a platformelor cel mai des utilizate în diverse țări relevă atuurile fiecăreia dintre ele precum și aprecierea utilizatorilor. Acesta poate fi un ghid de alegere a platformei care corespunde cel mai bine intereselor consumatorilor.

Standarde de evaluare imobiliară

La nivel global, evaluarea imobiliară este guvernată de câteva seturi de standarde majore care asigură transparența, etica și comparabilitatea tranzacțiilor transfrontaliere.

Cele mai importante standarde internaționale stau la baza dezvoltării standardelor naționale. Printre acestea se numără:

1. **IVS (International Valuation Standards)**. Publicate de IVSC (International Valuation Standards Council), acestea reprezintă "standardul de aur" la nivel mondial. Acesta cuprinde standarde generale (active intangibile, imobilizări corporale) și standarde specifice pentru imobiliare (**IVS 400 - Interese imobiliare**) și are drept scop armonizarea practicilor de evaluare între țări. Aceste standarde sunt adoptate sau recunoscute în peste 100 de țări, inclusiv în România (prin ANEVAR).

2. **RICS Red Book (Global Standards)**. Emise de Royal Institution of Chartered Surveyors (Marea Britanie), acestea sunt cele mai stricte și detaliate standarde profesionale din lume.

"Cartea Roșie" adoptă integral IVS, dar adaugă cerințe obligatorii suplimentare pentru membrii RICS privind etica și conduita profesională. Este standardul preferat de băncile de investiții și marile corporații imobiliare la nivel global.

3. **EVS (European Valuation Standards – „Blue Book”)**. Publicate de TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Acestea sunt adaptate legislației Uniunii Europene. În UE, aceste standarde au prioritate în fața IVS în anumite contexte legislative, cum ar fi evaluările pentru creditarea ipotecară (Directiva UE 17/2014). Evaluatorii care respectă aceste standarde primesc titlul de REV (Recognised European Valuer).

4. **USPAP (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)**. Acestea sunt standardele naționale ale Statelor Unite, dar au o influență globală majoră. Sunt standarde obligatorii pentru toate evaluările federale din SUA. Spre deosebire de IVS, USPAP este foarte orientat către conformitatea legală și reglementările pieței nord-americane.

5. **Standardele naționale aliniate** (Exemplul României). Multe țări nu mai creează standarde complet noi, ci adoptă IVS prin intermediul organizațiilor naționale. Această abordare se întâlnește și în cazul României. ANEVAR Publică „Standardele de Evaluare a Bunurilor”, care sunt în esență o traducere și o adaptare a IVS, incluzând ghiduri metodologice specifice contextului local (cum este GEV 630 despre care am discutat). O comparație a caracteristicilor acestor standarde pune în evidență scopul și aplicabilitatea acestora.

Din punct de vedere al reglementărilor, Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) a adoptat standardul național GEV 630 care este aliniat la standardele internaționale.

GEV 630 permite utilizarea instrumentelor tehnologice (precum AVM-urile), dar cu o condiție esențială: evaluatorul rămâne responsabil pentru opinia finală. IA poate fi folosită pentru colectarea și procesarea datelor (conform punctului 3 din standard), dar interpretarea contextului local și validarea ipotezelor rămân sarcini umane obligatorii pentru a respecta standardul de etică și profesionalism.

Tabelul 3

Comparație între standardele care au influențat semnificativ reglementările în domeniu din diferite țări

Standard	Organizație	Focus Principal	Aplicabilitate
IVS	IVSC	Armonizare globală	Mondială



Standard	Organizație	Focus Principal	Aplicabilitate
Red Book	RICS	Etică și rigoare	Global (Sector privat/Bănci)
EVS	TEGoVA	Conformitate UE	Europa
USPAP	The Appraisal Foundation	Reglementare legală	SUA / America de Nord

Evoluția pieței imobiliare înainte și după criza din anul 2008, inclusiv influența utilizării AI pe această piață

După criza din anul 2008, AI în evaluări au rescris regulile jocului imobiliar. Se poate cu ușurință observa că după anul 2008 creșterile nu au mai avut amploarea celor precedente perioadei, ele fiind creșteri naturale, cu valori medii de 5% - 10%, excepție făcând România, care are o piață în curs de maturizare. România ocupă locul I în Europe cu o pondere de 94,3%, iar celelalte țări, în ordine descrescătoare sunt: Slovacia: 93,1%, Ungaria: 91,6%, Croația: 91%. Media europeană este de 68%.

Tabelul 4

Indici de preț rezidențial (2015=100, aproximativ)

Țară	2008	2012	2015	2020	2025*
SUA	90	85	100	125	145
Regatul Unit (GBR)	95	90	100	125	140
Franța	100	95	100	110	120
România	140	100	115	150	170
Rep. Moldova**	110	95	100	120	135

* 2025 ≈ ultimii ani disponibili (2024/2025) extrapolată.

** Moldova: bazat pe surse naționale/regionale și pattern-uri similare Europei de Est; nu există o serie unică standardizată ca la OECD/ECB.

Valorile sunt approximate, dar respectă ordinea de mărime și dinamica reală. Cea mai mare creștere a avut-o SUA unde există o piață imobiliară dezvoltată și unde evoluția preșurilor din perioada anterioară crizei au scăpat de sub control. Efectele au fost cu atât mai mari cu cât piața a fost mai mare.

Creștere cumulată pe sub-perioade

Perioada ulterioară crizei, până la momentul actual, a fost împărțită în două sub-perioade și anume: sub-perioade 2008-2012 în care piața evoluează inerțial sub efectele crizei și sub-perioada 2013-2025 când se manifestă relansarea pieței, dar care este marcată de criza medicală COVID din anii 2019-2021. Argumentele împărțirii în cele două sub-perioade sunt:

În perioada **2008–2012** – Post GFC (Global Financial Crisis), creditare era restrânsă și standarde mai dure, deleveraging.

În SUA/UK: corecții de preț, executări, stoc mare de locuințe. În România și Moldova prăbușirea unei bule alimentate de credit în valută și așteptări nerealiste.

Perioada **2013–2025** a cunoscut influența dobânzilor mici, QE, Covid și inflație. Dobânzile foarte scăzute au oferit randamentele la depozite/bonduri neatractive, condiții în care capitalul s-a mutat în imobiliare. După 2020 a existat un lockdown, work from home, ceea ce a determinat o cerere pentru spații mai mari, case în suburbii.

Perioada **2021–2022** s-a caracterizat printr-o inflație ridicată ceea ce a determinat ca locuința să fie percepută ca hedge împotriva inflației.

În perioada **2022–2025**: creșterea dobânzilor frânează, dar nu inversează creșterile de preț.

Tabelul 5

Perioada 1: Evoluția indicilor de preț 2008–2012 (post criză financiară) (valori aproximative, % față de 2008)

Țară	Cumul 2008–2012
SUA	-5% până la -10%



Țară	Cumul 2008–2012
Regatul Unit	-5% până la -8%
Franța	-5%
România	-25% până la -30% (corecție severă după bula 2005–2008)
Rep. Moldova	-10% până la -15%

În România, în perioada anterioară crizei au fost cele mai mari creșteri de prețuri pentru imobilele de locuit. Acest fenomen se poate explica prin particularitățile pieței imobiliare din România. Anterior crizei raportul venituri/prețuri medii a tuturor bunurilor din piață a fost cel mai mic din UE ceea ce a menținut prețurile imobilelor la un nivel scăzut. Cu toate acestea, datorită economiei subterane dezvoltate dar și a dorinței înrădăcinate la majoritatea românilor de a fi proprietari (mentalitate moștenită din perioada anterioară anilor 90), au existat atât rezerve cât și un apetit ridicat pentru credite imobiliare, ceea ce a determinat ca în ultimii trei ani anteriori crizei să se manifeste o explozie a prețurilor pe această piață.

Tabelul 6

Perioada 2: Evoluția indicilor de preț 2013–2025 (relansare + bani ieftini + post-Covid) (% față de nivelul din 2012)

Țară	Cumul 2013–2025
SUA	+70–80%
Regatul Unit	+55–65%
Franța	+25–30%
România	+65–75%
Rep. Moldova	+40–50%

În perioada post-criză, cumulată între anii 2013-2025, creșterile cele mai mari de prețuri pe piața imobiliarelor, față de nivelurile din anul 2012, au înregistrat SUA și România cu valori cuprinse între 70-80%, respectiv 65-75%.

Tendențele remarcate în această perioadă se pot sintetiza astfel: UK și SUA: după corecția post 2008, raportul preț/venit a urcat din nou, Franța: creștere mai temperată, dar tot cu accesibilitate mai slabă decât în 2008, România: 2008 era deja o supra evaluare (raport preț/venit foarte ridicat), criza a „normalizat” parțial, dar perioada 2015–2022 a împins din nou raportul în sus și Moldova: pattern de țară emergentă – creștere a prețurilor mai rapidă decât a veniturilor, dar cu nivel absolut încă sub marile capitale vestice.

Tabelul 7

Volatilitatea (deviația standard a creșterilor anuale, aproximativ)

Țară	Volatilitate 2008–2012	Volatilitate 2013–2025
SUA	medie-ridică	medie
Regatul Unit	medie-ridică	medie
Franța	medie	scăzută-medie
România	ridică	medie-ridică
Rep. Moldova	ridică	medie

Dintre valorile înregistrate în țările analizate, România și Moldova au avut **corecții mai abrupte** și relansări mai dinamice, deci volatilitate mai mare decât economiile mature.

Această stare a fost întreținută și de o legislație deficitară precum și de menținerea aspectelor speculative care au alimentat cu bani diverse alte activități. Atâta timp cât există discrepanțe majore între veniturile din țările de est și cele din vest, în prima categorie se vor manifesta în permanență tendințe de îmbogățire pe că legale și mai puțin legale precum și pe cele lipsite de etică a afacerilor dar și de etică socială în cazul pieței imobiliare.

Raport preț / venit (price-to-income) – direcție și presiune



Nu există un singur indicator global standardizat, dar combinația **house price index** vs. **disposable income index** arată clar tendința.

Tabelul 8

Evoluție simplificată (2008 = 100, raport preț/venit)

Țară	2008	2012	2020	2025*	Tendință
SUA	100	95	110	120	ușor mai scump decât 2008
Regatul Unit	100	105	120	130	clar mai scump, accesibilitate redusă
Franța	100	100	105	110	creștere moderată
România	140	110	130	140	foarte scump înainte de criză, apoi din nou tensionat
Rep. Moldova	120	105	115	125	presiune în creștere, dar sub România

Din acest tabel se poate observa că în țările cu o economie și o piață imobiliară relativ echilibrată, raportul între venituri și prețuri, chiar dacă cunoaște o creștere, valorile sunt relativ scăzute, asimilabile de către populație. În țări precum România și Republica Moldova se constată o creștere a prețurilor mult peste nivelul mediu al veniturilor având drept principale cauze: alinierea mai accelerată a prețurilor la nivelurile din țările dezvoltate chiar dacă veniturile au o rată de creștere cu mult mai mică și cererea ridicată de locuințe, factor la rândul său influențat de o serie de alte variabile.

Contribuția AVM-urilor și a AI în piața imobiliară

AVM-urile și AI au schimbat dinamica pieței. În intervalul de timp după anul 2000 s-au identificat trei faze ale influenței AVM-urilor și al AI la evoluția pieței imobiliare. O sinteză a celor mai importante caracteristici determinate de AVM și AI ale piețelor imobiliare se poate prezenta astfel:

Faza 1 – AVM-uri clasice (pre-AI „deep”)

Perioada: aproximativ 2000–2015, cu maturizare după 2008.

SUA și UK au fost pionierii folosirii AVM-urilor de către folosite de bănci, asigurători, investitori instituționali pentru: underwriting de credite ipotecare; monitorizarea portofoliilor; evaluări rapide pentru refinanțări.

Modelele folosite erau în principal: hedonic regression, modele statistice cu variabile precum suprafață, locație, vechime, caracteristici, tranzacții comparabile.

Impactul pe piață: s-a regăsit într-o transparență mai mare: estimări publice (ex. „Zestimate”) au dat cumpărătorilor un reper; lichiditate crescută: tranzacții mai rapide, mai ales în piețele foarte active; standardizare: băncile au putut gestiona riscul la nivel de portofoliu, nu doar caz cu caz.

Faza 2 – AVM + Machine Learning

S-a desfășurat în perioada: 2015–2020 și s-a caracterizat prin următoarele aspecte: modelele trec de la regresii simple la: random forest, gradient boosting, XGBoost, modele spațiale, time-series mai sofisticate, se introduc: date de tip GIS, distanță față de transport public, școli, zone verzi; date comportamentale (timp de listare, reduceri de preț, click-uri pe anunțuri), efecte concrete: erori de evaluare mai mici (în special în zone cu multe tranzacții), pricing mai agresiv: vânzătorii și agenții folosesc estimările pentru a seta prețuri „optime” și screening de risc mai fin pentru bănci.

În România băncile mari și evaluatorii au început să folosească AVM-uri interne pentru: revizuire periodice de garanții; portofolii mari de credite ipotecare și portalurile imobiliare au introdus estimări automate de preț, crescând **transparența** și presiunea asupra agenților.

În Moldova utilizare mai limitată a AVM-urilor și AI-ului, dar în creștere, mai ales prin: bănci cu capital străin; platforme online regionale.

Faza 3 – AI generativă și modele complexe (post-2020)

Își face simțită prezența începând cu anul 2020 și se manifestă și în prezent. Față de



AVM-urile clasice utilizează modele multimodale, de NLP, și scenarii și simulări.

Modelele multimodale folosesc nu doar cifre, ci și imagini (poze ale proprietății), text din anunțuri, chiar și date de la satelit și pot evalua calitatea finisajelor, luminozitatea, vedere, etc., din poze.

Modelele de NLP analizează descrieri de anunțuri, contracte, documentație urbanistică și extrag automat caracteristici relevante (ex. „renovat complet în 2022”, „fără loc de parcare”).

Scenariile și simulările beneficiază de faptul că AI poate genera scenarii de preț în funcție de: schimbări de dobândă, dezvoltări de infrastructură, modificări de reglementare (ex. taxe, plafonări de chirii).

Impactul pe piețele analizate a fost următorul:

În **SUA / UK** AI este deja integrată în: platforme de listare (estimări în timp real, scoring de probabilitate de vânzare), fonduri de tip iBuyer / single-family rental (decizii semi-automate de achiziție) și în underwriting ipotecar (scoring mai granular).

Rezultat: **reacție mai rapidă a prețurilor** la schimbări de condiții (dobânzi, șocuri locale).

În **Franța există** adoptare mai prudentă, dar marii jucători (bănci, asigurători) folosesc AI pentru portofolii iar portalurile mari oferă estimări automate pentru proprietari.

Piața rămâne mai „reglementată”, deci AI optimizează mai mult **procesele interne** decât dinamica prețurilor.

În **România** AI începe să fie folosită de portaluri (estimări de preț, scoring de anunțuri), de bănci (monitorizare de garanții, detectarea anomaliilor) și de dezvoltatori (analiză de cerere pe micro-zone).

Aceasta are ca efecte o transparență mai mare în orașele mari (București, Cluj, Timișoara, Iași) și diferențiere mai clară între zone și tipuri de proprietăți (nu mai „trage” tot cartierul la același preț).

În **Republica Moldova** folosirea AVM-urilor și tehnologia AI este încă la început, dar: orice platformă regională care folosește AI aduce un plus de disciplină în prețuri iar băncile pot folosi modele dezvoltate în alte țări și adaptate local.

Concluzii

AVM urile și AI au trecut de la simple regresii la modele complexe, multimodale, au crescut transparența, viteza de ajustare și segmentarea pieței și au influențat indirect prețurile prin modul în care au schimbat așteptările, negocierea și creditarea.

AI a devenit un factor macroeconomic în imobiliare care a redus volatilitatea în piețele mature, a accelerat creșterile de preț în piețele emergente, a crescut raportul preț/venit prin creșterea încrederii și a competiției, a făcut piețele să reacționeze mai rapid la schimbările de dobândă și cerere.

Inteligența artificială transformă fundamental evaluarea imobiliară, aducând viteză, acuratețe, consistență și transparență fără precedent. Modelele AVM, viziunea computerizată, NLP și analiza predictivă permit procesarea unor volume uriașe de date și generarea de estimări rapide și bine fundamentate. Beneficiile sunt evidente pentru toți actorii implicați, de la bănci și investitori la agenți și clienți finali.

Totuși, succesul implementării AI depinde de calitatea datelor, validarea și auditarea continuă a modelelor, respectarea reglementărilor și gestionarea riscurilor etice. Abordarea optimă este una hibridă, în care expertiza umană este amplificată de tehnologie, iar deciziile automate sunt validate și explicate transparent.

Viitorul evaluării imobiliare aparține profesioniștilor și organizațiilor care adoptă rapid tehnologiile AI, investesc în formare profesională și promovează o cultură a inovației, transparenței și responsabilității. Standardizarea, auditarea și integrarea cu fluxurile de lucru



existente vor asigura credibilitatea și acceptarea pe scară largă a evaluărilor automate, deschizând calea către o piață imobiliară mai eficientă, echitabilă și orientată spre date.

IA nu înlocuiește evaluatorul, ci îi oferă instrumente de o precizie mult mai înaltă. Viitorul aparține evaluării hibride, unde datele procesate de mașină sunt interpretate și validate de contextul și etica unui expert uman. Legătura este structurală, AI nu doar estimează prețurile, ci modelează comportamentul pieței, iar acest lucru se vede direct în dinamica numerică a ultimilor 15 ani.

Referințe

1. Eurostat: România, lider la numărul de proprietari. În: Arena Construcțiilor [online]. 2026. Disponibil: <https://arenaconstruct.ro/eurostat-romania-lider-la-numarul-de-proprietari> [accesat 2026-04-01].
2. CROSSPOINT REAL ESTATE. Romanian Real Estate Market H1 2025 [online]. Imobiliare.ro, 2025. Disponibil: <https://www.crosspoint.com.ro/wp-content/uploads/2025/08/romanian-real-estate-market-h1-2025.pdf> [accesat 2026-03-18].
3. EUROSTAT. 68% of People Living in EU Households Own Their Home [online]. Eurostat News, 5 February 2026. Disponibil: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260205-1>
4. TOPRAKLI, Abdurrahman Yağmur. AI-Driven Valuation: A New Era for Real Estate Appraisal. În: Journal of European Real Estate Research. April 2025, vol. 18, no. 1, pp. 105-124. ISSN 1753-9269. DOI: 10.1108/JERER-11-2024-0048. Disponibil: <https://www.emerald.com/jerere/article-abstract/18/1/105/1247048/AI-driven-valuation-a-new-era-for-real-estate?redirectedFrom=fulltext>
5. RESEARCH AND MARKETS. AI in Real Estate Market Report 2026 [online]. Global Market Reports, February 2026. Disponibil: <https://www.researchandmarkets.com/reports/5866000/ai-in-real-estate-market-report>
6. JADHAVAR BUSINESS INTELLIGENCE. Artificial Intelligence (AI) In Real Estate Market Size, Share, Competitive Landscape and Trend Analysis Report by Component, and Application: Global Opportunity and Industry Forecast (2025-2030) [online]. January 2026. Disponibil: <https://www.jadhavarbusinessintelligence.com/market-research-report/artificial-intelligence-in-real-estate-market/1139>
7. BELLA. How AI Is Transforming Real Estate Pricing and Housing Market Forecasts. În: The AI Journal [online]. 10 February 2026. Disponibil: <https://aijourn.com/how-ai-is-transforming-real-estate-pricing-and-housing-market-forecasts>
8. ANDERSON, Clyde Christian. AI Property Valuation: Tools & Accuracy 2026. Growth Factor, 31 January 2026 [online]. Disponibil: <https://www.growthfactor.ai>
9. KYRIAKIDOU, Eleni; Eleni ATHANASOULI and Nikolaos KARANIKOLAS. Artificial Intelligence and Real Estate Valuation: The Design and Implementation of a Multimodal Model. În: MDPI Information. 2025, vol. 16, no. 12, art. 1049. ISSN 2078-2489. DOI: 10.3390/info16121049. Disponibil: <https://www.mdpi.com/2078-2489/16/12/1049>
10. STATISTA. Homeownership Rate in Selected European Countries in 2024, by Country [online]. Statista Research, 2026. Disponibil: <https://www.statista.com/statistics/246355/home-ownership-rate-in-europe>
11. JAFARY, Peyman; Davood SHOJAEI; Abbas RAJABIFARD and Tuan NG. AI, Machine Learning and BIM for Enhanced Property Valuation: Integration of Cost and Market Approaches through a Hybrid Model. În: Habitat International. October 2025, vol. 164, art. 103231. ISSN 0197-3975. DOI: 10.1016/j.habitatint.2025.103231. Disponibil: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0197397525002310>
12. MSCI. MSCI Real Estate Market Size Report [online]. MSCI Research and Insights, July 2025. Disponibil: <https://www.msci.com/downloads/web/msci-com/research-and-insights/paper/msci-2024-real-estate-market-size/MSCI-2024-Real-Estate-Market-Size.pdf>
13. MAXIOM TECHNOLOGY. Property Valuation AI: Predict Trends in Real Estate [online]. Maxiom Insights, 10 December 2025. Disponibil: <https://www.maxiomtech.com/property-valuation-ai-predict-trends-in-real-estate>
14. SHALWA. AI in Real Estate: Key Statistics, Market Trends, and Future Growth. În: Artsmart Blog [online]. 14 December 2024. Disponibil: <https://artsmart.ai/blog/ai-in-real-estate-statistics>



ASIGURAREA SUSTENABILITĂȚII PRIN DIMINUAREA DEPRECIERII FUNCȚIONALE A CASEI PARTICULARE DE LOCUIT

Ion ALBU¹, Vlada HOROMNEAC²

¹conf.univ., dr., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ion.albu@fkgc.utm.md

²studenta grupei EDI-2204, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
vlada.horomneac@imej.utm.md

Rezumat. Asigurarea sustenabilității clădirilor, inclusiv a caselor particulare de locuit se face la toate etapele ciclului de viață. Pe parcursul exploatarei se scot în evidență neajunsurile etapelor anterioare prin indicatorii, precum uzura fizică și deprecierea funcțională. Determinarea deprecierei acumulate a casei de locuit constituie o etapă obligatorie în cadrul procesului de evaluare a calităților existente și a oportunităților de sporire a acestora. Studiul de față urmărește importanța de a lua în calcul cu precizie care este deprecierea funcțională a bunului imobil, în special pentru o casă de locuit individuală amplasată în or. Ialoveni. Această cercetare include diverse metode și modele de determinare a uzurii fizice și deprecierei funcționale, care va permite obținerea de date reale în locul celor ipotetice cu care operează pe piață evaluatorii. Scopul prezentei cercetări este de a determina impactul deprecierei funcționale asupra valorii de piață a casei particulare de locuit. Pentru realizarea scopului propus au fost formulate următoarele obiective: analiza suportului legislativ, normativ și conceptual referitor la metodele de determinare a deprecierei funcționale sub aspect teoretic și practic; monitorizarea, măsurarea și analiza consumului de gaze naturale pentru a determina, care sunt pierderile de căldură în condițiile de iarnă; măsurarea impactului asupra valorii casei, creat de prezența deprecierei funcționale și a activității umane; formularea de recomandări privind diminuarea deprecierei funcționale și asigurarea sustenabilității casei de locuit în perspectiva de exploatare.

Cuvinte cheie: punte termică, acumularea de căldură, permeabilitate eficientă, umiditate relativă, performanța termică.

Introducere

În prezent, odată cu intrarea în vigoare a modificării *Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434 (29.01.2026)*, sunt implementate în mod obligatoriu prevederile generale privind cerințele fundamentale aplicabile construcțiilor în proiectarea și execuția acestora. Printre acestea, este enumerată și cerința ce ar conduce la creșterea sau diminuarea datelor a deprecierei funcționale, și anume ”Eficiența energetică și performanța termică a construcțiilor” [1].

Eficiența energetică și performanța termică este explicată prin eficiența construcției din punct de vedere energetic, consumând cât mai puțină energie pe parcursul execuției și demolării/demontării acestora [1].

Studiul prezentei cercetări constă în atingerea următoarelor obiective:

1. Analiza cadrului legislativ și normativ în scopul definirii din mai multe surse a termenului de ”depreciere funcțională”.
2. Monitorizarea, măsurarea și analiza consumului de gaze naturale pentru identificarea pierderilor de căldură în perioada de iarnă.
3. Determinarea efectului deprecierei funcționale și al factorului antropic asupra valorii locuinței urmărite.
4. Prezentarea unor concluzii menite să contribuie la diminuarea deprecierei funcționale și la asigurarea sustenabilității locuinței pe parcursul exploatarei.

Conceptul de sustenabilitate se bucură de o atenție sporită din partea societății moderne, mai ales în contextul marilor provocări generate de schimbările climatice și de dependența societății de resursele energetice limitate. Sustenabilitatea reprezintă capacitatea de a susține o activitate sau un sistem pe termen lung. În industria construcțiilor, sustenabilitatea este direct legată de eficiența energetică [2].



Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern [3].

Deprecierea funcțională: orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite [3].

Conform alineatului 30.20 din Standardele de Evaluare (ediția 2025), există două forme ale deprecierei funcționale, care reflectă:

(a) cheltuielile de capital excedentare ale activului subiect, cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor active moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale activului subiect; și

(b) cheltuielile de exploatare excedentare ale activului subiect, cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de capacitatea în exces, conducând la existența unor active moderne echivalente, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect [3].

Deprecierea funcțională apare în urma necorespunderii caracteristicilor clădirilor și construcțiilor normativelor tehnice în construcții, dar și cerințelor utilizatorilor (Fig. 1) [4].

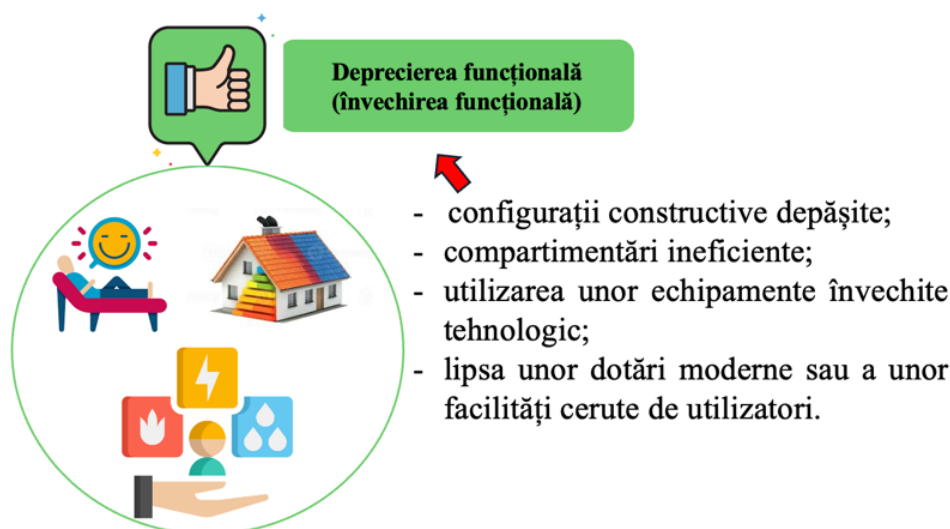


Figura 1. Factorii de influență asupra deprecierei funcționale

În funcție de anul construcției și dotările suplimentare a casei de locuit individuale, deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Deprecierea recuperabilă este argumentată prin faptul că din punct de vedere economic este fezabil de remediat (se exprimă într-o sumă de bani), iar deprecierea nerecuperabilă reprezintă contrariul celor expuse anterior, însă este o estimare a procentajului de pierdere în valoare.

La etapa de exploatare a casei individuale de locuit, aceasta poate satisface toate nevoile din perspectiva funcționalității imobilului, chiar dacă cerințele consumatorilor, dar și normativele tehnice în construcții vor fi supuse unor modificări pe parcursul anilor următori.

Conform Ghidului în evaluare [4], metodele ce stau la baza determinării deprecierei funcționale sunt: **metoda capitalizării pierderilor plății de arendă** (constă în estimarea pierderilor de venit generate de lipsa unor caracteristici funcționale esențiale sau de prezența unor deficiențe constructive) și **metoda capitalizării surplusului de pierderi normative** (fiind aplicată în cazul în care clădirea prezintă îmbunătățiri excesive).

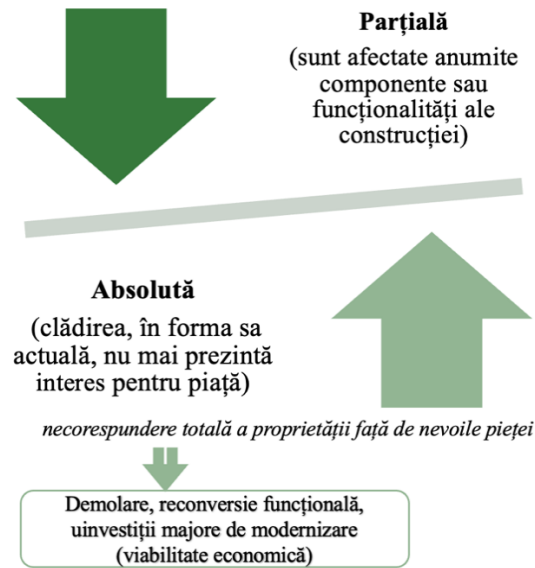


Figura 2. Formele depreciării funcționale

Acumularea de căldură reprezintă capacitatea unui material de a stoca energie termică. În cazul obiectului analizat, această proprietate de acumulare a căldurii va fi studiază în baza culegerii datelor zilnice ce ține de temperatura peretelui interior în raport cu temperatura peretelui exterior.

Măsurări

Etapa practică în cercetarea de față implică monitorizarea zilnică pe o perioadă determinată (18 februarie – 9 martie) consumul de gaze naturale, în scopul identificării ce ar determina un consum mai mare în raport cu temperatura exterioară și interioară a casei de locuit individuale analizate, dar și a umidității relative din mediul exterior și interior.

Datele culese pentru cercetarea dată au fost urmărite cu ajutorul următoarelor surse și echipamente: Serviciul Hidrometeorologic de Stat [4], termometru, higrometru, termometru infraroșu, cameră termoviziune „Flir”.

Conform datelor oferite de Serviciul Hidrometeorologic de Stat, temperatura medie lunară a aerului în luna februarie a constituit -0,1..-3,5°C, fiind în fond în jurul normei, izolat cu 0,5 - 1,0°C sub valorile acesteia [4].

Temperatura maximă a aerului a urcat până la +13°C (stația meteorologică Cahul).

Temperatura minimă a aerului a scăzut până la -21°C (stația meteorologică Rîbnița), ce în luna februarie se atestă în medie o dată la 3 ani [4].

În continuare, sub formă de tabel, va fi prezentată informația monitorizată zilnic a orelor 21:30 și 07:00, ce ține de temperatura exterioară și interioară, care este diferența de temperatură, cât a constituit consumul de gaze în intervalul acestor ore, ce temperatură indică termometrul la peretele interior și exterior a casei de locuit, și cel mai important, umiditatea relativă (cantitatea de umiditate din aer în comparație cu cea ce poate reține aerul).

Tabelul 1

Temperatura și umiditatea relativă a aerului pe timp de noapte

Nr. d/o	Temperatura, °C		Diferența de temperatură, °C	Consumul de gaze, m ³	Temperatura peretelui, °C		Umiditatea relativă, %	
	Exterioară	Interioară			Exterior	Interior	Exterioară	Interioară
1	-4 ; -6	18,7 ; 17,6	≈ 23,2	5	-1,8 ; -3,1	15,8 ; 15,6	80 ; 87	70 ; 69



Nr. d/o	Temperatura, °C		Diferența de temperatură, °C	Consumul de gaze, m ³	Temperatura peretelui, °C		Umiditatea relativă, %	
	Exterioară	Interioară			Exterior	Interior	Exterioară	Interioară
2	-2 ; -2	18,5 ; 18,3	≈ 20	6	-4,9 ; 7,8	19,1 ; 15,9	83 ; 91	68 ; 69
3	-3 ; -5	18,6 ; 18,5	≈ 21,5	5	-3,2 ; -3	15,5 ; 16,1	70 ; 75	69 ; 69
4	-2 ; -2	18,7 ; 19,0	≈ 21	6	-2,1 ; -7,9	17,2 ; 16,8	75 ; 73	66 ; 69
5	-1 ; -1	20,3 ; 19,5	≈ 19,3	6	-1,0 ; -2,5	16,4 ; 16,7	87 ; 87	71 ; 69
6	3 ; 0	19,4 ; 19,2	≈ 21	5	0,5 ; -2,3	17,6 ; 17,3	91 ; 95	69 ; 71
7	4 ; 2	20,0 ; 19,7	≈ 16,9	5	-5,2 ; -5,1	17,5 ; 16,6	94 ; 90	69 ; 71
8	0 ; 0	20,2 ; 19,4	≈ 19,8	5	-3,2 ; -6,4	16,2 ; 15,9	79 ; 86	70 ; 70
9	0 ; -3	19,7 ; 18,8	≈ 20,8	5	-3,3 ; -6,8	16,1 ; 15,9	78 ; 83	70 ; 71
10	0 ; -2	19,0 ; 18,6	≈ 19,8	5	-4,9 ; -8,7	15,8 ; 15,5	82 ; 91	69 ; 70
11	0 ; -2	18,5 ; 18,5	≈ 19,5	6	-2,5 ; -2,4	15,9 ; 16,0	86 ; 89	67 ; 70
12	0 ; -1	18,2 ; 18,6	≈ 18,4	5	1,8 ; -2,8	15,3 ; 16,3	83 ; 91	62 ; 66
13	0 ; 1	17,2 ; 18,5	≈ 16,9	5	-1,4 ; -5,2	15,7 ; 16,1	82 ; 91	64 ; 66
14	3 ; -1	16,7 ; 18,1	≈ 15,4	5	1,7 ; -1,9	15,5 ; 16,6	83 ; 92	58 ; 61
15	4 ; 5	16,5 ; 18,3	≈ 12,9	6	0,9 ; -2,6	16,9 ; 17,0	70 ; 81	57 ; 60
16	4 ; 3	18,8 ; 18,9	≈ 15,4	4	-0,6 ; -3,8	16,6 ; 17,1	64 ; 80	61 ; 62
17	4 ; 1	18,8 ; 18,9	≈ 16,4	5	0,6 ; 0,2	17,4 ; 17,1	71 ; 84	58 ; 61
18	4 ; 1	20,3 ; 19,5	≈ 17,4	5	-0,8 ; -6,4	17,2 ; 17,1	73 ; 84	55 ; 61
19	4 ; 0	19,4 ; 19,4	≈ 17,4	4	-1,8 ; -3,1	15,8 ; 15,6	70 ; 83	60 ; 61

Suprafața încălzită constituie 136,4 m², volumul construcției este de 355 m³. În mediu, temperatura din interiorul casei este de 19°C, iar temperatura exterioară medie pe parcursul culegerii datelor constituie 1°C.

Cel mai ridicat nivel de consum de gaze naturale în scopul încălzirii locuinței a fost de 6 m³ în timp de 9,5 ore. Pentru perioada analizată, acest consum a fost înregistrat pentru 26% din totalul zilelor monitorizate. Deși diferența de temperatură interior-exterior nu sunt maxime, un consum mai ridicat de gaze combină mai mulți factori ce ar conduce spre aceasta, precum posibile pierderi de căldură prin pereți, ce ar indica o permeabilitate inefficientă.

Fig. 3 reprezentată în continuare, indică influența diferenței de temperatură asupra consumului de gaze naturale.

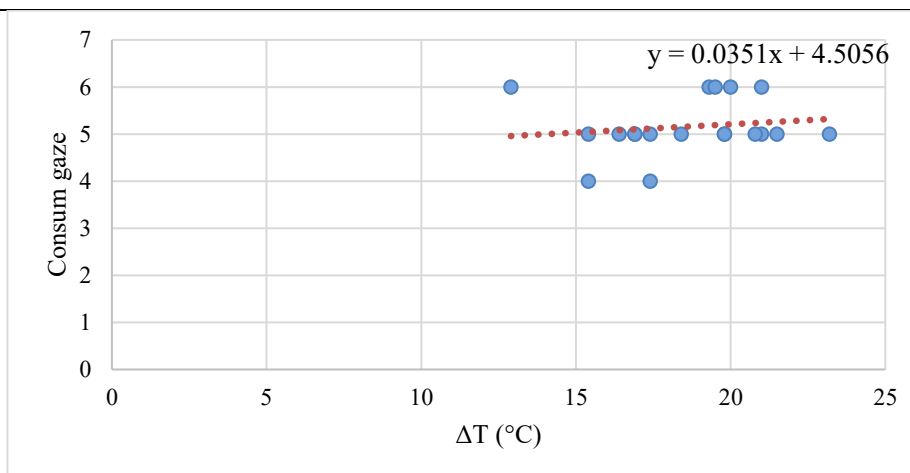


Figura 3. Consumul de gaze naturale în raport cu diferența de temperatură (exterioară și interioară)

Analizând informația din figura de mai sus, în funcție de diferența de temperatură, se observă că punctele reprezentate sunt în creștere. Ecuația de trend ($y = 0,0351x + 4,5056$) ne indică că pentru fiecare creștere a ΔT cu 1°C , consumul de gaze naturale va crește cu aproximativ $0,035\text{ m}^3$.

Totuși, linia dreaptă a graficului și dispersia relativ mare a punctelor, indică faptul că această influență este neînsemnată, ceea ce sugerează că și alți factori, cum ar fi izolația locuinței, eficiența sistemului de încălzire sau condițiile externe contribuie semnificativ la variația consumului de energie.

Monitorizarea consumului de gaze naturale pe parcursul zilei presupune o metodă de diagnosticare a casei fără a folosi echipamente specializate. Pentru a trage concluzii relevante, au fost corelate temperaturile maxime de afară cu cele din interior și, cel mai important, cu consumul de gaze înregistrat.

Tabelul 2

Temperaturi și consum de gaze înregistrate pe timp de zi

Nr. d/o	Temperatura exterioară maximă pe parcursul zilei, $^{\circ}\text{C}$	Temperatura interioară, $^{\circ}\text{C}$	Diferența de temperatură, $^{\circ}\text{C}$	Consumul de gaze naturale, m^3
1	2	22	20	8
2	3	18,7	15,7	8
3	3	19	16	9
4	-1	18,7	19,7	7
5	5	19,2	14,2	6
6	7	19,4	12,4	7
7	8	19,5	11,5	7
8	4	19,5	15,5	7
9	2	18,8	16,5	7
10	0	18	18	6
11	5	18	13	5
12	10	18,4	8,4	4
13	11	18,2	7,2	3
14	11	18	7	2
15	13	18,2	5,2	4
16	11	19,0	8,0	4
17	10	18,6	8,6	4
18	12	18,4	6,4	3



Datele din Tab. 2 indică o dependență directă între diferența de temperatură și volumul de gaze naturale utilizate pentru încălzirea casei de locuit. Consumul maximal înregistrat a fost între 8 și 9 m³, aceste indicații a contorului au avut loc când diferența temperaturii interior și exterior a depășit 16 °C, iar când diferența a fost de 9 °C, consumul de gaze a scăzut cu circa 22%.

Rezultatele ne demonstrează o performanță termică redusă a anvelopei casei de locuit pe motivul necorespunderii cu cerința 6, stabilită în Codul urbanismului și construcțiilor ”Eficiența energetică și performanța termică a construcțiilor” [1].

În Tab. 3, se prezintă valorile temperaturilor măsurate pe suprafața interioară a pereților, segmentate pe 8 puncte de reper. Analiza detaliată a acestor date, atât pe zonele superioare, de mijloc cât și inferioară, permite observarea modului în care orientarea geografică și expunerea exterioară influențează stabilitatea termică a casei.

Tabelul 3

Indicatori	Temperatura peretelui interior poziționat în punctele cardinale, °C							
	E	SE	S	SV	V	NV	N	NE
Partea superioară	16,5	14,3	16,0	12,0	15,0	14,6	14,3	10,8
Partea de mijloc	16,7	14,9	16,5	12,8	15,2	12,7	14,4	11,7
Partea inferioară	16,9	14,1	14,9	12,7	15,4	12,6	14,6	11,9
Temperatura medie a peretelui, °C	16,7	14,4	15,8	12,5	15,2	13,3	14,4	11,5

În baza datelor expuse în Tab. 3, se observă o diferență majoră de temperatură între suprafața pereților interiori. Latura de Est (E) prezintă cea mai ridicată temperatură medie (16,7 °C), în timp ce latura Nord-Est (NE) înregistrează valoarea minimă critică de 11,5 °C. Această variație de 5,2 °C între pereți indică o vulnerabilitate ridicată a laturii Nord-Estice, fiind cauzată de lipsa izolației termice.

Graficul din Fig. 4 indică fluctuații termice semnificative, ceea ce demonstrează părțile anvelopei clădirii cu un nivel mai critic.

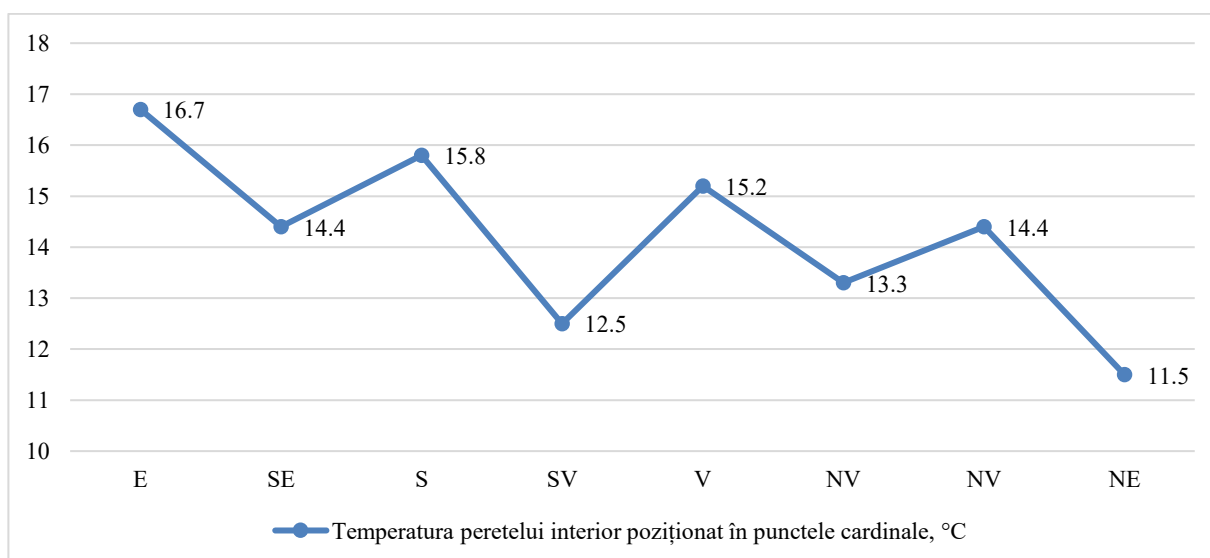


Figura 4. Temperatura peretelui interior poziționat în punctele cardinale, °C

Valorile mai mari în punctele de Est și Sud sunt explicate pe baza principiilor termodinamicii clădirilor și pe aportul solar, în timp ce nivelul coborât a temperaturii pe

segmentele de Nord și Nord-Vest, ce indică o permeabilitate ridicată a acestei porțiuni de anvelopă a clădirii în fața maselor de aer rece.

Imaginile prezentate în figurile de mai jos au fost realizate cu ajutorul camerei de termoviziune ce detectează căldura emisă de suprafețele casei de locuit analizate. Aceasta are rolul de a identifica diferențele de temperatură ce indică pierderi de energie termică sau prezența punților termice.

Măsurătorile au fost efectuate în sezonul rece, la o temperatură de -4°C , cu o diferență de temperatură între mediul exterior și interior de circa 23°C .



Figura 5. Temperatura suprafețelor la exteriorul casei

Din Fig. 5 se observă că primul nivel a casei de locuit, și anume ușa garajului este zona cea mai caldă, ceea ce indică cele mai mari pierderi de căldură. Unul din motivele a pierderii energiei termice îi revine lipsei elementelor de izolare.

Elementele de izolare și etanșare asigură protecția clădirii împotriva transferului de căldură, a transmiterii zgomotului, împotriva umidității din precipitațiile atmosferice sau apa subterană din teren, a pătrunderii aerului rece etc. [6].

Elementele de izolare și etanșare se prevăd în alcătuirea constructivă a anvelopei clădirii și în rosturi (spațiile libere ce rămân la îmbinări), fiind însă necesare și pentru elementele interioare (pereți de compartimentare sau planșee), în special pentru izolarea împotriva zgomotelor (izolare fonică) sau izolare termică față de încăperi mai reci [6].

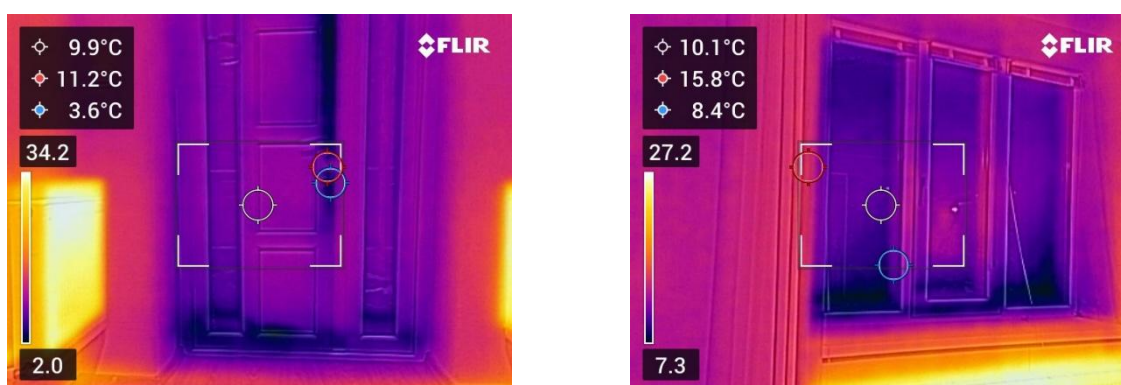


Figura 6. Temperatura la interior a suprafeței ușii și a ferestrelor

În prima imagine din Fig. 6, sunt prezentate temperaturile pe trei zone, fiind evidențiate diferențe semnificative de temperatură. Cele mai mari pierderi de căldură se observă în partea inferioară și la marginile ușii cu zona de etanșare cu peretele, fiind înregistrate $3,6^{\circ}\text{C}$, ce ne indică segmentul unde se produce pierderi de energie.

Ferestrele montate la casa de locuit analizată sunt o zonă vulnerabilă din punct de vedere termic, ceea ce indică o etanșare deficitară în zona inferioară, evidențiată prin culoare violet-albastru (Fig. 6, dreapta).

La temperatura exterioară de -4°C peretele din colțul exterior a casei (partea estică) a înregistrat o temperatură de $14,4^{\circ}\text{C}$, însă în zona de jos a aceleiași porțiuni de perete este de $15,4^{\circ}\text{C}$. Reieșind din rezultatele obținute, există o diferență de 1°C a aceluiași perete. Doar cu o mică deplasare a termometrului cu infraroșu în partea de jos a peretelui a indicat această diferență.



Figura 7. Pierderile de căldură

Datele expuse anterior au fost colectate la temperatura interioară de $19,2^{\circ}\text{C}$ și umiditatea relativă de 70%.

În concluzie, cauza celor expuse de mai sus revine lipsei de izolare a planșeului de pod, fiind vizibil și în imaginea atașată (din exterior), dintre toate elementele construcției, acoperișul este cel mai rece și aduce pierderi de căldură. Imaginea atașată a fost făcută la temperatura exterioară de -4°C .

Evaluare

Casa de locuit individuală ce a fost monitorizată pe o perioadă de 19 zile este amplasată în orașul Ialoveni, are 2 nivele cu o suprafață totală de $236,4\text{ m}^2$, însă suprafața încălzită constituie $136,4\text{ m}^2$. Pereții sunt executați din piatră de calcar, învelitoarea acoperișului este din foi de ardezie. Această casă e locuit face parte din fondul locativ secundar deoarece a fost construită în anul 1982.

În scopul evaluării care ar fi cheltuielile pentru recuperarea deprecierei funcționale a casei de locuit urmează a fi analizat segmentul de piață din care face parte obiectul respectiv (Tab. 4), și în final, propunerea soluțiilor de reabilitare.

Tabelul 4

Oferte a caselor de locuit din orașul Ialoveni (construcții secundare)

Nr. d/o	Amplasament	Prezența izolației termice	Suprafața, m^2	Prețul de ofertă, euro	Prețul de ofertă, euro/ m^2	Sursa
1	str. Valea Trandafirilor	-	100	102.432	1.024	https://999.md/ro/88761289
2	str. Voluntarilor, 12	-	150	162.375	1.083	https://999.md/ro/102672237
3	str. Codru, 23	-	160	142.500	891	https://999.md/ro/103565496
4	str. Vasile Alecsandri, 4/1	+	90	188.000	2.089	https://999.md/ro/102688477
5	str. Mihai Viteazul, 50	-	121	169.900	1.404	https://999.md/ro/102914976



Nr. d/o	Amplasament	Prezența izolației termice	Suprafața, m ²	Prețul de ofertă, euro	Prețul de ofertă, euro/m ²	Sursa
6	str. Entuziaștilor	-	130	211.200	1.625	https://999.md/ro/89821994
7	str. Fructelor	-	240	177.000	738	https://999.md/ro/103698519
8	str. Codru, 1	-	160	142.500	891	https://999.md/ro/103792112
9	str. Nucarilor	-	200	264.500	1.323	https://999.md/ro/103012939
10	str. Traian, 8	-	120	190.000	1.583	https://999.md/ro/102344273
Prețul mediu de ofertă, euro/m²					1.265	-

Din totalitatea ofertelor colectate de pe piață (10 oferte), doar anvelopa unei case este izolată termic. Prețul mediu de ofertă a caselor de locuit din orașul Ialoveni cu un regim de înălțime P+1E constituie 1.265 euro/m². Prețul de ofertă a imobilului rezidențial izolat termic are un preț cu aproximativ 40% mai ridicat în comparație cu prețul mediu de ofertă de pe piață.

În Tab. 5 [8], se prezintă materialele necesare și prețul pentru izolarea casei de locuit pentru suprafața de 384 m² cu polistiren expandat.

Tabelul 5

Determinarea prețului materialelor pentru izolarea casei de locuit cu polistiren expandat

Indicatori	Pachet termosistem ECONOMIC	Pachet termosistem STANDARD	Pachet termosistem PREMIUM
Tip polistiren	Polistiren expandat Hirsch eps70 10 cm	Polistiren expandat Hirsch eps80 10 cm	Polistiren expandat grafitat Swisspor LambdaRoof EPS100 10cm
<i>Prețul, lei</i>	31.849	32.461	58.798
Tip adeziv	Adeziv polistiren si masa de spaclu Bega 305 23kg	Adeziv Polistiren Duraziv AT 31 Plus 25kg	ADEZIV PENTRU POLISTIREN SI VATA THERMO UNIVERSAL 25KG
<i>Prețul, lei</i>	10.838	13.940	19.078
Plasă fibră	Plasa fibra de sticla 145gr 50mp/rola	Plasa fibra de sticla 145gr 50mp/rola	Plasa fibra de sticla 160gr
<i>Prețul, lei</i>	4.975	4.975	6.264
Diblu polistiren	Diblu Polistiren 16 cm / Pachet 100 Bucăți	Diblu Polistiren 16 cm / Pachet 100 Bucăți	Diblu Polistiren 16 cm / Pachet 100 Bucăți
<i>Prețul, lei</i>	67.200	67.200	67.200
TOTAL, lei	314.923	318.637	351.401
Preț m², lei	819	827	915

Prețurile propuse de către „Polistiren Online” variază de la 1,2% - 10,4%. Deosebirea dintre aceste pachete ar fi începând de la primul indicator, tipul polistirenului: EPS-70, EPS-80 și EPS-100. Diferența principală dintre aceste tipuri de polistiren constă în nivelul de performanță (crește rezistența la presiune la polistirenul expandat cărui îi este indicat o cifră mai mare).

Prețurile indicate în Tab. 5 conțin TVA în valoare de 20%. Pentru o prezentare generală, în Tab. 6 a fost descris în ce constă izolarea fațadei cu fiecare material prezentat, precum și prețurile aferente acestor lucrări [8, 9].

Tabelul 6

Definirea și tehnologia aplicării materialelor pentru termoizolarea pereților exteriori			
Indicatori	Spumă poliuretanică	Vată minerală balzaltică	Polistiren expandat
Definirea	Se aplică cu ajutorul unui pistol profesional, formând un strat continuu, fără rosturi, care sigilează pereții	Este un material obținut din roci vulcanice	Constituie un termosistem ce este compus din mai multe straturi și are o capacitate bună de izolare termică în raport cu un preț avantajos.
Procesul de aplicare	1. Pregătirea suprafeței 2. Aplicarea spumei 3. Expansiune și întărire 4. Pregătiri pentru aplicarea finisajului.	1. Pregătirea suprafeței 2. Montarea profilului de soclu 3. Aplicarea adezivului 4. Fixarea plăcilor 5. Dibrarea mecanică 6. Tencuială decorativă permeabilă	1. Pregătirea suprafeței 2. Montarea profilului de soclu 3. Aplicarea adezivului 4. Lipirea plăcilor de polistiren expandat 5. Fixarea diblurilor 6. Șlefuirea suprafeței 7. Stratul de armare
Finisaje	-	+	-
Prețul (10 cm), lei	230.400	199.351	314.923 – 351.401
Prețul, lei/m²	600	519	819 - 915

În rezultatul analizei ofertelor s-a decis a termoizola casa cu **vată minerală**.

Analiza pieței imobiliare din or. Ialoveni, pe segmentul case de locuit a permis estimarea valorii de piață la suma de 175 mii euro. Necesarul de investiții pentru reabilitarea termică a fost estimat la 9,8 mii euro. Rezultă că deprecierea funcțională constituie 5,6%.

Concluzii

Cercetarea a evidențiat rolul semnificativ al asigurării sustenabilității a caselor particulare de locuit la toate etapele ciclului de viață. De asemenea, este important de menționat cadrul legislativ ce sprijină specialiștii în domeniu să execute lucrări de construcții calitative respectând toate 8 cerințe enumerate în articolul 335 a Codului Urbanismului și Construcțiilor.

Există diferite metode de determinare a deprecierei funcționale, dintre care, în prezentul studiu a fost dezvoltată o modalitate ce a implicat monitorizarea consecventă a temperaturii din mediul extern și intern a casei particulare de locuit, umidității relative și consumul de gaze pentru încălzirea locuinței. Aceasta presupune o metodă de diagnosticare a pierderii de căldură fără folosirea echipamentelor specializate.

În acest context, dezvoltarea și aplicarea unor asemenea practici în procesul de evaluare a bunurilor imobile va permite determinarea cu precizie a gradului de deprecierea funcțională.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44 (modificat la 29.12.2025). Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152786&lang=ro# [accesat 2026-03-08].
2. ALBU, D. C. și S. ALBU. Solutions to Ensure the Sustainability of Traditional Houses in the Republic of Moldova. În: WSEAS Transactions on Environment and Development. 2025, vol. 21, pp. 763-774. ISSN 1790-5079. E-ISSN 2224-3496. DOI: 10.37394/232015.2025.21.63. Disponibil: <https://wseas.com/journals/articles.php?id=10710> [accesat 2026-03-08].
3. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Standardele de Evaluare a Bunurilor: Ediția 2025: Ordinul nr. 21 din 27 februarie 2025. În: Monitorul



*Simpozionul științifico-practic „Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective”, ediția a II-a
Chișinău, 24 Aprilie, 2026*



-
- Oficial al Republicii Moldova [online]. Disponibil: https://www.legis.md/UserFiles/Image/RO/2025/mo%20108-110%20ro/an_21_md.pdf
4. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Ghid în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile: Ediția 2025: Ordinul nr. 59 din 24 iunie 2025.
 5. SERVICIUL METEOROLOGIC DE STAT AL REPUBLICII MOLDOVA. Caracterizări ale vremii: Luna precedentă [online]. Site web oficial. Disponibil: <https://www.meteo.md/index.php/meteo/caracterizari-ale-vremii/luna-precedent> [accesat 2026-03-15].
 6. ALBU, I. și S. ALBU. Evaluarea tehnică a construcțiilor: Curs de prelegeri. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 336 p. ISBN 978-9975-45-650-0.
 7. 999.md: Anunțuri imobiliare [online]. Site web. Disponibil: <https://999.md/ro> [accesat 2026-03-30].
 8. POLISTIREN ONLINE. Calculator termosistem [online]. Instrument de calcul. Disponibil: <https://www.polistiren.online/calculator-termosistem> [accesat 2026-04-04].
 9. ISOVER. Calculatoare necesar de materiale [online]. Instrument de calcul tehnic. Disponibil: <https://www.isover.ro/calculatoare-necesar-de-materiale> [accesat 2026-04-06].



IMPLEMENTAREA STANDARDERELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE (IVS 2025) ÎN REPUBLICA MOLDOVA. ARMONIZAREA CADRULUI LEGISLATIV NAȚIONAL

Liliana JITARI¹, Maria-Liliana MARIAN²

¹asistentă universitară, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
liliana.jitari@emi.utm.md

²doctor, lectoră universitară, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
marialiliana.marian@emi.utm.md

Rezumat. Globalizarea piețelor financiare și dezvoltarea pieței imobiliare, au determinat necesitatea aplicării unor standarde uniforme în activitatea de evaluare. În acest context, Standardele Internaționale de Evaluare – IVS 2025, reprezintă cadrul metodologic recunoscut la nivel global pentru efectuarea evaluărilor de bunuri și drepturi patrimoniale. Deși suntem în proces de implementare a Standardelor Internaționale de Evaluare, începând cu 1 iulie 2025, cadrul normativ național actual (precum Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 2002) necesită actualizări, pentru a se alinia complet la noile terminologii și metodologii internaționale. Armonizarea cadrului legislativ național cu standardele internaționale de evaluare, va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței, facilitând integrarea Republicii Moldova în sistemul economic global. Respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare nu este doar o actualizare tehnică, ci o transformare strategică menită să consolideze profesia de evaluator în Republica Moldova. Prin accentul pus pe transparență, calitate și adaptabilitate, aceste standarde pregătesc evaluatorii pentru provocările piețelor globale și pentru cerințele tot mai stringente ale utilizatorilor evaluărilor. Acest proces va consolida încrederea în evaluările realizate în țara noastră și va ridica prestigiul profesiei de evaluator.

Cuvinte cheie: credibilitate, transparență, bunuri imobile, evaluatori, piață imobiliară.

Introducere

Articolul reprezintă o sinteză a procesului de integrare a Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2025, în Republica Moldova. Această reformă este o etapă importantă pentru alinierea practicilor de evaluare din Moldova la cerințele globale, reflectând modificările din piețele internaționale și solicitările tot mai complicate ale clienților.

Deși suntem în proces de implementare a Standardelor Internaționale de Evaluare, începând cu 1 iulie 2025, cadrul normativ național actual, precum Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18 aprilie 2002, necesită actualizări pentru a se alinia complet la noile terminologii și metodologii internaționale.

Armonizarea legislației naționale cu standardele de evaluare internaționale, va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței imobiliare, facilitând includerea Republicii Moldova în relațiile economice globale. Începând cu această dată, evaluatorii din RM și-au ajustat conținutul rapoartelor de evaluare în corespundere cu noile practici internaționale. În activitatea practică însă, evaluatorii întâlnesc frecvent provocări privind perfectarea rapoartelor, având în vedere necesitatea adaptării prevederilor standardelor la contextul național. Procesul de implementare evidențiază importanța profesionalizării și uniformizării practicilor de evaluare.

Evoluția reglementării activității de evaluare în Republica Moldova

În Republica Moldova, evoluția acestui domeniu, a fost dictată de transformările economice și instituționale care s-au desfășurat după proclamarea independenței în anul 1991. După acest eveniment, țara noastră a trecut printr-un proces complex de tranziție al economiei planificate înspre economia de piață. Ulterior a apărut necesitatea dezvoltării unei piețe imobiliare funcționale și, implicit, a activității de evaluare [1]. Evoluția reglementării activității de evaluare poate fi sintetizată în următoarele etape:

1. Etapa inițială (anii 1990 – începutul anilor 2000)



După independență, în Republica Moldova s-a început procesul de reformare economică, privatizarea bunurilor imobile, formarea pieței imobiliare și crearea sistemului cadastral. În anul 1998 a fost creat sistemul cadastral modern prin Hotărârea Guvernului nr. 1030, fiind create oficiile cadastrale teritoriale. În decursul acestei perioade, evaluarea nu era reglementată, iar metodele de evaluare erau inspirate din practicile vechi din cadrul fostelelor BTI (birouri de inventariere tehnică) unde se aplica doar metoda cheltuielilor (abordarea prin cost). În această etapă a avut loc începerea procesului de privatizare a fondului locativ, crearea sistemului cadastral al bunurilor imobile și ca rezultat apariția primelor tranzacții imobiliare pe piața liberă [1].

Lipsa unui cadru normativ a condus la necesitatea reglementării activității de evaluare, în special pentru a asigura transparența și credibilitatea pieței. Necesitatea reglementării a devenit evidentă odată cu apariția tranzacțiilor imobiliare pentru care era necesară evaluarea bunurilor imobile. Și respectiv, pentru introducerea impozitării bunurilor imobile și dezvoltarea sectorului bancar (creditarea ipotecară).

Existența condițiilor juridice și organizatorice a dat posibilitatea de a se trece nemijlocit la implicarea obiectelor imobiliare în circuitul comercial. Apariția și dezvoltarea pieții imobiliare, a început să influențeze asupra unor momente cum ar fi:

- Formarea unei noi ideologii a antreprenorilor și a persoanelor fizice privind importanța dreptului de proprietate al bunurilor imobile;
- Perspectiva asupra locului și rolului pieții imobiliare în dezvoltarea relațiilor economiei de piață și accentuarea proprietății private;
- Necesitatea de includere în acest proces a băncilor comerciale, companiilor de asigurări și a altor instituții cu impact asupra funcționării pieții imobiliare [1].

Dezvoltarea cu succes a pieții imobiliare la fel, a economiei și a societății în întregime este influențată de activitatea de evaluare. Așa începe faza de tranziție către reglementare.

2. Apariția cadrului legal (2002–2004)

Aceasta este etapa fundamentală pentru desfășurarea procesului de reglementare. În această perioadă au fost reglementate un șir de acte normative-cheie:

- Legea privind activitatea de evaluare, nr.989 din 18 aprilie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr.958 din 04.08.2003, Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.
- Hotărârea Guvernului nr.1303 din 24.11.2004, Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Prevederile acestora au stabilit cadrul juridic, economic și organizațional al activității de evaluare, definirea obiectelor evaluării (inclusiv bunurile imobile și drepturile de proprietate), subiecții activității (evaluatori și întreprinderi de evaluare), obligativitatea licențierii și certificării evaluatorilor. Elementele importante introduse în rezultatul acestor reglementări au fost evaluarea individuală și evaluarea masivă (utilizată pentru impozitare), utilizarea bazei de date cadastrale a bunurilor imobile ca bază informațională și declararea raportului de evaluare ca document oficial.

Caracteristic acestei etape sunt introducerea profesia de evaluator certificat, stabilirea principiilor evaluării, dezvoltarea metodelor de evaluare (cost, piață, venit) [2], stabilirea cadrului instituțional, apariția evaluării cu scop de impozitare. Este etapa de creare a sistemului normativ de bază. Această etapă a contribuit la profesionalizarea domeniului și la creșterea încrederii în serviciile de evaluare.

3. Dezvoltarea sistemului cadastral și evaluarea în masă (2004–2020)

În perioada următoare, cadrul legislativ a fost extins și ajustat pentru a răspunde cerințelor pieței în dezvoltare. Printre principalele evoluții se numără modificarea și completarea Legii nr. 989/2002 și elaborarea Standardului Moldovean: termeni și definiții. Rapoartele de evaluare erau utilizate în tranzacții imobiliare, creditare ipotecară, raportări financiare și evaluări fiscale. Această perioadă se caracterizează prin eliminarea treptată a unor mecanisme administrative (de ex.



licențierea), orientarea spre auto reglementare profesională și creșterea rolului pieței și al concurenței. Se implementează evaluarea în masă a bunurilor imobile pentru impozitare. Se consolidează rolul instituțiilor:

- ✓ Agenția Relații Funciare și Cadastru (acum Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru);
- ✓ Î.S. „Cadastru” (creată în 2006).

Problemele identificate în această etapă erau nealiniere la standardele europene, metodologii depășite, lipsa datelor de piață transparente. Aceasta este etapa de extindere, dar cu limitări metodologice.

4. Modernizarea cadrului fiscal și metodologic (2020–2024)

Începând cu anul 2020, autoritățile au inițiat reforme menite să îmbunătățească calitatea și transparența activității de evaluare. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 introduce reguli noi pentru evaluarea în scopuri fiscale. Obiectivele principale erau apropierea valorilor cadastrale de valoarea de piață, creșterea echității fiscale, finalizarea sistemului de evaluare în masă. În 2024 se introduc mecanisme de monitorizare de stat a evaluatorilor, contestare a valorilor, aprobarea creării Registrului prețurilor bunurilor imobile. Etapa de aliniere la practici europene și digitalizare. Un obiectiv major îl reprezintă armonizarea cadrului național cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Totodată, se promovează:

- digitalizarea proceselor cadastrale;
- utilizarea modelelor statistice în evaluare;
- crearea sistemelor automatizate de evaluare în masă.

5. Etapa modernă și alinierea la standarde internaționale (2025–prezent)

Evoluția recentă a domeniului indică o orientare clară către modernizare și integrare internațională. Printre tendințele actuale se enumeră:

- aplicarea metodelor econometrice și a analizei de regresie;
- utilizarea bazelor de date extinse privind tranzacțiile imobiliare;
- dezvoltarea evaluării automate (AVM – Automated Valuation Models);
- creșterea cerințelor de formare profesională continuă.

De asemenea, este necesară actualizarea legislației pentru alinierea completă la IVS 2025, consolidarea instituțiilor de supraveghere și îmbunătățirea transparenței pieței imobiliare. Aceasta este cea mai avansată etapă, iar elementele noi sunt:

- Aprobarea standardelor internaționale de evaluare IVS 2025;
- Aprobarea Ghidului evaluarea bunurilor imobile în baza Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru nr.59 din 24 iunie 2025, care a fost aliniat la noile standarde generale pentru active, dar păstrează și specificul nostru local, înlocuiește regulamentul provizoriu din 2003;
- Crearea Registrului prețurilor bunurilor imobile;
- Digitalizarea raportării: Prin Ordinul AGCC nr. 123/2025, s-a introdus instrucțiunea privind prezentarea dărilor de seamă digitale pentru rapoartele de evaluare, facilitând monitorizarea pieței de către stat;
- Evaluare masivă națională (2025–2026): milioane de bunuri reevaluate pentru impozitare.

În cadrul etapei de modernizare profundă și integrare europeană au fost aprobate mai multe schimbări la Hotărârea Guvernului nr. 827 din 2020, Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, pentru a specifica atribuțiile autorităților competente, efectuarea reevaluărilor, dar și metodologia, sursele datelor utilizate în procesul aprecierii valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Prezentul regulament se va extinde cu încă un capitol, care va conține procesul evaluării speciale a bunurilor imobile cu scop de impozitare. În procesul evaluării speciale, oficiile cadastrale vor include în sistemul automatizat de evaluare, date cu privire la caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile nou formate, conform prevederilor operaționale interne stabilite de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.



Toate informațiile necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și tehnice, elaborate de oficiile cadastrale, precum și de la deținătorii bunurilor imobile sau de la alți titulari de drepturi reale, de la serviciile autorităților administrației publice locale și de la instituții care în corespundere cu activitatea lor economică, posedă informația necesară pentru evaluare.

Tabelul 1

Evoluția etapelor de a activității de evaluare

Etapă	Perioada	Caracteristici principale
Inițială	1990–2002	formarea sistemului cadastral
Apariția cadrului legal	2002–2004	legea privind activitatea de evaluare, primele regulamente
Dezvoltare	2004–2020	evaluare în masă, sistem cadastral
Modernizare	2020–2024	reforme fiscale și digitalizare
Reformă actuală	2025–prezent	standarde internaționale, ghiduri noi

Evoluția reglementării activității de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova reflectă procesul complex de tranziție economică și instituțională [1]. În prezent în Republica Moldova se desfășoară un proces activ de reformare a activității de evaluare, pentru a asigura transparența, credibilitatea și compatibilitatea acestuia cu practicile europene și internaționale.

Analiza implementării standardelor internaționale de evaluare IVS 2025 în Republica Moldova. Provocări noi în evaluare

Tranziția către aprobarea standardelor internaționale de evaluare (IVS 2025) a fost fundamentată de necesitatea alinierii la cerințele investitorilor străini și la noile rigori de raportare. Implementarea IVS 2025 are o importanță mare asupra pieței imobiliare din Republica Moldova. Acestea vor crește credibilitatea evaluărilor. Aplicarea unor standarde internaționale vor reduce discrepanțele între evaluări și va crește încrederea investitorilor, băncilor și autorităților. La fel vor facilita accesul la finanțare. Evaluările standardizate vor contribui la stabilirea corectă a garanțiilor bancare și la reducerea riscurilor financiare.

Respectarea IVS 2025 va permite integrarea pieței imobiliare locale în circuitul investițional internațional și comparabilitatea valorilor. Piețele imobiliare și financiare evoluează rapid, iar evaluatorii trebuie să țină pasul cu noile schimbări economice și tehnologice.

Introducerea IVS 2025 a început prin aprobarea Ghidului: evaluarea bunurilor imobile în baza Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 59 din 24 iunie 2025. Acesta oferă suport evaluatorilor certificați, precum și înțelegere clară utilizatorilor rapoartelor de evaluare, în procesul aplicării cerințelor standardelor SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 233 Proprietatea în curs de construire. Ghidul detaliază aspectele metodologice și procedurale ale evaluării bunurilor imobile și a fost propus ca instrument complementar prevederilor Standardelor de evaluare a imobilelor IVS 2025 [3].

În baza Ghidului, tipologia și premisele valorii supuse evaluării, necesită a fi indicate în conținutul raportului de evaluare. Dacă este vorba de valoarea de piață, se va evidenția, în mod clar, valoarea de investiție sau un alt tip de valoare, conform prevederilor SEV 102 Tipuri ale valorii. De asemenea, este imperios necesar să fie indicată premisa valorii, de exemplu, cea mai bună utilizare, utilizarea existentă, utilizarea alternativă, vânzarea ordonată sau vânzarea forțată [3].

Factorii MSG (mediu, social, guvernantă) devin o componentă nouă în IVS 2025. Standardele introduc capitole pentru evaluarea unor active în proces de apariție, de dezvoltare precum sunt cele influențate de factorii MSG. Evaluatorii trebuie să cunoască legislația corespunzătoare și să analizeze influența acestor factori asupra valorii, în măsura în care pot fi



estimați. De exemplu, riscurile legate de schimbările climaterice, reglementările sociale care pot influența ratele de actualizare și abordările de evaluare. Factorii MSG sunt acum prevăzuți și în termenii de referință, dar și în conținutul SEV 104 Informații și date de intrare [4].

Referitor la uniformitatea și transparența, se prevede crearea unui set consecutiv de cerințe, valabile tuturor tipurilor de evaluări. Scepticismul profesional este o cerință de bază, evaluatorii fiind obligați să analizeze critic aproape toate informațiile utilizate. Verificarea calității procesului de evaluare constituie o procedură obligatorie, care este inclusă pentru a oferi obiectivitate și transparență. Antrenarea specialiștilor din exterior sau a prestatorilor de servicii trebuie convenită cu clientul și analizată serios, se recomandă estimarea competențelor acestora [4].

IVS 2025 subliniază importanța calității datelor, solicitând evaluatorilor să folosească informații corespunzătoare, veridice și bine analizate. Principiile selectării datelor sunt acuratețea, completitudinea, actualitatea și transparența, care trebuie cercetate aplicând raționamentul profesional. Absența datelor corespunzătoare conduce la nerespectarea și respectiv neconformitatea cu IVS. SEV cuprind cerințe obligatorii, care trebuie respectate pentru a se putea spune că o evaluare a fost efectuată în corespundere cu IVS [4].

Standardele internaționale pun accent și pe selectarea modelelor de evaluare selectate aplicând raționamentul profesional. Modelele trebuie să fie actuale, exacte și transparente, iar aplicarea acestora trebuie să fie clar argumentată. Atunci când constrângerile sau ajustările majore ale modelului nu pot fi suficient argumentate, evaluarea nu va fi considerată conformă cu IVS. La fel sunt incluse capitole noi privind date de intrare și documentare, accentuându-se influența factorilor MSG și pe separarea valorii totale între activele individuale.

Se solicită prezentarea răspunderii privind informația aplicată, de exemplu, caracteristicile tehnice ale proprietăților imobiliare, factorii MSG ș.a.. IVS 2025 introduce o nouă cerință cu privire la separarea valorii totale, precum și explicarea cauzelor care au generat diferențe între suma valorilor individuale a activelor și datoriilor. La fel există cerința ca analiza datelor, efectuată în evaluare să fie relevantă utilizării evaluării și tipului valorilor estimate, extinderea analizelor, credibilitatea informațiilor.

IVS 2025 concretizează, că dacă se verifică evaluarea, acei termeni de referință trebuie să indice dacă respectiva verificare reprezintă o verificare a valorii sau a procesului de evaluare. În unele situații, evaluatorului i se poate solicita efectuarea unei verificări a evaluării în scopul verificării conformității acesteia cu IVS. În aceste situații, evaluatorul trebuie să se conformeze atât la IVS, cât și la conținutul cadrului de verificare inclus în termenii de referință ai raportului de evaluare [4].

Proprietatea în curs de construire, SEV 233, conține metoda reziduală care prevede luarea în calcul a întârzierilor de proiect și probleme juridice, influența și analiza factorilor de risc, respectiv factorii MSG, probleme cu documentele.

Valorile necesare de estimat, trebuie să descrie premisele și cerințele de bază, care vor constitui drept bază a concluziilor finale. Este imperios necesar, ca tipul valorii să fie în corespundere cu termenii de referință și utilizarea desemnată a evaluării, deoarece tipul valorii poate sugera sau indica evaluatorului utilizarea abordărilor de evaluare, selectarea datelor inițiale, a ipotezelor și în final, rezultatul evaluării.

Analiza datelor realizată în cadrul procesului de evaluare, trebuie să fie conformă cu utilizarea desemnată a evaluării, precum și tipului valorii estimate. Apare necesitatea clarificării evaluării valorii de lichidare, metodele de apreciere a acestei valori. Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar putea fi obținută în cazul în care vânzarea activului are loc în situația procesului de lichidare, vânzătorul se vede constrâns să vândă până la o anumită dată [4].

Valoarea de lichidare poate fi estimată pentru două situații diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în decursul unei perioade tipice pentru activitatea de marketing;
- (b) vânzarea forțată, în decursul unei perioade limitate pentru activitatea de marketing.



Explicarea situației ce va sta la baza determinării valorii de lichidare, ține de responsabilitatea evaluatorului [4].

Elaborarea capitolului privind utilizarea abordării prin piață, trebuie să conțină elemente clare legate de informații și date de intrare, care ar trebui să fie aplicate în evaluare. Evaluatorul trebuie să selecteze vânzările comparabile din surse veridice și de încredere, de preferință din vânzările încheiate, care oferă dovezi mai sigure pentru evaluare decât ofertele.

Acest lucru presupune:

- prioritizarea prețurilor din tranzacții realizate deja și nu din oferte;
- utilizarea de preferință a unor informații cât mai actuale;
- argumentarea și justificarea mărimii ajustărilor.

Se accentuează tot mai frecvent despre comportamentul profesionist al evaluatorului, care trebuie să fie cât mai adecvat atunci când își construiește o profesie, o afacere, un prestigiu și care totodată, reflectă imaginea profesiei noastre în fața clienților și încrederea lor în rezultatele evaluării ca serviciu de utilitate publică. Totodată se mai adaugă și corespunderea cu standardele dar și scepticismul profesional. În glosar, acesta este definit drept o atitudine care implică o judecată analitică și o analiză critică a informațiilor abordate în procesul de evaluare [4].

Evaluatorul, atunci când întreprinde ceva trebuie să aplice un nivel adecvat de scepticism profesional, la toate etapele procesului evaluării. Se atenționează și asupra raționamentului profesionist al evaluatorului, iar acestui termen i s-a oferit o definiție acum și se face uz de el mai des în standarde. Raționamentul profesional, este definit ca și ”utilizarea cunoștințelor și experienței acumulate, precum și a judecății critice pentru a lua o decizie cât mai corectă”. Tot ceea ce ține de acest concept, este deja redefinit, iar termenul semnificativ, va fi înțeles ca fiind orice aspect al evaluării care bazându-se pe raționamentul profesionist al evaluatorului, va avea o influență deosebită asupra concluziei finale privind valoarea, și care apare în SEV deseori în expresii precum, date de intrare semnificative, grad semnificativ de incertitudine, ajustări semnificative și importanță semnificativă [4].

Informații și date de intrare SEV 104 este standardul care conține modul de selecție și utilizare a tuturor informațiilor ce vor fi utilizate în procesul de evaluare, ca date de intrare. De asemenea există noțiunea de informații, care se referă la informații calitative și cantitative, ce stau la îndemâna evaluatorului și noțiunea de date de intrare, care constituie acele informații, ipoteze și ajustări considerate de evaluator a fi corespunzătoare și potrivite pentru un caz concret. Datele se colectează pentru a fi folosite în evaluare, în baza unui raționament profesionist al evaluatorului. Există diferențe între cei doi termeni, deoarece datele de intrare, ajustările și ipotezele, sunt obținute din informații și sunt utilizate în procesul de apreciere cantitativă a valorii.

Ca să poată fi folosite în conținutul raportului de evaluare, informațiile ar trebui să fie corespunzătoare, adică potrivite pentru activul sau datoria care este evaluată, termenii de referință ai evaluării, abordările de evaluare aplicate și modelul de evaluare. S-au constatat patru caracteristici de bază ale informațiilor corespunzătoare și anume: acuratețea lor, acest lucru înseamnă că informațiile sunt corecte, imparțiale și reflectă acele caracteristici pe a căror bază sunt concepute, au un caracter complet, adică multitudinea de informații sunt suficiente pentru descrierea caracteristicilor activelor sau datoriilor, actualitatea lor. Este cert că datele de intrare se referă și la condițiile pieței, la data evaluării, transparența lor, sursele informațiilor putând fi studiate până la punctul de plecare.

SEV 104 are o anexă care cuprinde informații despre factorii mediului ambiant, sociali și de guvernare (factorii MSG). Aceștia reprezintă principiile care determină împreună procesul de evaluare a influenței comportamentului etic, sustenabilității, performanței financiare și operaționale ale companiilor cărora le aparțin activele sau datoriile. Se recomandă, nu se impune luarea în calcul a acestora în procesul evaluării, în măsura în care aceste componente pot fi estimate și dacă sunt considerate importante de către un evaluator care se conduce de raționamentul său



profesional. Participanții profesioniști de pe piață, inclusiv evaluatorii, pentru a include cu succes factorii MSG în evaluări, vor avea nevoie de studii, opinii MSG recomandate de specialiștii din domeniu, care să fie compatibile între companii, timp și zone geografice [4].

Modelele de evaluare sunt considerate instrumentele și metode utilizate în cadrul evaluărilor imobiliarelor, pentru a putea estima valoarea de piață, de investiție și de lichidare, pe baza unor principii economice și a datelor de piață. Există însă diferențiere între un model de evaluare care constituie mecanismul prin care evaluatorul ajunge la valoarea, și metoda de evaluare, care stabilește direcția evaluării și reprezintă o tehnică specială folosită pentru estimarea unei valori. De exemplu, metoda abordării prin piață, are drept model de evaluare determinarea ajustărilor procentuale între obiectele comparabile. Se atenționează că, atunci când lipsește raționamentul profesionist al evaluatorului, nici un model sau metodă de evaluare, nu pot oferi o evaluare corespunzătoare cu IVS. La fel ca în cazul informațiilor, și modelele de evaluare trebuie să corespundă celor patru principii: acuratețe, adică să nu conțină erori și să funcționeze corespunzător obiectivelor evaluării, să fie complete, să abordeze toate caracteristicile activului sau datoriei care conduce la rezultatul valorii, să fie actuale, adică să reflecte situația pieței la data evaluării și să fie transparente. Toate persoanele care elaborează și se bazează în procesul evaluării pe un model de evaluare, trebuie să cunoască cum funcționează modelul de evaluare precum și extremele acestuia [4].

În ceea ce privește abordările prin piață și prin venit, se recomandă ca datele de intrare pentru evaluare să se încadreze în zona de mijloc. Adică prețurile de ofertă și prețurile reale din tranzacțiile realizate deja, să fie din spațiul cel mai probabil de obținut, iar componentele folosite în fluxurile de numerar actualizate să fie din același domeniu. Dacă evaluarea ia în calcul fluxurile de numerar oferite de client, acestea vor fi analizate în contextul pieței imobiliare. Totodată apare întrebarea, dacă veniturile sunt luate în considerație în mare parte din contractele de închiriere reale și sunt mai mari decât media pieței, le va da prioritate oare evaluatorul?

Utilizarea AI a contribuit la sporirea importanței raționamentului și a scepticismului profesional al evaluatorului. Acesta este un instrument și nu omite cerințele actuale de competență profesională și de a realiza evaluări credibile și bine argumentate. Fără a ține cont de instrumentele și informațiile folosite în procesul evaluării, evaluatorii rămân responsabili pentru credibilitatea, acuratețea și veridicitatea datelor de intrare, precum și pentru modalitatea de efectuare a analizelor și respectiv rezultatele finale ale evaluării.

Marea parte a expresiilor precum ar trebui au fost înlocuite cu trebuie, schimbând caracterul obligatoriu al conformității cu standardele, de exemplu în conținutul SEV 230. La capitolul îmbunătățirea datelor, evaluatorii trebuie să dea prioritate informațiilor observabile și să studieze riguros selectarea acestora. Este necesar ca rapoartele de evaluare să fie modificate în concordanță cu noile cerințe de documentare, iar în concluziile finale trebuie să fie incluși termenii de referință. Se introduce controlul calității iar introducerea unor sisteme stricte de verificare a procesului de evaluare este inevitabilă. Este necesară o atenție sporită la actualizarea procedurilor. În ceea ce privește transparența și obiectivitatea, evaluarea trebuie să fie transparentă și verificabilă, iar evaluatorul trebuie să respecte principiul independenței. Aplicarea judecății profesionale este esențială. Trebuie utilizate date de piață relevante și actuale [5]. Prin respectarea acestor prevederi vom obține:

- creșterea transparenței piețelor;
- comparabilitatea evaluărilor;
- credibilitatea evaluărilor în investiții și sistemul bancar.

Impactul principal asupra pieței imobiliare din Republica Moldova ar fi creșterea transparenței. Implementarea IVS va reduce riscul manipulării valorilor, iar evaluările corecte vor contribui la stabilitatea pieței și la atragerea investițiilor. Beneficiarii evaluărilor vor obține mai multă încredere în rezultatele finale ale evaluărilor [5].



Armonizarea legislației naționale cu standardele internaționale de evaluare

Activitatea de evaluare a bunurilor imobile reprezintă un element fundamental al funcționării eficiente a pieței imobiliare și al sistemului financiar. În Republica Moldova, cadrul juridic principal al activității de evaluare este stabilit prin Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, aprobată într-un context economic și instituțional diferit de cel actual.

Evoluțiile recente ale pieței imobiliare, globalizarea serviciilor financiare și necesitatea asigurării transparenței au determinat adoptarea și implementarea Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2025. Aceste standarde stabilesc principii uniforme privind evaluarea activelor, fiind aplicate la nivel global în raportarea financiară, garantarea creditelor și investiții.

După adoptarea și implementarea Standardelor de Evaluare Internaționale IVS 2025, armonizarea cadrului normativ național cu IVS 2025, devine o necesitate strategică, deoarece există discrepanțe evidente între prevederile Legii nr. 989 din 18.04.2002 și cerințele moderne ale standardelor internaționale.

Pentru alinierea completă al cadrului național legal la Standardele de Evaluare Internaționale IVS 2025, Legea nr. 989 din 18.04.2002 necesită o serie de actualizări conceptuale, metodologice și instituționale. În prezent, legea stabilește doar cerințe generale privind activitatea de evaluare.

Începând cu 1 iulie 2025, în Republica Moldova se aplică Standardele de Evaluare Internaționale IVS 2025, ceea ce creează o neconcordanță între lege și standardele aplicabile.

Principalele actualizări necesare sunt:

1. Actualizarea cadrului conceptual (definiții și terminologie)

Legea utilizează termeni învechiți sau incompleți. Este necesară introducerea și definirea conceptelor IVS:

- termenii de referință;
- utilizarea desemnată;
- utilizator desemnat;
- activ/datorie evaluate.

IVS 2025 impune un cadru conceptual unitar (SEV 100–102), care lipsește explicit din lege. Termenul scopul evaluării din Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18 aprilie 2002 este înlocuit cu utilizarea desemnată, reprezentând o descriere mai precisă a obiectului evaluării. Nu conține reglementarea termenilor de referință ai evaluării. IVS 2025 cere includerea obligatorie a scopului evaluării, utilizatorilor, ipotezelor și limitărilor [5]. Aceste cerințe sunt prevăzute de standarde, dar nu sunt integrate în lege.

Termenii de bază, atât ai evaluării, cât și ai verificării evaluării reprezintă termeni de referință în procesul evaluării. Aceștia includ activul sau datoria supuse evaluării, responsabilitățile părților implicate în evaluare și utilizarea desemnată a evaluării. Termenii de referință ai verificării evaluării prezintă termenii fundamentali cum ar fi componentele evaluării sau valorii supusă verificării. Clientul și evaluatorul trebuie să convină de comun acord asupra termenilor de referință ai evaluării, precum și asupra adecvării cu scopul evaluării sau al verificării evaluării conform utilizării desemnate. Termenii de referință sunt o cerință pentru toate evaluările și verificările de evaluări, necătînd la faptul că valorile sunt destinate pentru utilizarea internă sau externă. Dacă în opinia profesională a evaluatorului, termenii de referință ai evaluării sunt prea constrânși, atunci se consideră ca aceștia nu au drept rezultat o valoare care respectă IVS.

Clientul are responsabilitatea pentru asigurarea acurateței și completitudinii acestor tipuri de informații. Utilizatorul desemnat este partea, pe care clientul o include în termenii de referință ai evaluării ca fiind un utilizator al raportului de evaluare. Utilizarea desemnată constituie motivul sau scopul pentru care este efectuată evaluarea. Termenii de referință includ acum și referiri la factorii MSG și la utilizarea specialiștilor [5]. Termenii de referință ai evaluării trebuie să fie stabiliți și conveniți în scris între client și evaluator, la etapa inițială, înainte de elaborarea



raportului de evaluare. Toate modificările termenilor de referință ai evaluării până la finalizarea raportului de evaluare, trebuie informați și conveniți în scris.

În conformitate cu Legea privind activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002, drept bază pentru desfășurarea activității de evaluare, o constituie contractul de prestare a serviciilor de evaluare, semnat între beneficiar și întreprinderea de evaluare. În contractul de prestare a serviciilor de evaluare poate fi inclusă evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau oferirea serviciilor de evaluare în decursul unei perioade de timp solicitată în cererea clientului [6]. Deci, Legea prevede obiect/obiecte și nu activ/active sau datorie/datorii.

Standardele destinate activelor, comparativ cu Standardele generale, includ cerințe suplimentare pentru categorii specifice de active și datorii.

În SEV 100 cadrul general al evaluării, standardele generale se aplică tuturor activelor și datoriilor și este baza pentru fiecare evaluare.

Conform prevederilor IVS 2025 activul reprezintă dreptul la un beneficiu economic. Pentru ca standardele să fie mai ușor respectate și pentru a exclude repetiția, termenii ca activ și active presupun, de regulă, elementele care pot reprezenta obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu prevede altceva, se poate de subînțeles că acești termeni înseamnă activ, datorie, grup de active, grup de datorii sau grup de active și datorii [7].

O datorie este o obligație actuală de a o transfera în beneficiu economic. Aceasta are două caracteristici principale:

- (a) este o obligație actuală;
- (b) impune subiectului transferul sau furnizarea de beneficii economice către alte părți [7].

Noțiunea de activ cât și datorie lipsesc din legea privind activitatea de evaluare cât și în conținutul noului Ghid în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, aprobat în baza Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, nr. 59 din 24 iunie 2025.

2. Introducerea verificării procesului evaluării, verificarea valorii și controlul calității

Legea trebuie să conțină obligația revizuirii independente și standarde pentru control intern și extern. Reglementarea controlului calității și a verificării evaluării lipsește în lege, nu există mecanisme clare de verificare a evaluărilor. Solicitarea clientului și evaluatorului să convină asupra termenilor de referință ai evaluării sau ai verificării evaluării care sunt potriviți pentru utilizarea desemnată este prevăzută în SEV 101. Acestea sunt 2 cerințe minime de respectat în evaluare și în verificarea evaluării pentru termenii de referință ai evaluării prestabiliți inițial [7].

3. Consolidarea independenței și eticii evaluatorului necesită introducerea principiilor IVS:

- independență;
- imparțialitate;
- competență profesională;
- reguli privind conflictele de interese.

În prezent, legea tratează limitat aceste aspecte.

4. Corelarea cu IFRS și sistemul financiar. IVS este strâns legat de raportarea financiară internațională

Actualizările necesare țin de integrarea evaluării în scopurile:

- raportărilor financiare;
- garantării creditelor;
- utilizării valorii juste.

Introducerea cerințelor privind documentarea și raportarea standardizării rapoartelor de evaluare, cu argumentarea datelor și a ajustărilor și descrierea metodologiei, [7].

5. Digitalizarea și transparența procesului evaluării

La etapa actuală sunt necesare introducerea registrelor electronice ale evaluărilor pentru a coopera cu registrul bunurilor imobile și bazele de date fiscale. Deja există tendințe de publicare a valorilor și acces online. Prin Ordinul AGCC nr. 123/2025, s-a introdus instrucțiunea privind



prezentarea dărilor de seamă digitale pentru rapoartele de evaluare, favorizând monitorizarea pieței serviciilor de evaluare de către stat.

6. Reformarea cadrului instituțional necesită clarificarea rolului:

- autorităților de reglementare;
- organizațiilor profesionale obștești;
- introducerea certificării bazată pe competențe;
- educație continuă obligatorie.

Tabelul 2

Alinierea legislației naționale la IVS 2025

Domeniu	Situația actuală	Cerințe IVS 2025	Actualizare necesară
Terminologie	incompletă	standardizată	armonizare completă
Termeni de referință	lipsește	obligatorii	introducere în lege
Raportare	generală	detaaliată	standardizare
Control calitate	slab reglementat	obligatoriu	mecanisme de audit
Metode moderne	limitate	modele avansate	recunoaștere legală
Etică	parțială	strictă	consolidare
Digitalizare	redușă	recomandată	integrare IT

Concluzii

Implementarea Standardelor de Evaluare Internaționale IVS 2025 în Republica Moldova reprezintă pași importanți în procesul de modernizare a meseriei de evaluator și pentru dezvoltarea pieței imobiliare. Standardele de Evaluare Internaționale IVS 2025 se bazează pe un set de principii esențiale:

- transparența și claritatea procesului evaluării imobilelor;
- folosirea datelor de piață relevante și verificabile;
- aplicarea raționamentului profesional;
- respectarea eticii și independenței evaluatorului [8].

Concordanța cadrului legislativ național în corespundere cu standardele de evaluare internaționale va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței, facilitând integrarea Republicii Moldova în sistemul economic global. Procesul de implementare trebuie să conțină actualizarea legislației, dezvoltarea profesională a evaluatorilor și adoptarea unor instrumente moderne de analiză a pieței.

Prin accentuarea transparenței, calității și adaptabilității, aceste standarde pregătesc evaluatorii pentru noile provocări ale piețelor globale și pentru cerințele tot mai stringente ale utilizatorilor evaluărilor. Evaluatorii din Republica Moldova se familiarizează cu noile cerințe și sunt în proces de ajustare al conținutului raportului de evaluare. Acest proces în sine are rolul de a consolida încrederea în evaluările elaborate în țara noastră și la dezvoltarea pieței imobiliare în ansamblu.

Monitorizarea continuă a pieței imobiliare și reevaluarea garanțiilor imobiliare în baza contextului economic, contribuie la asigurarea riscurilor neprevăzute și garantează că împrumuturile rămân acoperite corespunzător, protejând astfel creditorii cât și debitorii. Țara noastră a inițiat procesul de armonizare a cadrului național în concordanță cu IVS 2025, în scopul creșterii calității evaluărilor și consolidării încrederii în rezultatele acestora.

Mulțumiri. Articolul a fost elaborat în cadrul proiectului de cercetare nr. 020408 - *Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European.*



Referințe

1. GUȚU, D. Valorificarea bazelor sociologiei juridice în dezvoltarea sistemului cadastral al Republicii Moldova: Teorie, metodologie, metode, tehnici și rezultate ale investigațiilor (Monografie). Chișinău: CEP USM, 2012. 282 p. ISBN 978-9975-71-247-7. Disponibil: <https://usm.md/wp-content/uploads/2012/05/VALORIFICAREA.pdf>
2. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr. 958 din 04.08.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 15.08.2003, nr. 177, art. 764.
3. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Ghid în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile: Ordinul nr. 59 din 24 iunie 2025.
4. CRIȘAN, S. Integrarea IVS 2024 în SEV 2025: O transformare importantă a standardelor de evaluare din România. În: Valoarea, oriunde este ea. 2025, nr. 46, pp. 13–17.
5. BENE, I. Concepte vechi și noi în standardele de evaluare a bunurilor 2025. În: Valoarea, oriunde este ea. 2025, nr. 46, pp. 30–33.
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 16.07.2002, nr. 102, art. 773.
7. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Standardele de Evaluare a bunurilor, 2025: aprobate prin Ordinul nr. 21 din 27 februarie 2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova [online]. Disponibil: https://www.legis.md/UserFiles/Image/RO/2025/mo%20108-110%20ro/an_21_md.pdf
8. ALBU, S. Estimarea valorilor proprietăților imobiliare. Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2022, pp. 154–196. ISBN 978-9975-45-806-1. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/20551/Estimare-valori-proprietati-imobiliare-Note-curs-DS.pdf?sequence=1>



ANALIZA COMPARATIVĂ A PIEȚEI IMOBILIARE LOCATIVE DIN REPUBLICA MOLDOVA CU ALTE PIEȚE IMOBILIARE REGIONALE ȘI GLOBALE

Anna LEȘAN¹, Iuliana BOSTAN²

¹doctor în economie, lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, anna.lesan@emi.utm.md

²cercetător științific, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, iuliana.bostan1@imej.utm.md

Rezumat. Prezenta lucrare examinează piața imobiliară din Republica Moldova în context regional (România, Ucraina, alte țări CSI) și global (țări din Uniunea Europeană, Statele Unite, Elveția etc.), evidențiind accesibilitatea locuințelor, rentabilitatea investițiilor și factorii macroeconomici care influențează sectorul imobiliar, utilizând indicatori economici precum salariile medii, prețurile pe m², chiriile și regimurile fiscale. Scopul principal constă în evaluarea accesibilității locuințelor și rentabilității investițiilor imobiliare, prin comparații cantitative bazate pe date din surse oficiale cum sunt Banca Mondială, FMI, Eurofound. În baza datelor internaționale sunt analizate clasamente internaționale a R. Moldova în comparație cu alte țări, la fel este prezentat calcule privind timpul de cumpărare a unui apartament de 60 m² din salariu mediu cât și calul privind procurarea locuinței prin ipotecă în comparație pentru fiecare țară. Din perspectiva investițională, perioada de amortizare a unui apartament dat în chirie variază semnificativ între piețe, astfel acest indicator a fost analizat în comparație pe fiecare țară analizată. Rezultatele evidențiază o corelație pozitivă între dezvoltare economică și accesibilitate rapidă, dar subliniază potențialul Moldovei ca piață emergentă cu randamente superioare în regiune. În urma analizei ajungem la concluzia că, deși salariile medii rămân printre cele mai scăzute, prețurile ale imobilelor și nivelul moderat al chiriilor creează oportunități de investiții atractive pe termen lung, mai ales prin mecanisme de finanțare accesibile oferite de dezvoltatori.

Cuvinte cheie: piață imobiliară, accesibilitate locuințe, investiții imobiliare, amortizare, analiză comparativă, rentabilitate.

Introducere

Global Sustainable Competitiveness Index (GSCI) este cel mai cuprinzător clasament al țărilor, disponibil în prezent. GSCI măsoară competitivitatea țărilor pe baza a 189 de indicatori măsurabili, cantitativi, derivați din surse de încredere, cum ar fi Banca Mondială, FMI și diverse agenții ONU. Cei 189 de indicatori sunt grupați în 6 sub-indici: capital natural, eficiență și intensitate a resurselor, coeziune socială, capital intelectual, sustenabilitate economică și eficiență a guvernării.

Indicele de competitivitate durabilă se bazează pe 5 piloni de importanță egală, prezentați în cadrul Fig. 1 [1].



Figura 1. Cinci piloni pe care se bazează competitivitatea durabilă



Indicele de competitivitate durabilă se bazează pe cinci piloni care au o importanță egală.

- Primul pilon este **capitalul natural**, care include mediul natural și disponibilitatea resurselor, precum și nivelul de epuizare a acestora.

- Al doilea pilon este **eficiența resurselor**, care măsoară capacitatea de a utiliza eficient resursele disponibile într-un context de constrângere a resurselor globale.

- Al treilea pilon este **capitalul social**, care cuprinde sănătatea, securitatea, libertatea, egalitatea și satisfacția în viață, facilitând astfel dezvoltarea.

- Al patrulea pilon este **capitalul intelectual**, care se referă la capacitatea de a genera bogăție și locuri de muncă prin intermediul industriei de inovare și valoare adăugată pe piețele globale.

- Ultimul pilon este **sustenabilitatea economică**, care reflectă capacitatea de a genera bogăție printr-o economie durabilă și competitivă. Performanța guvernantei este un alt aspect important care asigură un cadru pentru susținerea și generarea durabilă a bogăției prin alocarea resurselor, orientarea infrastructurii, pieței și structurii ocupării forței de muncă.

Analiza internațională a competitivității globale

În cadrul Fig.2 [2] sunt prezentate top 10 țări în clasamentul competitivității durabile inclusiv Republica Moldova (care este poziționată pe locul 39) și țările vecine.

Nr.	Țară	Rang	Scor
1	2	3	4
1	Finlanda	1	60,42
2	Suedia	2	60,26
3	Danemarca	3	59,69
4	Elveția	5	59,15
5	Islanda	8	58,69
6	Norvegia	9	58,38
7	Regatul Unit	17	56,53
8	Japonia	19	56,31
9	Slovenia	21	55,76
10	Franța	24	55,37
11	România	36	53,3
12	R.M	39	52,78
13	Ucraina	49	50,7

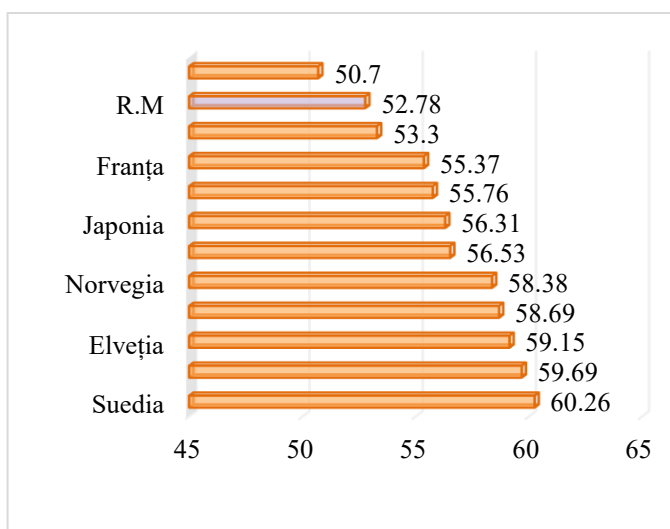


Figura 2. Scorul țărilor după competitivitatea durabilă

Media competitivitatea durabilă scorul este de 44.1, mai puțin decât 50% din cel mai bun scor posibil. Cel mai înalt scor este 60.42, realizat prin Finlanda: Chiar și națiunile de top sunt departe de a fi cu adevărat durabil și competitiv.

Conform competitivității durabile Republica Moldova este poziționată pe locul 39 cu un scor de 52.78 , pe când țările vecine precum România se poziționează pe locul 36 cu scorul 53.3 iar Ucraina este poziționată pe locul 49 cu scorul 50.7.

Salariul minim reprezintă cel mai mic nivel salarial permis de lege într-o țară, acordat de angajator unui salariat, fie sub forma unui salariu orar, zilnic sau lunar. În istorie, primele țări care au stabilit prin lege un salariu minim au fost Australia și Noua Zeelandă, la sfârșitul secolului al XIX-lea. În prezent, peste 90% din țările lumii au stabilit un salariu minim pe economie.

Pentru anul 2025, Eurofound a prezentat nivelurile salariale minime din toate țările Uniunii Europene, în cadrul lucrării fiind extinsă această analiză prin adăugarea informațiilor referitoare la nivelurile salariale minime din țările CSI. Datele obținute fiind prezentate în cadrul Fig. 3 [3].

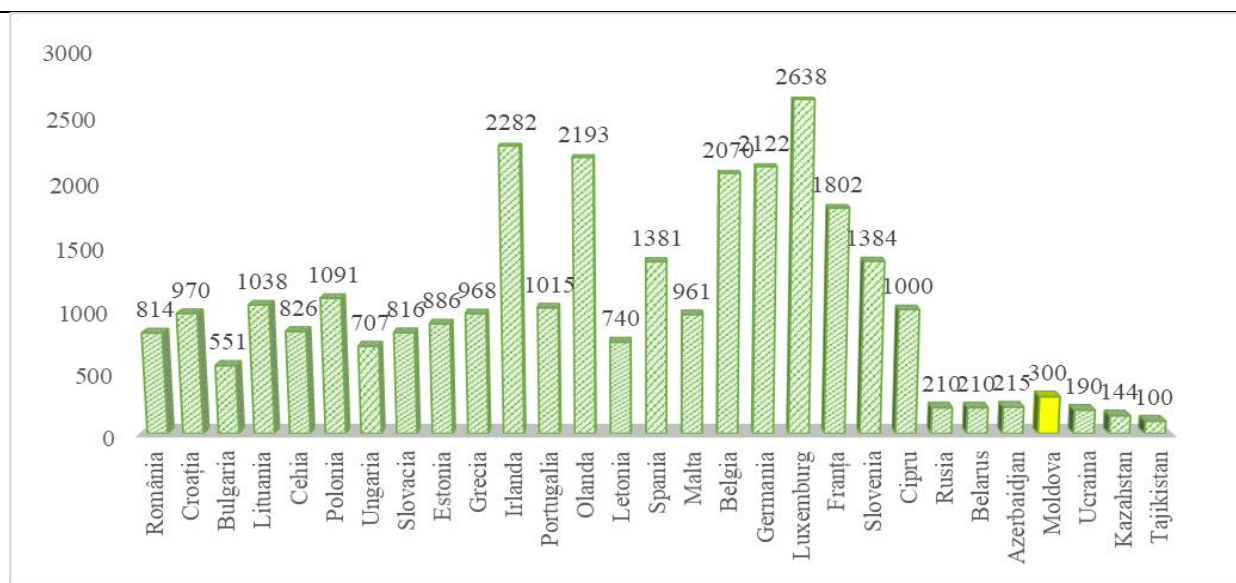


Figura 3. Salariul minim pe țările europene și CSI, 2025

Conform figurii de mai sus putem observa că salariul minim pe economie este cel mai mic venit pe care angajatorii sunt obligați să-l ofere unui salariat în țările respective. Luxemburg a avut în anul 2025 cel mai mare salariu minim, de 2 638 euro. Irlanda se află pe locul doi, cu un salariu minim de 2 282 euro, urmată de Olanda, cu un salariu minim lunar de 2 193 euro. Regatul Țărilor de Jos și Irlanda completează topul celor cinci țări cu cel mai mare salariu minim pe economie.

Franța, Slovenia și Spania se află mai jos în clasament, cu salarii minime de 1 802 euro, 1 384 euro și 1 381 euro, respectiv. Câteva țări cu salarii minime între 700 și 1 000 euro sunt Portugalia, Cipru, Lituania, Grecia, Polonia, Estonia, Cehia, Croația și Slovacia.

Letonia a avut cel mai mic salariu minim din Europa în 2025, cu 740 euro pe lună, dar a reușit să-și majoreze salariul minim cu 12.3 % față de anul precedent. România, Ungaria și Bulgaria sunt următoarele în clasamentul celor cu cel mai mic salariu minim din UE.

În ceea ce privește țările CSI, R. Moldova are cel mai mare salariu minim, de 300 euro, urmată de Belarus și Rusia cu 210 euro și Azerbaidjan, cu 215 euro. Ucraina, Kazahstan, Tajikistan și alte țări din regiune au salarii minime mai mici decât Republica Moldova.

În cele mai multe cazuri, în special în țările cu economie dezvoltată, unde rata dobânzii la credit este mică pentru procurarea unui bun imobil (chiar și în scopuri investiționale) investitorii aplică la credite ipotecare, astfel, în cadrul Fig. 4 [3] sunt prezentate ratele dobânzii la creditele ipotecare.

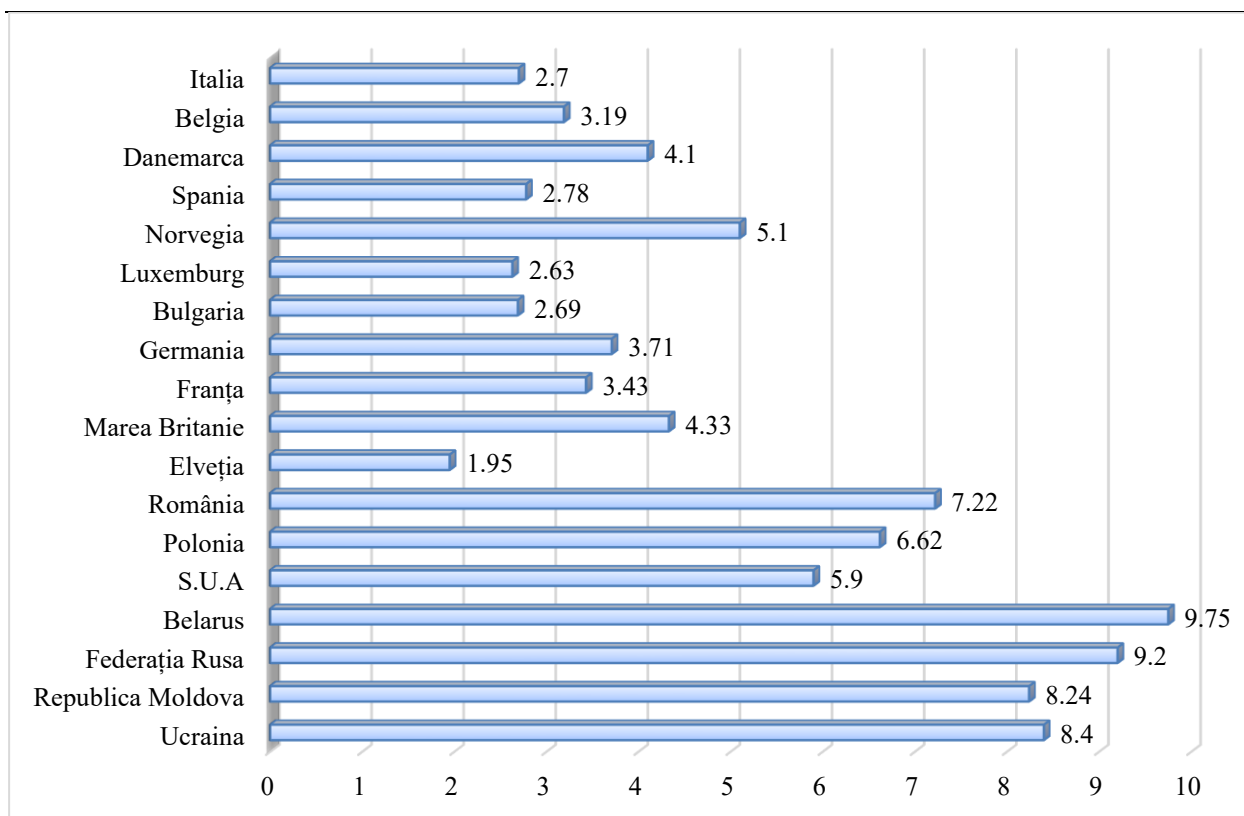


Figura 4. Rata dobânzii la creditele ipotecare

În continuare sunt prezentate câteva situații analizate, pentru a înțelege cum e posibil de obținut câștiguri financiare din investițiile imobiliare.

Analiza termenului de procurare a unui apartament de 60 m.p. din contul salariului în comparație

În cadrul Fig. 5 [4] au fost colectate date cu privire la salariu mediu lunar și prețul mediu de ofertă pentru apartamente pe țări U.E și CSI, inclusiv Republica Moldova.

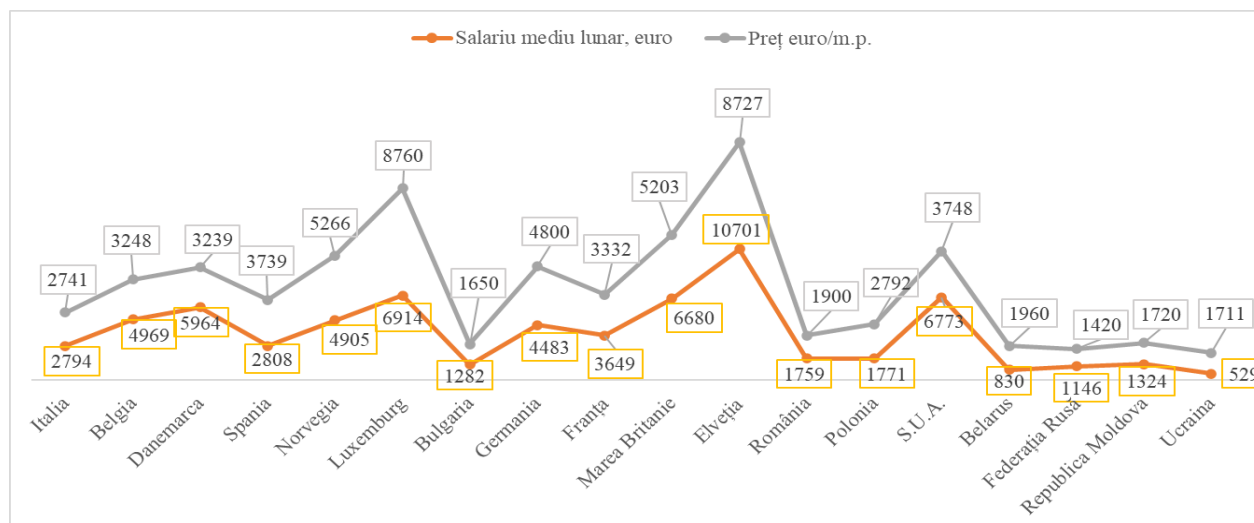


Figura 5. Prețurile de ofertă pentru bunuri imobile locative și salariile medii pentru țările supuse analizei



În urma analizei datelor de piață a fost stabilit că prețurile cele mai mari inclusiv și salariile medii mai mari au fost înregistrate în Elveția urmată de Luxemburg și Marea Britanie.

Iar Republica Moldova din punct de vedere a salariului mediu se află printre ultimile locuri, cu un salariu mediu lunar de 1 324 euro, fiind mai mare doar față de Belarus, Ucraina și Rusia care oferă un salariu mediu de 830, 529 euro și respectiv 1 146 euro. Ce ține de prețurile obiectelor locative, Republica Moldova se regăsește cam la același nivel cu Bulgaria și Ucraina.

Un factor importat în analiza concurenței la nivel global a investițiilor în domeniul imobiliar este stabilirea prețurilor de chirie pentru apartamente, prețurile stabilite fiind prezentate în cadrul Fig.6.

În baza datelor inițiale prezentate în cadrul Tab.1, a fost realizat un studiu de caz, obiect al analizei fiind stabilit un apartament de 60 m.p.. Scopul studiului fiind de a prezenta timpul necesar pentru procurarea unui obiect imobiliar (apartament de 60 m.p.) din contul salariului oferit de țara respectivă.

Astfel, în cadrul Tab.1 sunt prezentate calculele timpului necesar pentru procurarea unui apartament din contul salariului mediu lunar. În condițiile investirii a salariului integral [2-5].

Tabelul 1

Timpului necesar pentru procurarea unui apartament din salariul mediu pe lună

Nr.	Denumirea	Salariu mediu lunar, euro	Preț euro/m.p.	Preț aproximativ ap.60 m.p.	Perioada, luni	Perioada, ani
1	2	3	4	5	6	7
1	Italia	2 794	2 741	164 460	59	5
2	Belgia	4 969	3 248	194 880	39	3
3	Danemarca	5 964	3 239	194 340	33	3
4	Spania	2 808	3 739	224 340	80	7
5	Norvegia	4 905	5 266	315 960	64	5
6	Luxemburg	6 914	8 760	525 600	76	6
7	Bulgaria	1 282	1 650	99 000	77	6
8	Germania	4 483	4 800	288 000	64	5
9	Franța	3 649	3 332	199 920	55	5
10	Marea Britanie	6 680	5 203	312 180	47	4
11	Elveția	10 701	8 727	523 649	49	4
12	România	1 759	1 900	114 000	65	5
13	Polonia	1 771	2 792	167 520	95	8
14	S.U.A.	6 773	3 748	224 873	33	3
15	Belarus	830	1 960	117 600	142	12
16	Federația Rusă	1 146	1 420	85 189	74	6
17	Republica Moldova	1 324	1 720	103 200	78	6
18	Ucraina	529	1 711	102 684	194	16

În cadrul analizei realizate, o fost stabilită o legitate, cu cât țara analizată este mai dezvoltată din punct de vedere economic cu atât timpul necesar pentru procurarea unui apartament de 60.0 m.p. este mai mic.

Aceasta se adeverește și în cazul analizei situației pentru Republica Moldova, în R.M pentru procurarea unui apartament din contul salariului sunt necesari 6,5 ani. Iar pe ultimul loc se poziționează Ucraina, unde sunt necesari 16 ani pentru procurarea unui apartament de 60 m.p.

Studiu de caz privind recuperarea investiției din procurarea unui apartament de 60 m.p



Calculare pentru situația în care o persoană fizică, procură un apartament de 60 m², în valoarea stabilită pentru fiecare țară în parte și achită valoarea integrală a apartamentului la procurare, iar ulterior, apartamentul se dă în chirie.

În baza datelor inițiale se va calcula perioada de amortizare a investițiilor din contul chiriei lunare. Din care se deduc cheltuielile impozitului pe venit.

Fig. 6 evidențiază prețurile minime și maxime de chirie pe m.p. pe țările europene și CSI, 2025 [6].

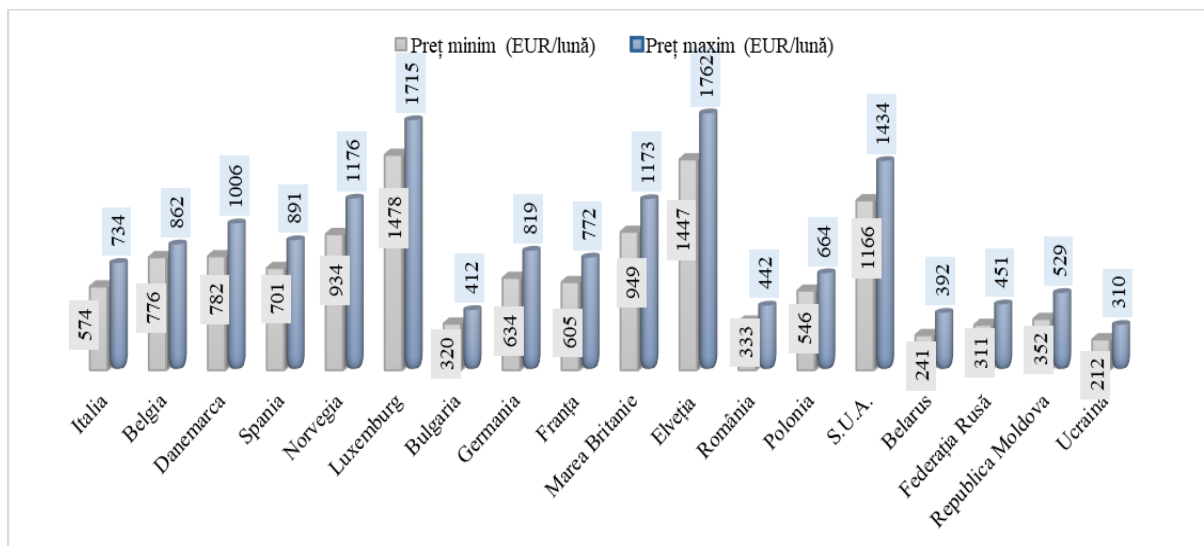


Figura 6 Prețurile minime, maxime de chirie pe m.p.

În urma analizei datelor indicate în cadrul Fig. 6 a fost stabilit că pe primul loc după prețul mediu pe m.p. se poziționează Elveția cu prețul inclus în intervalul de variație 1 447 euro/lună – 1 762 euro/lună. Pe locul 2 se poziționează Luxemburg cu intervalul de variație a prețului de la 1 478 euro/lună la 1 715 euro/lună și pe locul trei se poziționează S.U.A cu prețul inclus în intervalul de variație 1 166 euro/lună – 1434 euro/lună.

Prin ultimele locuri se poziționează Republica Moldova cu intervalul de variație 352 euro/lună – 529 euro/lună și cel mai mic se poziționează Ucraina cu intervalul de variație 212 euro/lună – 310 euro/lună. Rezultatele obținute în studiul de caz sunt prezentate în cadrul Tab. 2.

Tabelul 2

Perioada de amortizare a investițiilor

Nr.	Denumirea	Preț aproximativ ap.60 m.p.	Impozite și taxe la procurare, euro	Preț total, euro	Prețul mediu al chiriei lunare, euro	Impozit pe venit, euro	Profitul lunar, euro	Amortizarea, uni	Amortizarea, ani
1	Italia	164 460	18 091	182 551	654	137,4	517	353	29,4
2	Belgia	194 880	19 001	213 881	819	221,1	598	358	29,8
3	Danemarca	194 340	5 208	199 548	894	375,5	519	385	32,1
4	Spania	224 340	24 117	248 457	796	191,0	605	411	34,2
5	Norvegia	315 960	11 375	327 335	1 055	232,1	823	398	33,1
6	Luxemburg	525 600	57 816	583 416	1 597	638,6	958	609	50,8
7	Bulgaria	99 000	5 792	104 792	366	54,9	311	337	28,1
8	Germania	288 000	27 360	315 360	726	217,9	508	620	51,7



Nr.	Denumirea	Preț aproximativ ap.60 m.p.	Impozite și taxe la procurare, euro	Preț total, euro	Prețul mediu al chiriei lunare, euro	Impozit pe venit, euro	Profitul lunar, euro	Amortizarea, uni	Amortizarea, ani
9	Franța	199 920	8 816	208 736	688	206,5	482	433	36,1
10	Marea Britanie	312 180	21 853	334 033	1 061	212,2	849	393	32,8
11	Elveția	523 649	18 590	542 238	1 605	401,2	1 204	451	37,5
12	România	114 000	2 645	116 645	387	31,0	356	327	27,3
13	Polonia	167 520	5 578	173 098	605	72,6	532	325	27,1
14	S.U.A.	224 873	5 352	230 225	1 300	325,1	975	236	19,7
15	Belarus	117 600	2 940	120 540	316	41,1	275	438	36,5
16	Federația Rusă	85 189	2 130	87 319	381	49,5	331	263	22,0
17	Republica Moldova	103 200	1 754	104 954	440	30,8	409	256	21,4
18	Ucraina	102 684	3 697	106 381	261	46,9	214	498	41,5

Pentru o percepere mai bună a rezultatelor a fost realizată Fig.6.

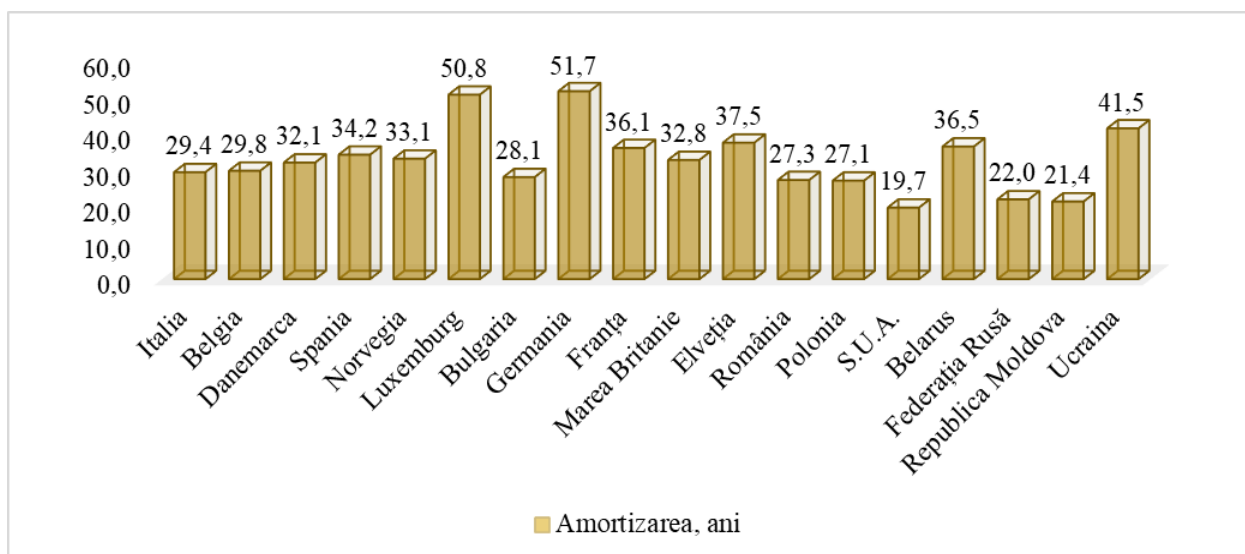


Figura 6. Perioada de amortizare a investițiilor

În urma analizei datelor obținute în cadrul studiului de caz putem constata că perioada de amortizare a investițiilor este influențată în mare parte de prețul inițial al imobilului și cotele impozitelor și taxelor. Astfel, Luxemburg, cu toate că prezintă cea mai mare medie a chiriilor, valorilor crescute a prețul inițial al imobilului și cotele impozitelor și taxelor perioada de amortizare a investițiilor este de 50 ani.

Pentru Republica Moldova, putem concluziona că amortizarea investiției, se face în maximum 21 ani. După această perioadă, veți v-a intra în proprietate un apartament care ar valora cel puțin valoarea inițială a acestuia, dar cu siguranță la acea perioadă ar putea fi o valoare considerabil mai mare.

Concluzii

Republica Moldova se situează pe poziția 39 în clasamentul competitivității durabile, cu un scor de 52,78, în timp ce România ocupă locul 36 (53,3), iar Ucraina locul 49 (50). În privința salariului minim, Moldova înregistrează cea mai ridicată valoare din spațiul CSI (300 euro în



2025), depășind Belarusul, Rusia și Azerbaidjanul, dar rămâne semnificativ sub nivelul Uniunii Europene, unde cel mai mic salariu minim (Letonia) este de 740 euro, iar cel mai mare (Luxemburg) depășește 2 600 euro. Salariul mediu lunar de 1 324 euro plasează Moldova printre ultimele poziții analizate, ceea ce limitează accesibilitatea locuințelor.

Din perspectiva investițiilor imobiliare, condițiile sunt relativ favorabile. Achiziția unui apartament de 60 m², ar necesita aproximativ 7 ani de salariu integral, un interval mai scurt decât în Ucraina (16 ani) și comparabil cu Bulgaria (6 ani), dar mai extins decât în statele dezvoltate (SUA – 3 ani, Danemarca – 3 ani). În ceea ce privește recuperarea investiției prin închiriere, perioada de amortizare este de 21 ani, una dintre cele mai reduse din eșantion, mai avantajoasă decât în Luxemburg, Germania, Franța, România sau Ucraina.

În ansamblu, deși Republica Moldova prezintă decalaje evidente față de statele membre ale UE în materie de competitivitate, nivel salarial și putere de cumpărare, piața imobiliară locală se evidențiază prin oportunități investiționale atractive, datorită timpului relativ scurt de recuperare a capitalului. Aceste constatări sugerează potențialul sectorului imobiliar ca vector de creștere economică, condiționat de implementarea unor reforme structurale menite să consolideze guvernanta, capitalul intelectual și sustenabilitatea economică. Pentru investitorii locali și internaționali, achiziția unui apartament de 60 m² se conturează drept una dintre cele mai accesibile și rentabile opțiuni regionale, cu o perspectivă clară de rentabilizare într-un orizont mai mic de o generație.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. SOLABILITY. Date privind competitivitatea durabilă [online]. Sustainable Competitiveness & ESG Insights, 2026. Disponibil: <https://solability.com> [accesat 2026-03-25].
2. SOLABILITY. The Global Sustainable Competitiveness Index 2025 [online]. Global Sustainable Competitiveness Index (GSCI). s.l.: SolAbility, 2025. Disponibil: <https://solability.com/the-global-sustainable-competitiveness-index/the-index> [accesat 2026-03-25].
3. WORLD SALARIES. International Average Salary Database [online]. International Average Salary Database/Survey, 2026. Disponibil: <https://worldsalaries.com> [accesat 2026-04-03].
4. THE GLOBAL ECONOMY. Date statistice Global Economy: Mortgage credit interest rate around the world [online]. TheGlobalEconomy.com, 2026. Disponibil: https://www.theglobaleconomy.com/rankings/mortgage_credit_interest_rate [accesat 2026-03-25].
5. NUMBEO. Costul unei locuințe [online]. Cost of Living, 2026. Disponibil: <https://www.numbeo.com/cost-of-living> [accesat 2026-04-05].
6. EUROFOUND. Industrial relations and social dialogue: Minimum wages in 2025: Annual review [online]. European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, 2025. Disponibil: <https://www.eurofound.europa.eu> [accesat 2026-03-25].
7. TAX FOUNDATION. Real Property Taxes in Europe [online]. Real Property Taxes in Europe, 2025 | Tax Foundation Europe, 2025. Disponibil: <https://taxfoundation.org> [accesat 2026-03-25].
8. EUROPEAN COMMISSION. ECOSCOPE. Impozitele pe proprietate în Europa Centrală și de Est și în țările baltice: Property taxes in Central and Eastern Europe and Baltic countries: why and how to increase them? [online]. Ecoscope Economics Department Blog, 2025. Disponibil: <https://oecdecoscope.blog> [accesat 2026-03-25].
9. EUROPEAN CENTRAL BANK (ECB). Statisticile privind ratele dobânzilor bancare din zona euro: Euro area bank interest rate statistics: January 2026 [online]. ECB Press Release, 2026. Disponibil: <https://www.ecb.europa.eu> [accesat 2026-03-04].



RENOVAREA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR EXISTENTE: OPORTUNITĂȚI REALE ȘI MODELE INTELIGENTE DE FINANȚARE

Anna LEȘAN¹, Maria GRIȚCAN²

¹doctor în economie, lector universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, anna.lesan@emi.utm.md

²cercetător științific, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, maria.slobozian1@imei.utm.md

Rezumat. Renovarea energetică a fondului imobiliar existent reprezintă o prioritate strategică în Republica Moldova, unde clădirile majoritatea construite înainte de 1990 înregistrează performanțe energetice scăzute, contribuind semnificativ la vulnerabilitatea energetică a gospodăriilor și la emisiile de gaze cu efect de seră. Lucrarea de față examinează oportunitățile și modelele de finanțare disponibile în perioada 2025–2030, în contextul angajamentelor asumate prin Acordul de Asociere cu Uniunea Europeană și al Strategiei sectoriale pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025–2050, aprobată de Guvern în septembrie 2025. Strategia vizează transformarea parcului imobiliar într-un fond cu eficiență energetică ridicată și decarbonizat până în 2050, prin conversia eficientă din punct de vedere al costurilor a clădirilor existente în clădiri cu consum de energie aproape zero (NZEB). De asemenea, lucrarea evaluează impactul renovării energetice asupra reducerii sărăciei energetice și a consumului de energie în clădirile existente din Republica Moldova, evidențiind modul în care implementarea acestor măsuri contribuie la creșterea eficienței energetice a fondului imobiliar. Rezultatele obținute indică faptul că aplicarea programelor de renovare energetică poate genera efecte pozitive semnificative, atât prin diminuarea costurilor energetice pentru gospodării, cât și prin reducerea impactului asupra mediului.

Cuvinte cheie: renovare energetică, fond imobiliar existent, Strategia 2025–2050, FEERM, Casa Verde, eficiență energetică, granturi, NZEB

Introducere

În ultimii ani, renovarea energetică a clădirilor rezidențiale a devenit o prioritate pentru Republica Moldova. Motivul principal este că cea mai mare parte a blocurilor și caselor au fost construite înainte de 1990 și acestea sunt ineficiente din punct de vedere energetic. Anume din acest motiv oamenii consumă mult mai multă energie pentru încălzire, iar nivelul emisiilor de gaze cu efect de seră sunt de asemenea în continuă creștere. Din cauză că clădirile pierd foarte multă căldură prin pereți, acoperiș și ferestre, au sisteme de încălzire vechi și ineficiente consumul final de energie în sectorul rezidențial este foarte mare de aproximativ 41% în anul 2024.

Parametrii fondului de locuințe existent și necesitatea renovării energetice în Republica Moldova

În Republica Moldova fondul locativ este prezentat preponderent de construcții învechite construite încă în perioada sovietică. În perioada sovietică eficiența energetică nu era considerată o prioritate națională respectiv sau folosit în construcție norme și materiale care la momentul actual sunt considerate materiale învechite.

Fondul național de locuințe are o vechime de 40 de ani, astfel fiind ineficient din punct de vedere energetic, deoarece clădirile pierd multă energie prin pereți, ferestre și acoperișuri, iar performanța lor termică este slabă comparativ cu standardele actuale. Un alt factor foarte important care arată cât de vulnerabil este fond de locuințe din Republica Moldova constă în faptul că mai mult de 96% din întregul fond imobiliar rezidențial a fost construit înainte de 2016. Deoarece în 2016 au fost adoptate primele standarde minime obligatorii de eficiență energetică prin NCM M.01.01:2016.



■ Pana la 1950 ■ 1951-1990 ■ 1991-1995 ■ 1996-2005 ■ 2006-2010 ■ 2011-prezent

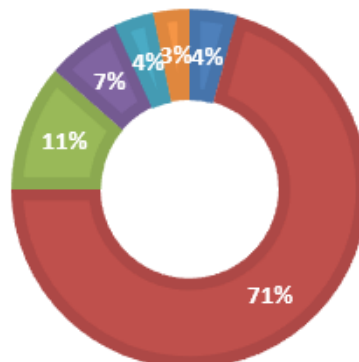


Figura 1 Structura fondului locativ după anul edificării

Conform datelor de la BNS pentru 2025, fondul total de locuințe a R.M. era de aproximativ 1.337,3 mii de locuințe înregistrând o creștere de 0,4% față de anul anterior. Suprafața totală a acestor locuințe era de 91.792,9 m² cu o creștere de 0,7% față de 2024. Deoarece durata de viață (exploatare) a unei clădiri este cuprinsă între 50 și 100 ani, aproximativ 1-2% din locuințe sunt scoase din uz anual.

Anume din acest motiv este necesar efectuarea reparațiilor curente și capitale, precum:

- înlocuirea golurilor;
- repararea acoperișului;
- izolarea pereților exteriori și interiori;
- schimbarea cablurilor electrice pentru a preveni pierderile de energie.

De asemenea, merită menționat că Republica Moldova întâmpină provocări majore în domeniul energetic și că consumul de energie depinde în mare măsură de alegerile fiecăruia dintre noi; astfel, implementarea măsurilor menționate anterior, în sectorul rezidențial, poate conduce la micșorarea consumului de energie. Fig. 1 arată, de asemenea, că stocul de locuințe al țării este destul de vechi, deoarece aproximativ 71% din proprietățile imobiliare au fost construite înainte de 1990 [5].

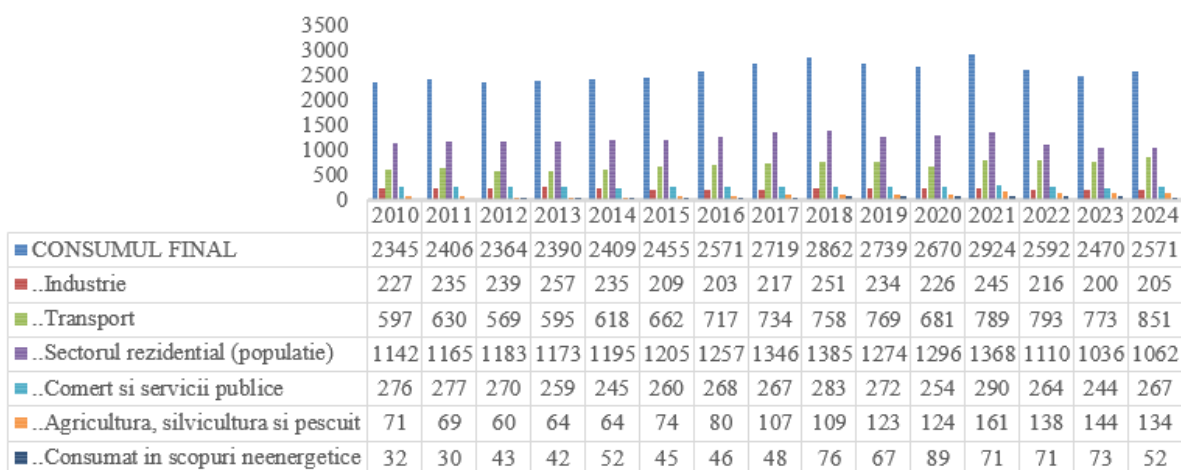


Figura 2 Structura consumul final de energie pe sectoare Republica Moldova, anii 2014-2024



Conform figurii de mai sus se vede clar că sectorul rezidențial înregistrează cel mai ridicat consum de energie la nivel național. Situație confirmată și de datele disponibile din anul 2024 prezentate de BNS. Totodată, cred că arată foarte bine cât de strâns este legat consumul de energie de activitățile noastre de zi cu zi. Astfel, devine esențială implementarea unor politici și programe concrete care să ajute la creșterea eficienței energetice a caselor. În felul acesta ar putea fi reduse emisiile de dioxid de carbon (CO₂) și să avem un mediu mai curat și mai prietenos cu natura.



Figura 3. Repartizarea consumului final de energie pe sectoare în Republica Moldova, 2024

Conform datelor din Fig. 2 și Fig. 3 [5] se poate observa că pe perioada analizată și anume 2014-2024 cel mai ridicat consum de energie este în domeniul rezidențial anume consumul legat de activitățile de zi cu zi a oamenilor și constituie aproximativ 41 %, al 2 loc ocupă sectorul transportului, deoarece în ziua de azi aproximativ fiecare familie are câte cel puțin 1 automobil în gospodăria sa și acest sector constituie aproximativ 33 % din consumul final de energie.

Strategii, programe și modele de finanțare pentru renovarea energetică (naționale și internaționale)

Strategia sectorială de renovarea a construcțiilor existente are ca scop de a renova până-n anul 2050 cât mai multe construcții prin termoizolarea pereților exteriori, schimbarea acoperișului și înlocuirea golurilor pentru a reduce consumul de energie atât la construcțiile rezidențiale cât și publice, de a diminua emisiile gazelor toxice în atmosferă cât și înlocuirea surselor tradiționale de energie cu surse regenerabile. Totodată, strategia are ca scop de a atrage investiții locale și de la programele internaționale de finanțare care au ca scop de a reduce efectele nocive asupra mediului înconjurător. Nu în ultimul rând la construcțiile existente se va diminua consum de energie și respectiv consumul pe țară va fi mai mic și vom fi ca țara mai independentă din punct de vedere energetic, deoarece avem un angajament față de Uniunea Europeană de a reduce emisiile și de a proteja mediul. În Fig. 4 putem observa ansamblu strategiilor și programelor naționale.

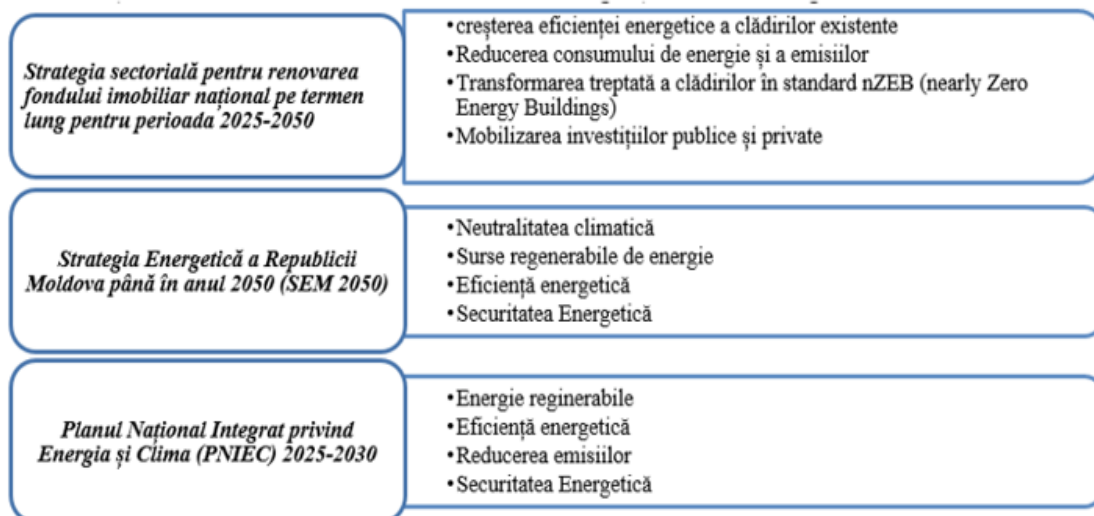


Figura 4. Strategii și proiecte naționale



Figura 5. Strategii și proiecte internaționale

În Fig. 4 sunt prezentate documentele naționale care urmăresc:

- creșterea eficienței energetice;
- promovarea utilizării surselor regenerabile de energie;
- reducerea consumului de energie și diminuarea emisiilor de gaze cu efect de seră.

La nivel internațional, în Fig. 5 apar diferite strategii și proiecte care au cam aceleași scopuri: să îmbunătățească eficiența energetică și să înlocuiască treptat sursele tradiționale cu energie regenerabilă.

Aceste planuri și acorduri pot da un impuls important pentru conservarea energiei și pentru case mai ecologice. Proiectele respective ar putea aduce rezultate foarte bune, pe termen lung, pentru populație și pentru mediu. Însă, pentru implementarea eficientă e nevoie în primul rând de conștientizare din partea fiecărei persoane. În plus, un lucru esențial este existența organizațiilor și programelor de finanțare care să se implice și să susțină aceste inițiative, deoarece investițiile realizate s-ar recupera în timp.



Programe naționale

Fondul pentru Eficiență Energetică în Moldova (FEERM)

Programul FEERM dispune de un buget de peste 1,4 miliarde de lei până în 2027 și vizează renovarea a cel puțin 507 mii de metri pătrați de locuințe, dintre care 50% sunt în clădiri rezidențiale multifamiliale. În prezent, CNED colaborează cu 72 de Asociații de Proprietari din Condominiu, dintre care 17 au deja contracte de finanțare. Pentru anul 2026 este planificat un buget de 200 de milioane de lei pentru 44 de APC.

Programul Casa Verde, parte a Fondului pentru Eficiență Energetică în sectorul Rezidențial din Moldova (FEERM), oferă sprijin financiar proprietarilor de locuințe individuale pentru implementarea măsurilor de eficiență energetică – de la izolarea termică a casei până la instalarea unor tehnologii moderne menite să reducă semnificativ consumul de energie.

Programul „EcoVoucher”: Program național dedicat înlocuirii electrocasnicelor vechi și uzate cu echipamente noi și eficiente din punct de vedere energetic aprobat prin HG 533/2024. Acest program este conceput pentru a sprijini consumatorii vulnerabili, oferindu-le posibilitatea de a achiziționa electrocasnice moderne care consumă mai puțină energie, contribuind astfel la reducerea facturilor la utilități și la protejarea mediului. Beneficiarii primesc vouchere care pot acoperi până la 70% din costul noilor electrocasnice în schimbul celor uzate și energofage.

Programe internaționale

United Nations Development Programme; EU4Energy; Green for Growth Fund În cadrul acestor programe, finanțarea este acordată sub diverse forme, inclusiv granturi nerambursabile, împrumuturi concesionale, mecanisme de cofinanțare și asistență tehnică. De exemplu, UNDP sprijină dezvoltarea politicilor naționale și implementarea proiectelor pilot în domeniul eficienței energetice, în timp ce Uniunea Europeană, prin inițiative precum „Renovation Wave” și programele aferente (EU4Energy, Horizon Europe, E5P), promovează renovarea masivă a fondului construit și integrarea tehnologiilor inovatoare. În paralel, instituțiile financiare internaționale, precum BERD și BEI, facilitează accesul la credite avantajoase pentru gospodării, autorități publice și companii, contribuind la implementarea soluțiilor eficiente energetic la scară largă. Proiectele finanțate în cadrul acestor programe vizează, în principal, reabilitarea termică a clădirilor (izolarea pereților, modernizarea ferestrelor și acoperișurilor), optimizarea sistemelor de încălzire și răcire, precum și integrarea surselor de energie regenerabilă, cum ar fi panourile solare sau pompele de căldură.

Figura 6 Principalele programe de finanțare la nivel național și internațional

În Fig. 6 [3; 4] sunt prezentate programele de finanțare la nivel național și internațional care au același scop: să promoveze eficiența energetică. Ele încurajează atât renovarea clădirilor vechi, cât și construirea de imobile noi caracterizate de un consum minim de energie, aproape zero (NZEB). Toate aceste programe încearcă să unească investițiile ca să eficientizeze locuințele din punct de vedere a consumului de energie și, în același timp, să crească calitatea vieții prin îmbunătățirea condițiilor.

Influența renovării energetice asupra consumului și mediului

La momentul actual, în Republica Moldova, strategia principală care stă la baza reducerii consumului energiei și a emisiilor de dioxid de carbon (CO₂) este Strategia sectorială aprobată de Guvern în luna septembrie a anului 2025, pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung (2025–2050). Strategia prevede acțiuni concrete pentru perioada 2025-2050, menite să scadă facturile la energie, să îmbunătățească confortul din locuințe și să reducă impactul negativ asupra mediului. Măsurile necesare sunt prezentate în Fig. 7 [1].

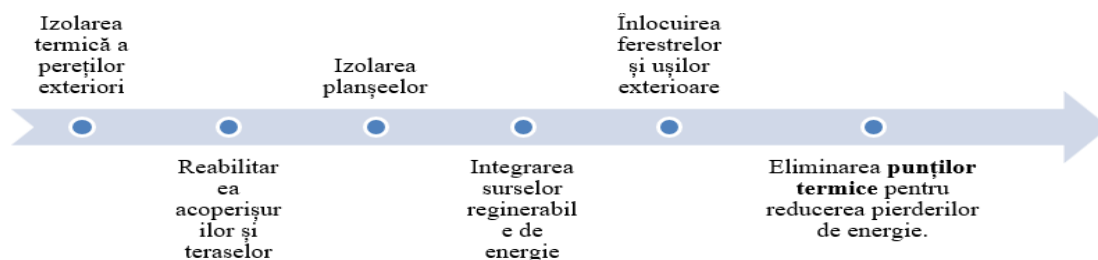


Figura 7. Acțiuni concrete pentru renovarea construcțiilor existente (anii. 2025–2050)



Măsurile prezentate în Fig. 7 vor aduce avantaje considerabile pentru societate, prin costuri mai reduse și standarde de viață îmbunătățite, cât și pentru mediu, prin reducerea emisiilor de dioxid de carbon (CO₂). De asemenea, strategia menționată aprobată de Guvernul R.M. în septembrie 2025 este o etapă crucială pentru modernizarea clădirilor existente. Aceasta cuprinde înlocuirea geamurilor, ușilor și acoperișurilor, izolarea termică a pereților exteriori și utilizarea energiei din surse regenerabilă (eoliană, solară sau fotovoltaice și biomasa). Evaluarea informațiilor din strategia 2025-2050 relevă trei categorii de renovări prezentate în Tab. 1.

Tabelul 1

Contribuția pachetelor de măsuri la creșterea eficienței energetice

Pachetul de măsuri de eficiență energetică	Economii de energie preconizate	Reducerea CO ₂ preconizată	Investiții estimative, mil. EUR
Renovare minoră	28,5%	38,3%	21 826
Renovare moderată	34,7%	48,1%	24 744
Renovare aprofundată	41,9%	60,0%	51 202

Conform Tab. 1 se poate observa că chiar și o renovare de minoră poate genera beneficii semnificative; de exemplu, aceasta poate reduce consumul final de energie cu 28,5 % și emisiile de CO₂ cu 38,3 %, cu un necesar investițional de 21.826 milioane de euro. Prin urmare, printr-o investiție relativ modestă se pot obține rezultate remarcabile de durată. În comparație cu renovările minore, renovările aprofundate permit o reducere a energiei consumate cu 41,9 % și a emisiei de dioxid de carbon (CO₂) cu aproximativ 60 %, dar implică o investiție aproximativ de 2,5 ori mai ridicate comparativ cu renovării minore.

Tabelul 2

Perioada de recuperare a investițiilor pentru cei mai des combustibili utilizați pentru imobile rezidențiale (locative) ținând cont de tipuri de renovări

Categoriile clădirilor	Renovare minoră									
	Investiții estimative, EUR/m ²	Economii de energie termică, kWh/(m ² ·an)	Cărbune		Gaz natural		Lemn		Încălzire centralizată	
			Economii monetare, EUR/(m ² ·an)	Perioada simplă de recuperare, ani	Economii monetare, EUR/(m ² ·an)	Perioada simplă de recuperare, ani	Economii monetare, EUR/(m ² ·an)	Perioada simplă de recuperare, ani	Economii monetare, EUR/(m ² ·an)	Perioada simplă de recuperare, ani
Case individuale	343	106	5	64	11	33	2	154	13	26
Blocuri locative	154	101	—	—	10	15	—	—	13	12
Renovarea moderată										
Case individuale	379	115	6	66	11	33	2	158	14	26
Blocuri locative	185	119	—	—	12	16	—	—	15	12
Renovare aprofundată										
Case individuale	828	126	6	131	12	67	3	314	16	52
Blocuri locative	325	124	—	—	12	27	—	—	16	21



În baza Tab. 2 [6] atât investiția totală, cât și timpul de recuperare a investiției pentru renovarea caselor individuale depășesc investițiile și timpul de recuperare pentru blocurile de apartamente. Mai mult, conform datelor din acest tabel, perioada de recuperare a fondurilor investite în sistemele de încălzire pe gaz și sistemele centralizate este mult mai scurtă decât cea pentru sistemele de încălzire bazate pe combustibili solizi, cum ar fi lemnul și cărbunele.

Ca exemplu pentru renovarea minoră perioada de recuperare pentru încălzirea centralizată este de 26 ani și pentru gaze naturale de 33 ani, comparativ cu încălzirea cu combustibili solizi pentru cărbune 64 ani și pentru lemn de 154 ani. Printr-un calcul simplu se stabilește că încălzirea centralizată și gazele naturale se restituie investițiile de 5-6 ori mai rapid decât încălzirea cu lemn, iar în cazul cărbunilor invențiile se răscumpăra de 2-4 ori mai rapid.

Pentru a înțelege mai bine impactul măsurilor incluse în „Strategia de renovare pe termen lung (2025–2050)”, am adăugat mai jos un studiu de caz referitor la un bloc cu zece etaje din Buzău, bazat pe documentele necesare pentru autorizarea lucrărilor de intervenție.

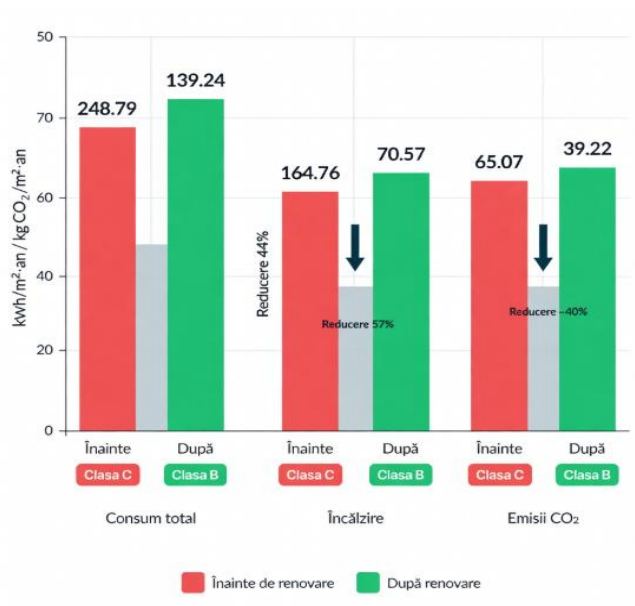


Figura 8 Analiza consumului specific de energie și a emisiilor de CO₂ pentru un imobil cu 10 etaje din municipiul Buzău

Conform graficului prezentat în Fig. 8 [6;7] se poate concluziona că activitățile de reabilitare a blocurilor locative cu 10 etaje din municipiul Buzău, România, vor genera un efect foarte favorabil asupra mediului și asupra consumului final de energie. Consumul total de energie va scădea de la 248,79 kWh/m² la 139,24 kWh/m², prezentând o reducere de aproximativ 44%. De asemenea, clasa energetică se va îmbunătăți de la C la B, iar consumul pentru încălzire și emisiile de CO₂ vor fi reduse cu 57%, respectiv cu 40%. Consider că aplicarea acestor măsuri de reabilitare în cadrul proiectului va înregistra un impact pozitiv pe termen lung asupra mediului.

Concluzii

În concluzie, la cele analizate în cadrul acestui articol se poate menționa că îmbunătățirea eficienței din punct de vedere energetic a clădirilor este un pas extrem de important în atingerea siguranței energetice, reducerea vulnerabilității consumatorului dar și atingerea angajamentelor europene prin reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră și reducerea emisiilor de CO₂. În același timp, punerea în practică a acestor proiecte necesită implicarea directă a populației, dar și accesibilitatea sporită a programelor și proiectelor de finanțare. Dacă vorbim de Republica Moldova se poate constata că deja de câțiva ani se implementează programe și strategii care au ca



scop de a renova construcțiile deja existente, cât și ca fondul nou construit să fie unul cu consum de energie minim (aproape Zero) și în conformitate cu directivele europene de performanță energetică. În acest sens cea mai recentă strategie aprobată de Guvern în septembrie 2025 conține pași concreți care va duce la îmbunătățirea eficienței energetice, dar și reducerea emisiilor de gaze la construcțiile deja existente. Pentru o înțelegere mai clară a rezultatelor strategiei 2025-2050 a fost prezentat un calcul real care a fost făcut pentru un bloc locativ alcătuit din 10 etaje din mun. Buzău, România, în cadrul acest proiect a fost calculat consumul de energie și încălzire și emisiile de CO₂ înainte de renovarea blocului prin înlocuirea ușilor, geamurilor, acoperișului cât și izolarea pereților exteriori cât și după realizarea tuturor acestor măsuri de reabilitare. Ca rezultat la calculele efectuate obținem o îmbunătățire a clasei energetice de la C la B. Totodată, consumul de energie s-a redus cu 44 %, consumul de încălzire cu 57%, iar emisiile de CO₂ cu 40%. Ca o concluzie generală se poate spune că într-adevăr măsurile de renovare necesită mult timp și investiții, însă în timp acestea va avea efecte pozitive asupra mediului, contribuind totodată la diminuarea semnificativă a consumului final de energie în gospodării cât și în construcțiile publice.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. GVERN. Strategia sectorială pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025–2050: Proiect de Hotărâre de Guvern (NU-563-MEn-2025). În: Ședințe de Guvern [online]. Septembrie 2025. Disponibil: <https://gov.md/sites/default/files/media/documents/sedinte-de-guvern/2025-09/NU-563-MEn-2025.pdf> [accesat 2026-03-25].
2. BORODIN, Vladimir. Energy efficiency of soviet-era residential buildings in Republic of Moldova. În: Competitiveness and sustainable development. Conference Proceedings of the 7th Economic International Conference, mixed format, 6-7 November, 2025. Chișinău: Tehnica-UTM, 2025, pp. 400-405. ISBN 978-9975-64-596-6. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/34149/Conf-CSD-FIEB-2025-p400-405.pdf?sequence=1> [accesat 2026-03-25].
3. CENTRUL NAȚIONAL PENTRU ENERGIE DURABILĂ (CNED). Programele de eficiență energetică pentru locuințe intră în faza de implementare la scară largă [online]. Noutăți CNED, 2026. Disponibil: <https://cned.gov.md/ro/content/programele-de-eficienta-energetica-pentru-locuinte-intra-faza-de-implementare-la-scarala-larga> [accesat 2026-04-01].
4. REPUBLICA MOLDOVA. MINISTERUL ENERGIEI. „Casa Verde”: Government launches new grant program for energy renovation of homes, supported by European partners [online]. Ministerul Energiei al Republicii Moldova, 2026. Disponibil: <https://energie.gov.md/en/content/casa-verde-government-launches-new-grant-program-energy-renovation-homes-supported-european> [accesat 2026-04-01].
5. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA (BNS). Fondul locativ la 1 ianuarie 2025 [online]. Comunicat de presă din 2025. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/fondul-locativ-la-1-ianuarie-2025-9448_61857.html [accesat 2026-04-05].
6. ROMÂNIA. JUDEȚUL BUZĂU. MUNICIPIUL BUZĂU. Documentație de Avizare a Lucrărilor de Intervenție (DALI) pentru un bloc cu zece etaje din municipiul Buzău: Anexa 1 la HCL nr. 78 (Bloc E3) [online]. Consiliul Local Buzău, 2023. Disponibil: <https://primariabuzau.ro/wp-content/uploads/2023/05/Anexa-1-DALI-la-HCL-78-Bloc-E3.pdf> [accesat 2026-04-05].
7. PNUD MOLDOVA. Republica Moldova are o strategie sectorială pentru renovarea fondului imobiliar național pe termen lung pentru perioada 2025-2050 [online]. Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare: Comunicate de presă, 2025. Disponibil: <https://www.undp.org/ro/moldova/press-releases/republica-moldova-are-o-strategie-sectoriala-pentru-renovarea-fondului-imobiliar-national-pe-termen-lung-pentru-perioada-2025> [accesat 2026-04-05].



RĂSPUNDEREA JURIDICĂ PENTRU ERORILE CADASTRALE ȘI IMPACTUL ACESTORA ASUPRA SECURITĂȚII CIRCUITULUI CIVIL IMOBILIAR

Tatiana STAHI

doctor în drept, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
tatiana.stahi@idei.utm.md

Rezumat. Securitatea circuitului civil imobiliar depinde în mod esențial de exactitatea și credibilitatea informațiilor înscrise în registrul bunurilor imobile. În practică, erorile cadastrale, de natură tehnică sau juridică, generează litigii de proprietate, afectează exercitarea drepturilor reale și compromit stabilitatea raporturilor juridice. În acest context, determinarea răspunderii juridice pentru prejudiciile cauzate de inexactitățile înscrierilor în registrul bunurilor imobile devine o problemă de actualitate și relevanță teoretico-practică. Prezentul studiu își propune să analizeze rolul cadastrului în garantarea securității juridice a circuitului civil imobiliar, să identifice tipologia erorilor cadastrale și să examineze formele de răspundere juridică incidente în cazul producerii acestora. Cercetarea este realizată prin utilizarea metodelor de analiză doctrinară, interpretare normativă și examinare comparativă, fiind valorificate reglementările naționale relevante și tendințele europene în materie. Rezultatele evidențiază faptul că lipsa unor mecanisme eficiente de prevenire și reparare a prejudiciilor generate de erorile cadastrale afectează încrederea în sistemul de publicitate imobiliară și securitatea circuitului civil. Studiul subliniază necesitatea consolidării cadrului normativ privind răspunderea autorităților cadastrale și a specialiștilor implicați, precum și perfecționarea mecanismelor de corectare a erorilor, în vederea protejării drepturilor reale și a stabilității raporturilor juridice.

Cuvinte cheie: cadastru bunurilor imobile, erori cadastrale, răspundere juridică, securitatea circuitului civil, publicitate imobiliară, drepturi reale.

Introducere

În arhitectura juridică a statului de drept, cadastrul și publicitatea imobiliară reprezintă piloni esențiali ai securității circuitului civil, asigurând transparența și stabilitatea raporturilor juridice privind bunurile imobile. Rolul determinant al cadastrului în identificarea și înregistrarea drepturilor reale, precum și în garantarea tranzacțiilor imobiliare, este recunoscut constant în doctrină [24, p. 51; 19, p. 56].

Totuși, în pofida caracterului său formalizat, digitalizat și a prezumției de exactitate a datelor înscrise în registrele publice, sistemul cadastral nu este imun la erori. Acestea pot apărea fie ca urmare a unor deficiențe tehnice în executarea lucrărilor cadastrale, fie ca rezultat al unor imperfecțiuni normative, organizaționale sau tehnologice [14, p. 69]. Astfel, o eroare aparent tehnică poate genera consecințe juridice grave: suprapuneri de terenuri, anularea unor drepturi, invalidarea tranzacțiilor sau apariția unor litigii complexe. Astfel de inexactități ridică probleme complexe privind protecția dobânditorului de bună-credință, stabilitatea circuitului civil dar și obligația de răspundere a participanților la procesul de înregistrare cadastrală.

Mai mult, erorile cadastrale nu au doar o dimensiune juridică, ci și una economică și socială, influențând eficiența sistemului cadastral, colectarea veniturilor bugetare și dezvoltarea pieței imobiliare [17, p. 116].

Determinarea răspunderii juridice pentru prejudiciile cauzate de erorile cadastrale constituie o problemă actuală, aflată la intersecția dreptului civil, dreptului administrativ, funciar, urbanistic și reglementărilor tehnico-cadastrale. Chestiunea esențială rezidă în aprecierea dacă mecanismele existente ale răspunderii juridice sunt apte să garanteze securitatea circuitului civil imobiliar sau dacă se impune consacrarea unei răspunderi distincte în materie cadastrală.

Noțiunea și tipologia erorilor cadastrale

În literatura de specialitate, erorile cadastrale (denumite și „erori de registru” sau „erori cadastrale”) sunt definite ca fiind acele neconcordanțe dintre situația juridică sau fizică reală a



imobilului și datele înscrise în sistemul cadastral [15, p. 22]. Acestea constituie o categorie distinctă de disfuncționalități juridico-tehnice, cu impact direct asupra nașterii, modificării și stingerii drepturilor reale.

În abordarea legislativă comparată, erorile cadastrale sunt considerate rezultatul reproducerii unor date eronate provenite din documentația cadastrală sau din actele transmise organului de înregistrare, fiind generate fie de activitatea persoanelor autorizate (ingineri cadastrali), fie de erori instituționale [21, p. 247]. A. G. Ovchinnikova, în lucrările sale, a clasificat și descris în detaliu erorile de registru (cadastrale) în funcție de originea acestora, inclusiv în raport cu tipurile de date cadastrale. Autoarea introduce noțiunea de *eroare critică*, adică acea eroare care nu poate fi corectată fără un document special, cum ar fi, de exemplu, erorile în atributele localităților, precum și noțiunea de *eroare necritică*, de exemplu lipsa datei atribuirii numărului cadastral. Totuși, autoarea nu dezvoltă nivelul de criticitate, ceea ce ar permite o mai bună înțelegere a răspunderii inginerului cadastral [20, p. 93].

În Sistemul normativ național nu există o singură definiție universală pentru termenul „eroare cadastrală”, însă Legea nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile [6] și actele normative subordonate clasifică și definesc detaliat tipurile de erori care pot surveni în procedura de formare a bunurilor imobile și de înregistrare a drepturilor, procedura de corectare și persoanele sau instituțiile care poartă răspunderea pentru prejudiciile cauzate.

Conform art. 55¹ din Legea nr. 1543/1998, erorile comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor sunt clasificate astfel:

Erori de măsurare - erori comise la întocmirea planului topografic sau determinarea hotarelor, de către executanții lucrărilor, generând suprapuneri grafice sau suprafețe libere între acestea;

Erori de proiectare - comise la elaborarea proiectului de organizare a teritoriului (ex: ordinea greșită a titularilor, nerespectarea direcției rândurilor plantațiilor perene);

Erori de identificare - identificarea incorectă a bunului imobil sau a titularului de drept, fapt ce duce la neconcordanțe între datele din proiect/titlu și actele de identitate;

Neconformități - necoresponderea documentației cadastrale cu exigențele stabilite de cadrul normativ (exemplu: planuri întocmite în sisteme convenționale coordonate) nerespectarea cerințelor tehnice (ex: planuri în sistem de coordonate convențional).

Pe lângă clasificarea de mai sus, cadrul legislativ aplicabil în Republica Moldova distinge și alte categorii de erori:

Erori materiale - conform art. 38 alin. (9) din Legea nr. 1543/1998, acestea reprezintă orice inexactitate în înscrisurile din Registrul bunurilor imobile raportate la înscrisurile justificative (erori de redactare, omisiuni lexicale, erori cifrice, greșeli de calcul aritmetic) care nu influențează existența sau opozabilitatea dreptului;

Erori tehnice - potrivit Instrucțiunii aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 70/2017 privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren [12], acestea include erori de calculi, atribuirea eronată a adresei sau a numărului cadastral, ori substituirea numărului cadastral;

Erori juridice - situații în care înscrisurile din registru nu mai corespund realității juridice (ex: un act anulat, un drept stins).

În acest context, legislația definește eroarea de registru ca o denaturare a informației reale referitoare la obiectul dreptului de proprietate, reflectată în conținutul registrului. În același sens, eroarea cadastrală este concepută ca o eroare preluată și reprodușă în sistemul cadastral de stat, provenind din documentul care a stat la baza introducerii datelor respective.

Totuși, aceste definiții legale, pun accentul exclusiv pe originea erorii, pe documentele primare fără a evidenția natura juridică a acesteia sau gradul său de gravitate. Suntem de acord cu autoarea N. A. Bondareva care menționează că acest aspect prezintă o importanță deosebită,



întrucât determină atât modalitatea de corectare a erorii, cât și consecințele juridice generate [14, p. 70; 13, 83-84].

Prin urmare, potrivit naturii erorii, corectarea acesteia poate avea un caracter pur tehnic, realizat prin confruntarea datelor existente în registre cu documentele justificative, sau poate genera efecte patrimoniale negative asupra titularului dreptului de proprietate. De asemenea, procedura de remediere diferă în mod semnificativ, aceasta putând fi realizată fie pe cale administrativă, prin intervenția inginerului cadastral, fie pe cale juridică.

În considerarea acestor premise și a doctrinei relevante propunem o definiție doctrinară consolidată: *Eroarea cadastrală reprezintă o neconcordanță de natură tehnică sau juridică între realitatea fizică ori juridică a imobilului și datele înscrise în registrul bunurilor imobile, determinată în procesul de realizare, transmitere sau prelucrare a informațiilor cadastrale, susceptibilă de a produce consecințe juridice asupra titularilor de drepturi reale.*

Regimul juridic al rectificării erorilor cadastrale

Rectificarea erorilor cadastrale reprezintă un mecanism juridico-tehnic esențial destinat asigurării concordanței dintre situația juridică reală a imobilului și datele înscrise în registrul bunurilor imobile. În doctrină s-a subliniat în mod constant că publicitatea imobiliară nu poate avea un caracter absolut, ci unul relativ, în sensul că exactitatea datelor înscrise este prezumată, dar nu garantată în mod absolut. Astfel, mecanismul rectificării apare ca o expresie a principiului conform căruia realitatea juridică trebuie să prevaleze asupra evidenței formale [16, p. 45].

Regimul juridic al rectificărilor erorilor cadastrale în Republica Moldova este guvernat de o ierarhie de acte normative care îmbină principiile generale ale dreptului civil cu procedurile tehnice specifice.

Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002 [2], stabilește fundamentul juridic general pentru orice modificare operată în registrele publice, oferind cadrul normativ necesar atât pentru validitatea actelor juridice, cât și pentru corectarea neconcordanțelor dintre realitatea juridică și evidența formală.

Din perspectiva reglementării erorii, Codul civil abordează această noțiune sub două dimensiuni esențiale. Pe de o parte, eroarea este analizată ca viciu de consimțământ, susceptibil să afecteze valabilitatea actului juridic. În acest sens art. 339 din Codul civil, actul juridic afectat de o eroare esențială este susceptibil de a fi declarat nul de către instanța competentă. Caracterul esențial al erorii este determinat de existența unei reprezentări false privind elemente fundamentale referitoare la actul juridic, cum ar fi, natura acestuia, calitățile obiectului contractului sau identitatea ori calitatea subiectului de drept.

În corelație cu aceste dispoziții, Codul civil instituie reguli clare pentru rectificarea înscirierilor din Registrul bunurilor imobile. Astfel, potrivit art. 438–439, orice persoană interesată poate solicita rectificarea unei înscrieri atunci când aceasta nu este valabilă sau nu mai corespunde realității juridice. Această ipoteză include, în mod explicit, ipotezele în care: înscierea fost efectuată în temeiul unui act juridic nul sau fals; dreptul înscris s-a stins (de exemplu, în cazul unei ipoteci stinse, dar neradiate); înscierea nu mai reflectă situația juridică reală a bunului imobil.

Rectificarea poate fi realizată fie cu consimțământul titularului dreptului afectat, fie în baza unei decizii a instanței de judecată, în cazul existenței unui litigiu.

În ceea ce privește erorile materiale, potrivit art. 444 din CC al RM registratorul este împuternicit să realizeze rectificări atât din oficiu, cât și la solicitare, greșelile de scriere sau de calcul care nu afectează substanța dreptului înscris. Această reglementare instituie un mecanism simplificat și eficient de remediere a erorilor evidente, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată.

Legea nr. 1543/1998, detaliază mecanismele specifice de intervenție asupra datelor cadastrale, instituind norme speciale în materie. Astfel, art. 38 reglementează modalitățile de



rectificare a greșelilor materiale (alin. 9), precum și cazurile în care rectificarea este condiționată de existența unei hotărâri judecătorești (alin. 1). Totodată, art. 55 vizează situațiile complexe generate de erori de proiectare sau de măsurare, care afectează mai multe bunuri imobile, consacrand rolul activ al APL în procesul de corectare.

În vederea aplicării uniforme a cadrului legal, Guvernul Republicii Moldova și autoritățile competente au adoptat acte normative subsecvente cu caracter metodologic. În acest sens, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 437/2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor [9], constituie un veritabil ghid procedural pentru corectarea erorilor survenite în procesul de atribuire a terenurilor, reglementând etapele de contestare, elaborarea documentației cadastrale actualizate (inclusiv planul geometric) și aprobarea acesteia prin decizia autorităților deliberative locale. De asemenea, Instrucțiunea ARFC nr. 70/2017 privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren [12], stabilește standardele tehnice aplicabile lucrărilor cadastrale, fiind esențială pentru activitatea inginerilor cadastrali, întrucât definește toleranțele admise și metodologia de identificare a suprapunerilor de hotare.

Corectarea erorilor se realizează în funcție de natura acestora. Erorile în procesul transmiterii în proprietate, se corectează prin decizia consiliului local, în baza unui nou proiect de organizare a teritoriului sau plan geometric (art. 55¹ alin. (2) a Legii nr. 1543/1998).

Conform actelor normative subsecvente emise de autoritatea cadastrală (ex: ordinele AGCC privind executarea lucrărilor cadastrale), erorile de măsurare sau de calcul identificate în cadrul lucrărilor curente se consemnează într-un act de constatare semnat de executant și titularul dreptului, care constituie temei pentru actualizarea documentației cadastrale

În cazul re poziționării pentru planurile în sistem convențional, se parcurg pași specifici, inclusiv consultări publice și aprobarea de către consiliul local, conform Hotărârii Guvernului nr. 437/2019.

În ansamblu, aceste acte normative funcționează într-un sistem integrat: Codul civil consacră dreptul la rectificare, Legea cadastrului bunurilor imobile stabilește cadrul instituțional și competențele autorităților implicate, iar actele normative subsecvente detaliază procedurile tehnice necesare pentru implementarea efectivă a rectificărilor.

În contextul garantării securității circuitului civil, erorile cadastrale exercită un impact direct și profund asupra circuitului civil imobiliar, întrucât afectează în mod esențial încrederea participanților în exactitatea și fiabilitatea datelor înscrise în Registrul bunurilor imobile. În condițiile în care sistemul de publicitate imobiliară este fundamentat pe prezumția de veridicitate a înscrierilor, orice neconcordanță între situația juridică reală și evidența cadastrală generează incertitudine juridică, sporind riscul litigiilor și afectând stabilitatea raporturilor patrimoniale.

Din această perspectivă, erorile cadastrale nu se reduc la simple disfuncții tehnice, ci pot conduce la consecințe juridice majore, precum afectarea dreptului de proprietate, invalidarea sau contestarea tranzacțiilor imobiliare și diminuarea valorii economice a bunurilor. Mai mult, acestea pot compromite principiile fundamentale ale publicității imobiliare, în special pe cele ale securității juridice și protecției dobânditorului de bună-credință.

În același timp, impactul erorilor cadastrale se manifestă și la nivel sistemic, prin erodarea credibilității instituțiilor responsabile de gestionarea registrului și prin diminuarea eficienței mecanismelor de garantare a drepturilor reale. Prin urmare, consolidarea cadrului normativ și instituțional privind răspunderea juridică pentru erorile cadastrale, coroborată cu implementarea unor standarde tehnice riguroase și a unor mecanisme eficiente de control, reprezintă o condiție indispensabilă pentru asigurarea unui circuit civil imobiliar sigur, stabil și previzibil.

Deci, regimul juridic al rectificării erorilor cadastrale reflectă tensiunea dintre două valori fundamentale: adevărul juridic și securitatea circuitului civil. Echilibrul dintre acestea determină eficiența sistemului de publicitate imobiliară.



Răspunderea juridică pentru erorile cadastrale

Răspunderea juridică pentru erorile cadastrale reprezintă un mecanism complex de protecție a relațiilor juridice patrimoniale, având ca finalitate restabilirea legalității, repararea prejudiciilor și prevenirea disfuncționalităților în sistemul de publicitate imobiliară. În contextul rolului fundamental al cadastrului în garantarea securității circuitului civil, orice eroare înscrisă în registrul bunurilor imobile capătă o semnificație juridică deosebită, fiind susceptibilă să genereze consecințe juridice și economice semnificative.

În doctrină, problematica răspunderii juridice pentru erorile cadastrale este analizată fie prin prisma formelor clasice de răspundere (civilă, contravențională, penală) [18, p. 261], fie ca o expresie a unei răspunderi funciare sau cadastrale autonome [25, p. 386-387; 26, p. 49-50].

În acord cu pozițiile doctrinare contemporane, se poate susține că răspunderea pentru erorile cadastrale nu constituie o formă distinctă de răspundere juridică, ci un mecanism complex, rezultat din interferența mai multor forme tradiționale de răspundere, adaptate specificului relațiilor cadastrale. Această concepție este susținută de natura interdisciplinară al raporturilor cadastrale, care implică elemente de drept civil, administrativ și, în anumite situații, penal.

Totuși, analiza legislației cadastro-funciare relevă existența unor dificultăți conceptuale și aplicative. Deși cadrul normativ stabilește obligații clare privind regimul juridic al terenurilor și altor bunuri imobile, legiuitorul nu oferă întotdeauna o definiție expresă a noțiunii de „încălcare funciară, cadastrală”, ceea ce lasă deschisă problematica delimitării formelor de ilicit și a criteriilor de calificare juridică. În lipsa unui cadru conceptual unitar, organele abilitate să asigure aplicarea legii sunt adesea nevoite să recurgă la analogie, interpretări sistemice și instrumente de drept comun, fapt ce complică atât prevenirea, cât și sancționarea eficientă a faptelor ilicite [26, p. 37-38].

Din perspectiva cadrului normativ al Republicii Moldova, răspunderea juridică pentru erorile cadastrale este partajată între mai mulți subiecți, în funcție de etapa la care a apărut eroarea și de natura acesteia. Cadrul normativ principal este stabilit de Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, completată de Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, Codul contravențional al Republicii Moldova nr. 218/2008 [3] și Codul penal al Republicii Moldova nr. 985/2002 [5].

În temeiul art. 47 alin. (1) din Legea nr. 1543/1998, încălcarea normelor cadastrale generează răspunderea disciplinară, civilă, contravențională și penală.

Răspunderea civilă (patrimonială), ocupă un loc central în materia erorilor cadastrale, datorită funcției sale reparatorii. În temeiul normelor Codului civil, orice persoană prejudiciată ca urmare a unei erori cadastrale beneficiază de dreptul la repararea integrală a prejudiciului suferi.

În doctrină se susține că răspunderea patrimonială, ca formă a răspunderii juridice cu funcție reparatorie, urmărește înlăturarea efectelor negative produse patrimoniului unei persoane, prin obligarea celui vinovat la acoperirea integrală a prejudiciului, inclusiv a beneficiului ratat [22, p. 172].

Răspunderea civilă (patrimonială) intervine indiferent de aplicarea unor sancțiuni contravenționale sau penale, având ca scop restabilirea echilibrului patrimonial afectat. Această concepție se regăsește și în doctrina civilă, ecologică, funciară, unde se subliniază caracterul prioritar al răspunderii patrimoniale față de alte forme de răspundere [25, p. 39-40]. În acest context Codul Funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024 [4], precizează la art. 78 alin. (2) că aplicarea sancțiunilor penale sau contravenționale *nu exonerează autorul faptei de obligația de a repara prejudiciul*. Astfel, ori de câte ori răspunderea atrage modificări ale patrimoniului sunt remarcate caracterile răspunderii patrimoniale [23, p. 153].

Legislația în vigoare delimitează în mod expres categoriile de subiecți asupra cărora poate fi angajată răspunderea civilă pentru erorile cadastrale, raportat la rolul exercitat de fiecare la procesul de formare, prelucrare și înscriere a datelor cadastrale.



Astfel, *autoritățile emitente de acte* răspund, potrivit art. 47¹ alin. (1) din Legea nr. 1543/1998 privind cadastrul bunurilor imobile, pentru erorile conținute în documentele care au stat la baza înregistrării drepturilor, cum ar fi, actele adoptate de APL.

În același timp, *instituția responsabilă de ținerea cadastrului* (organul cadastral – IP „Cadastrul Bunurilor Imobile”) răspunde, conform art. 47 alin. (2) din același act normativ, pentru erorile determinate de culpa proprie în cadrul procesului de prelucrare a datelor, precum și pentru deteriorarea sau pierderea documentelor aferente.

De asemenea, *executorii lucrărilor cadastrale* – respectiv întreprinderile specializate care poartă răspundere pentru corectitudinea identificării bunului imobil și a întocmirii planului geometric, în baza reglementărilor prevăzute la art. 47² din Legea nr. 1543/1998 și al actelor normative subsecvente, inclusiv Instrucțiunea nr. 70/2017 sau inginerii cadastrali autorizați care răspund în baza art. 15 alin. (2) din Legea nr. 1543/1998 pentru corectitudinea executării lucrării cadastrale și transmiterea acesteia spre recepție. Lipsa de diligență profesională, utilizarea unor metode necorespunzătoare sau erorile de măsurare pot constitui temei pentru angajarea răspunderii civile ori disciplinare. În literatura de specialitate s-a evidențiat faptul că deficiențele în activitatea inginerilor cadastrali reprezintă unul dintre factorii esențiali care determină apariția erorilor cadastrale [15, p. 22].

Un rol distinct îl are *registratorul*, care răspunde pentru efectuarea unor înscrieri sau modificări eronate în Registrul bunurilor imobile. În aceste cazuri, prejudiciul este reparat, de regulă, prin intermediul Fondului de garanție, în temeiul unei hotărâri judecătorești, conform art. 49 și 50 din Legea nr. 1543/1998, cu posibilitatea exercitării ulterioare a acțiunii în regres împotriva persoanelor vinovate.

Nu în ultimul rând, *executorii judecătorești* pot fi trași la răspundere civilă pentru înscrierile eronate efectuate prin acces direct la registru, în timp real, în măsura în care acestea au cauzat prejudicii

Răspunderea contravențională pentru erorile cadastrale se configurează, în ordinea juridică contemporană, ca un instrument esențial în mecanismul de asigurare a legalității în domeniul evidenței cadastrale și al publicității imobiliare, având o pronunțată funcție preventiv-disciplinară. Prin natura sa sancționatorie moderată, această formă de răspundere permite intervenția promptă în cazul unor fapte care nu îndeplinesc condițiile necesare pentru a fi calificate drept infracțiuni, dar care afectează corectitudinea datelor cadastrale și pot genera consecințe negative asupra securității circuitului civil imobiliar [26, p. 42-43].

În acest sens, *contravențiile în materie cadastrală* se manifestă ca un instrument normativ indispensabil pentru menținerea disciplinei în procesul de elaborare, prelucrare și înregistrare a datelor cadastrale, contribuind la prevenirea erorilor tehnice și juridice, la asigurarea integrității informațiilor din Registrul bunurilor imobile și la protejarea interesului public legat de stabilitatea raporturilor juridice privind bunurile imobile.

În sistemul normativ național, cadrul juridic al răspunderii contravenționale aplicabile încălcărilor din domeniul cadastral este reglementat, de Codul contravențional, care, în forma sa actualizată, cuprinde norme relevante privind respectarea regulilor de executare a lucrărilor cadastrale, integritatea hotarelor imobilelor și folosirea corectă a informațiilor cadastrale.

Deci, potrivit art. 93 din Codul Contravențional al RM, *încălcarea normelor tehnice și a standardelor în domeniul geodeziei, cartografiei și cadastrului*, cum ar fi executarea lucrărilor într-un sistem de coordonate necorespunzător sau recepționarea lucrărilor contrar documentației de proiect, se aplică o sancțiune contravențională constând în amendă de la 60 la 120 de u.c. pentru persoanele fizice, respectiv de la 150 la 300 pentru persoanele juridice. Aceste fapte constituie una dintre principalele surse ale erorilor cadastrale, întrucât afectează exactitatea datelor tehnice care reprezintă baza sistemului de publicitate imobiliară.



Art. 165 din Codul Contravențional, sancționează încălcarea regulilor de executare a lucrărilor cadastrale, inclusiv prezentarea de date eronate sau necorespunderea documentației cu realitatea din teren.

De asemenea, *manipularea nelegală a datelor cadastrale* este sancționată în temeiul art. 326 din Codul contravențional, care prevede răspunderea pentru introducerea, modificarea sau radierea datelor din Registrul bunurilor imobile cu încălcarea procedurilor legale (ex: neînregistrarea în termen a contractelor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile în construcție (alin. 1¹); neprezentarea datelor cadastrale actualizate sau a documentelor necesare înregistrării (alin 3 și 4)), sancțiunea constând în amendă de la 24 la 30 u.c. Această categorie de fapte se distinge printr-un nivel accentuat de pericol, având în vedere că, afectează direct credibilitatea și securitatea informațiilor oficiale.

Totodată, art. 312² din Codul contravențional reglementează forma contravențională a *neglijenței în serviciu*, sancționând neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor de către persoanele cu funcție publică, în măsura în care fapta nu a cauzat de prejudicii de proporții semnificative. În context cadastral, această normă este relevantă pentru situațiile în care erorile sunt generate de lipsa de diligență a funcționarilor implicați în procesul de înregistrare sau verificare a datelor.

În mod complementar, art. 116 din Codul contravențional, sancționează abaterile neautorizate de la proiectele de organizare a teritoriului ori de folosire a terenurilor, inclusiv exploatarea terenurilor în mod contrar destinației lor. Deși această normă aparține în mod tradițional sferei dreptului funciar, ea prezintă relevanță și pentru domeniul cadastral, întrucât astfel de abateri pot conduce la neconcordanțe între situația reală și datele consemnate în registru.

În contextul adoptării legii privind modificarea unor acte normative în sfera cadastrului și a publicității imobiliare nr. 291 din 18.07.2024 [7], cadrul normativ a fost chiar ajustat și consolidate pentru a include explicit controlul măsurătorilor terestre pentru crearea și modificarea datelor din baza de date a cadastrului bunurilor imobile, confirmând astfel menținerea răspunderii în acest sector.

În ansamblu, regimul actual al contravențiilor pentru erorile cadastrale, astfel cum este configurat în articolele sus menționate din Codul contravențional al Republicii Moldova, se caracterizează printr-o evidentă predominanță a amenzii contravenționale ca sancțiune principală [26, p. 44]. De asemenea, Codul menține anumite facilități procedurale de natură administrativă, între care se remarcă posibilitatea achitării a jumătate din amendă dacă plata este efectuată în decurs de trei zile lucrătoare de la aplicarea sancțiunii, o soluție care, după cum subliniază cercetătoarele T. Stahi și A. Talambuță reușește să combine eficiența cu echitatea. Prin astfel de instrumente, cuantumuri adaptate, posibilitatea plății accelerate și sancțiuni complementare, Codul Contravențional urmărește profesionalizarea pieței imobiliare, transformând-o dintr-un sector vulnerabil într-unul standardizat, transparent și disciplinat juridic, întărind totodată protecția terților în circuitul civil [27, p. 186].

Răspunderea penală intervine în cazurile în care erorile sunt comise cu intenție sau prin neglijență gravă care a cauzat prejudicii. În dreptul Republicii Moldova, Codul penal nu consacră un capitol distinct dedicat infracțiunilor specifice erorilor cadastrale. În pofida acestuia fapt, o serie de incriminări prevăzute de legislația penală pot deveni incidente, în mod direct sau indirect, în situațiile în care erorile cadastrale sunt rezultatul unor conduite ilicite cu caracter intenționat sau grav neglijent.

Aceste norme penale vizează sancționarea faptelor care, prin natura și efectele lor, afectează drepturile titularilor de bunuri imobile, compromit exactitatea datelor din Registrul bunurilor imobile și, implicit, subminează securitatea circuitului civil. În acest sens, erorile cadastrale nu mai apar ca simple disfuncționalități tehnice, ci ca manifestări ale unor încălcări cu potențial infracțional, în situația în care sunt generate prin acțiuni precum falsificarea



documentelor, introducerea intenționată a datelor eronate sau abuzul în exercitarea atribuțiilor de serviciu.

Astfel, *neglijența în serviciu*, reglementată de art. 329 Cod penal, constituie o formă de răspundere penală aplicabilă atunci când erorile cadastrale sunt rezultatul neîndeplinirii sau îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor de serviciu de către salariații care dețin funcții de răspundere, în măsura în care fapta a cauzat prejudicii în proporții mari (peste 20 de salarii medii pe economie), se sancționează cu amendă sau închisoare de până la 2 ani.

De asemenea, *falsul în acte publice*, reglementat de art. 332 din legislația penală autohtonă, prezintă o incidență directă în materia erorilor cadastrale. Introducerea unor date false în documente oficiale sau falsificarea documentației care stă la baza înregistrării, inclusiv planuri geometrice, extrase cadastrale sau acte de atribuire, constituie o sursă directă a apariției erorilor cadastrale, fiind susceptibilă să afecteze veridicitatea informațiilor din registru, dacă a fost săvârșită din interes material sau personal.

În același registru, *falsul în documente oficiale* și utilizarea acestora, incriminate de art. 361 din Codul penal, devin incidente în ipoteza în care documente cadastrale falsificate sunt folosite pentru dobândirea sau modificarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile. Astfel de conduite generează înscrieri neconforme realității juridice și afectează în mod direct securitatea circuitului civil.

Totodată, *abuzul de putere sau depășirea atribuțiilor de serviciu*, prevăzut de art. 327 din Codul penal, poate fi reținut în situația în care funcționarii publici implicați în procesul cadastral introduc, modifică sau mențin în mod nelegal date eronate în Registrul bunurilor imobile. Emiterea unor acte nejustificate, validarea unor documentații cadastrale neconforme sau favorizarea neîntemeiată a anumitor persoane pot conduce la apariția sau perpetuarea erorilor cadastrale, cu consecințe directe asupra drepturilor titularilor și asupra legalității operațiunilor imobiliare.

În ansamblu, aceste incriminări demonstrează că erorile cadastrale, în anumite circumstanțe, depășesc sfera disfuncționalităților tehnice și pot constitui rezultatul unor conduite ilicite cu caracter penal, fiind de natură să afecteze grav securitatea circuitului civil imobiliar.

Armonizarea legislației cadastrale a Republicii Moldova cu standardele Uniunii Europene

Având în vedere că integrarea Republicii Moldova în Uniunea Europeană constituie un obiectiv strategic fundamental, se impune acordarea unei atenții sporite adaptării sistemului cadastral din țara noastră la standardele europene și integrarea informațională a acestui sistem în cel din țările Uniunii Europene [24, p. 53]. Analiza comparativă a procedurilor cadastrale din Republica Moldova în raport cu bunele practici europene relevă un proces avansat de aliniere, în special în ceea ce privește digitalizarea și integrarea sistemelor de evidență, inclusiv prin transpunerea Directivei 2007/2/CE (INSPIRE) [1]. Deși, regimul juridic al proprietății rămâne în esență, o competență națională, aspectele tehnice, de interoperabilitate și de infrastructură a datelor sunt tot mai strâns corelate cu standardele europene.

Cea mai importantă conexiune între legislația națională și cea a UE este pusă în plicare prin Legea nr. 254/2016 privind infrastructura națională de date spațiale [8], care transpune parțial Directiva INSPIRE a Parlamentului European și a Consiliului. Scopul acestei reglementări constă în crearea unei infrastructuri de date spațiale capabile să asigure partajarea informațiilor geografice, inclusiv a datelor cadastrale, între instituții și la nivel transfrontalier.

În completare, HG al RM nr. 683/2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de aplicare care stabilesc modalitățile tehnice de interoperabilitate și armonizare a seturilor și serviciilor de date spațiale [10], transpune normele tehnice de aplicare ale Directivei INSPIRE privind interoperabilitatea și corelarea seturilor de date spațiale, astfel încât datele cadastrale din Republica Moldova să fie compatibile cu rețelele informaționale europene.



Un pas semnificativ în cursul procesului de modernizare este adoptarea HG nr. 319/2025, prin care a fost aprobat Conceptul Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile” (SICBI) [11]. Acesta vizează centralizarea datelor și asigurarea interoperabilității prin intermediul platformei guvernamentale *MConnect*, marcând tranziția de la un sistem fragmentat la o platformă digitală unificată la nivel de republică, gestionată de AGCC.

Acest sistemul este structurat pe patru componente esențiale:

1. *Componenta textuală*, care gestionează datele descriptive privind bunurile imobile, drepturile de proprietate, titularii și actele juridice de teme;
2. *Componenta grafică (GIS)*, care integrează planurile cadastrale digitale și planurile de nivel, permițând vizualizarea spațială precisă și realizarea analizelor urbanistice;
3. *Componenta valorii cadastrale*, care automatizează procesul de evaluare masivă a bunurilor imobile în scopuri fiscale, utilizând modele matematice și criterii tehnice actualizate;
4. *Arhiva digitală*, care asigură digitalizarea documentației tehnice și juridice, reducând dependența de suportul fizic.

O noutate majoră o constituie integrarea obligatorie a sistemului cu platforma de interoperabilitate *MConnect*, ceea ce face posibilă interconectarea și schimbul operativ de date cu alte registre guvernamentale, cum ar fi Registrul de stat al populației, Registrul de stat al unităților de drept sau Catalogul semantic. Această interconectare contribuie la actualizarea automată a datelor privind titularii drepturilor și la reducerea riscului de erori și a sarcinii administrative pentru cetățeni.

Această reformă constituie un pas esențial în procesul de aliniere a Republicii Moldova la standardele europene de *e-guvernare* și la cerințele Directivei INSPIRE. În același sens, implementarea art. 30¹ din Legea nr. 1543/1998, care obligă notarii să solicite înregistrarea dreptului în format electronic imediat după autentificarea contractului, reflectă adoptarea conceptului european de „*one-stop shop*”, eliminând necesitatea deplasării fizice a cetățenilor la oficiile cadastrale.

Totodată, sistemele cadastrale europene consacră trei principii fundamentale, regăsite și în Sistemul normativ al Republicii Moldova:

1. *Principiul oglinzii (Mirror Principle)* - registrul reflectă situația juridică reală. În dreptul național, dreptul de proprietate se constituie, de regulă, la momentul înregistrării în registru;
2. *Principiul cortinei (Curtain Principle)* - dobânditorul nu are obligativitatea să controleze istoricul juridic anterior al imobilului. Legislația națională protejează dobânditorul de bună-credință;
3. *Principiul despăgubirii (Indemnity Principle)* - statul garantează exactitatea datelor, inclusiv prin instituirea Fondului de garanție (art. 50 din Legea nr. 1543/1998).

În lumina celor expuse, procedura cadastrală din Republica Moldova se configurează, în prezent, ca un sistem modern, construit pe un model hibrid, care îmbină rigoarea juridică specifică sistemului german cu eficiența tehnologică a sistemelor nordice, reprezentând un exemplu relevant de convergență între dreptul național și standardele europene.

Concluzii

Analiza realizată evidențiază faptul că erorile cadastrale constituie un fenomen juridic complex, cu implicații directe asupra securității circuitului civil imobiliar, depășind sfera unor simple neconcordanțe tehnice. Acestea afectează în mod esențial principiile fundamentale ale publicității imobiliare, în special pe cele ale veridicității datelor, securității juridice și protecției dobânditorului de bună-credință.

Cadrul normativ autohton reglementează, în mod relativ coerent, mecanismele de rectificare și formele de răspundere juridică aplicabile erorilor cadastrale, însă analiza relevă



existența unor lacune și disfuncționalități, în special referitor la delimitarea conceptuală a erorilor, distribuirea răspunderii între subiecți și eficiența mecanismelor de reparare a prejudiciilor.

Totodată, procesul de digitalizare și armonizare cu standardele Uniunii Europene demonstrează un nivel avansat de modernizare a sistemului cadastral, însă eficiența acestuia depinde nu doar de infrastructura tehnologică, ci și de consolidarea cadrului juridic și instituțional.

Digitalizarea sistemului cadastral reduce riscul erorilor, dar nu îl elimină, fiind necesară dublarea instrumentelor tehnice cu garanții juridice solide.

Propuneri de lege ferenda. Este necesară sistematizarea și clarificarea terminologiei utilizate în domeniul cadastral, în vederea asigurării unei interpretări unitare și coerente a noțiunilor juridice. În mod particular, este necesară consacrarea legislativă expresă a noțiunii de „eroare cadastrală”, prin introducerea în Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 a unei definiții legale clare și cuprinzătoare. Aceasta necesită a fi completată printr-o clasificare a erorilor cadastrale (tehnice, juridice și sistemice), precum și de delimitarea acestora în funcție de gravitate și raportat la efectele juridice pe care le produc.

În același timp, securitatea circuitului civil imobiliar nu depinde exclusiv de existența unui registru public, ci de capacitatea sistemului juridic și instituțional de a garanta corectitudinea, stabilitatea și credibilitatea informațiilor înscrise. Această finalitate poate fi realizată doar prin instituirea unor mecanisme eficiente de prevenire, identificare, corectare și sancționare a erorilor cadastrale.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul proiectului instituțional 020408 *Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European.*

Referințe

1. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva 2007/2/CE din 14 martie 2007 privind instituirea unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (INSPIRE) [online]. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2007. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu>
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82-86, art. 661 (republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 66-75, art. 132). Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112573&lang=ro
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Contravențional al Republicii Moldova: nr. 218 din 24.10.2008. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2017, nr. 78-84. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151425&lang=ro#
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Funciar al Republicii Moldova: nr. 22 din 15.02.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 93-95. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151425&lang=ro#
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Penal al Republicii Moldova: nr. 985 din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2009, nr. 72-74. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150640&lang=ro#
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la cadastrul bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1998, nr. 44-46 (modificată prin Legea nr. 176 din 03.07.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 409-412). Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150224&lang=ru#
7. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova pentru modificarea unor acte normative (în domeniul cadastrului și publicității imobiliare): nr. 291 din 19.12.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 1-4. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146642&lang=ro
8. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind infrastructura națională de date spațiale: nr. 254 din 17.11.2016. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2016, nr. 441-451. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=105790&lang=ro
9. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul de atribuire în proprietate a terenurilor: nr. 437 din



- 11.09.2019. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 303-305. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=117652&lang=ro
10. REPUBLICA MOLDOVA. GVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de aplicare care stabilesc modalitățile tehnice de interoperabilitate și armonizare a seturilor și serviciilor de date spațiale, precum și termenul de implementare: nr. 683 din 11.07.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 267-275. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140830&lang=ro#
11. REPUBLICA MOLDOVA. GVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile” și a Regulamentului resursei informaționale formate de Sistemul informațional „Cadastrul Bunurilor Imobile” (SICBI): nr. 319 din 21.05.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 289-292. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=148741&lang=ro
12. REPUBLICA MOLDOVA. AGENȚIA RELAȚII FUNCIRE ȘI CADASTRU (ARFC). Instrucțiunea privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren: nr. 70 din 04.08.2017 [online]. Chișinău, 2017. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136955&lang=ro
13. BATIN, P. S.; A. V. DUBROVSKII and G. A. RUNKOVSKAYA. Classification of Types of Registry Errors and Causes of Their Low Detection. În: Economics of Nature Management, Land Management and Real Estate Administration. 2017, no. 1, pp. 82–86. Disponibil: <https://geosib.sgugit.ru/upload/geosibir/sborniki/2017>
14. BONDAREVA, N. A. Registry Errors in Modern Conditions. În: Accounting. Analysis. Auditing. 2019, vol. 6, no. 2, pp. 68-74. DOI: 10.26794/2408-9303-2019-6-2-68-74.
15. BULDAEVA, E. V. Responsibility of Cadastral Engineers. În: Property Relations in the Russian Federation. 2017, vol. 2, no. 185, pp. 16–26.
16. CHIRIAC, S.; N. GHENCIU și V. MOCANU. Comentariu al practicii judiciare de repertoriu funciar: Aspecte teoretico-practice. Chișinău: Ulysse, 2002.
17. KLIUSHNICHENKO, V. N.; A. V. DUBROVSKII and I. N. EVSIUKOVA. Registry Errors and Their Impact on the Efficiency of the Cadastral System. În: Vestnik SGUGIT. 2023, vol. 28, no. 1, pp. 116–124.
18. MALAKHOV, V. P. Theory of State and Law: Course of Lectures. Moscow: Unity-Dana, 2002. 640 p. ISBN 5-238-00376-6.
19. MOTICĂ, R. I. și A. V. TRĂILESCU. Drept funciar și publicitate imobiliară: Noile cărți funciare. București: All Beck, 2001. 342 p. ISBN 973-655-263-9.
20. OVCHINNIKOVA, A. G. Classification of errors in the data of the state real estate cadastre on land. În: Geodesy and Aerophotography. 2013, no. 2, pp. 90–95. ISSN 0016-7126.
21. SMIRNOVA, M. A.; O. E. IVANOVA and A. N. GVOZDEV. Causes of Occurrence and Methods for Correcting Registry Errors (Case Study of Moscow). În: Moscow Economic Journal. 2025, no. 2, pp. 244–264. ISSN 2412-8650.
22. STAHI, Tatiana. Răspunderea patrimonială – formă a răspunderii juridice. Teză de doctorat. Chișinău, 2018. 193 p. Disponibil: http://www.cnaa.md/files/theses/2018/53190/tatiana_stahi_thesis.pdf
23. STAHI, Tatiana. Răspunderea patrimonială — formă a răspunderii juridice? În: Studii Juridice Universitare. 2015, nr. 3-4 (31-32), pp. 143-153. ISSN 1857-4122. Disponibil: https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/62674
24. STAHI, Tatiana și Mariana ROBEA. Analysis of the Normative Framework Regarding the Cadastral System and of Cadastral Disputes in Republic of Moldova. În: Journal of Danubian Studies and Research. 2024, vol. 14, nr. 1, pp. 50-64. ISSN 2284-5224. Disponibil: https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/218975
25. STAHI, Tatiana și Mariana ROBEA. Theoretical Analysis of Land Legal Liability: Realities and Perspectives. În: The Annals of „Dunarea de Jos” University of Galati: Legal Sciences. Fascicle XXVI, 2024, vol. 8, no. 1, pp. 378-389. ISSN 1843-8334. Disponibil: <https://www.gup.ugal.ro/ugaljournals/index.php/als/article/view/8807>
26. STAHI, Tatiana și Angela TALAMBUȚĂ. Forms of legal liability and their incidence in cases of violations of land legislation. În: Journal of Legal and Administrative Studies (JLAS). 2025, nr. 2 (33), pp. 36-53. ISSN 1583-0772. Disponibil: https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/246817
27. TALAMBUȚĂ, Angela și Tatiana STAHI. Analiza legislației naționale privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile. În: Legea și Viața. 2025, nr. 2 (382), pp. 178-190. ISSN 2587-4365. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17628010>



LITIGIILE IMOBILIARE ÎN PRACTICA INSTANȚELOR NAȚIONALE: TENDINȚE ȘI SOLUȚII JURISPRUDENȚIALE RELEVANTE

Angela TALAMBUȚĂ

dr. conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
angela.talambuta@idei.utm.md

Rezumat. *Articolul analizează evoluția litigiilor imobiliare în practica instanțelor naționale din Republica Moldova în perioada 2021–2025, prin corelarea dinamicii pieței imobiliare cu tendințele jurisprudențiale relevante. Studiul pornește de la constatarea unei creșteri semnificative a prețurilor bunurilor imobile, concomitent cu diminuarea volumului tranzacțiilor, fenomen care a generat un climat juridic tensionat și o majorare estimativă de aproximativ 60% a litigiilor imobiliare. Cercetarea examinează cadrul normativ aplicabil – Codul civil, Codul de procedură civilă, legislația cadastrală și urbanistică – și evidențiază rolul constitutiv al înscrierii în Registrul bunurilor imobile pentru opozabilitatea dreptului de proprietate. Sunt analizate patru categorii principale de litigii: acțiuni în nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, acțiuni în revendicare, contestații privind înscrierile cadastrale și litigii privind ipotecile și executarea silită. Rezultatele relevă o orientare constantă a instanțelor către protejarea securității juridice și a stabilității circuitului civil. Jurisprudența confirmă aplicarea restrictivă a nulității absolute, protecția dobânditorului de bună-credință și prezumția de legalitate a înscrierilor cadastrale. În același timp, procesul național de reevaluare a bunurilor imobile, care a vizat milioane de proprietari, a generat litigii administrative semnificative, în special din cauza creșterii valorilor cadastrale și a impactului fiscal aferent. Concluzia principală a studiului este că intensificarea litigiilor imobiliare reflectă interdependența dintre factorii economici și mecanismele juridice de protecție a proprietății. Consolidarea securității juridice depinde de coerența cadrului normativ, de uniformizarea practicii judiciare și de transparența sistemului de publicitate imobiliară. Lucrarea oferă o perspectivă integrată asupra rolului jurisprudenței în menținerea stabilității raporturilor juridice patrimoniale.*

Cuvinte cheie: *registrul bunurilor imobile, drept de proprietate, nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, înscrieri cadastrale, acțiuni în revendicare.*

Introducere

În ultimii ani, piața imobiliară din Republica Moldova traversează o perioadă de stagnare și contracție semnificativă a tranzacțiilor, ceea ce, direct sau indirect, generează un volum proporțional sporit de cereri în justiție privind contestarea operațiunilor imobiliare sau clarificarea calității drepturilor litigioase. De exemplu, în trimestrul IV din 2025 numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în Chișinău a scăzut cu 78,5% comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent, potrivit datelor publicate de Cadastrul Bunurilor Imobile [14]. Această stagnare indică prudența participanților pe piață și o provocare sporită pentru circuitul civil al drepturilor reale imobiliare. Piața imobiliară autohtonă se confruntă în 2025, cu scăderi ale activității, dar și creșteri ale valorilor cadastrale, rezultând într-un climat juridic complex ce influențează și litigiile conexe [17, p. 95].

Tranzacțiile cu bunuri imobile reprezintă un sector vital al economiei naționale și sunt reglementate de un cadru juridic complex, având un rol principal în imobiliare, alcătuit din:

1. *Codul civil al Republicii Moldova* [1], ce reglementează proprietatea, dreptul de proprietate, contracte de vânzare-cumpărare, moștenire, garanții reale mobiliare;
2. *Codul de procedură civilă al Republicii Moldova* [2], ce reglementează litigii civile, inclusiv litigii imobiliare și successorale;
3. *Codul funciar* [3], care prevede regimul funciar, inclusiv terenurile agricole și publice;
4. *Codul urbanismului și construcțiilor* [4], reglementează planificarea urbană, autorizații de construire, control tehnic;
5. *Legea cadastrului bunurilor imobile* [5], determină sistemul cadastral și registrul proprietăților;



6. *Legea cu privire la formarea bunurilor imobile* [6], constituie formarea bunurilor imobile și a părților lor componente ca obiecte ale înregistrării în Registrul bunurilor imobile, prin separare, divizare, comasare, combinare sau reparcelare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile, precum și înregistrarea bunurilor imobile formate;

Pe lângă toate aceste texte, există legi specifice privind activitatea notarială, societățile comerciale, investițiile, fiscalitatea, precum și hotărâri guvernamentale care detaliază funcționarea cadastrului sau stabilirea prețului serviciilor. Una dintre cele mai importante evoluții recente din ultimii ani, este reforma din 2019, prin care au fost modernizate drepturile de proprietate, în special, prin introducerea posibilității de transmitere a drepturilor asupra imobilelor viitoare, precum și prin constituirea drepturilor de folosință periodică asupra bunurilor imobile. În 2023, un nou Cod de Urbanism și Construcții [4] a revizuit toate regulile referitoare la urbanism și autorizațiile de construire.

Discuții

În Republica Moldova dreptul de proprietate asupra unui bun imobil își produce efectele față de terți și stat numai după înscrierea în Registrul bunurilor imobile. Aceasta este o regulă recunoscută de legislația cadastrală și de Codul Civil al RM [1] – înscrierea în registru este condiție constitutivă (trebuie făcută) pentru ca dreptul să fie opozabil și apărut de stat. Prin prisma HG nr. 201/2025 [7], legislația autohtonă creează Regulamentul privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, un cadru în care se înregistrează bunurile imobile și drepturile asupra lor, se ține evidența juridică și tehnică a acestora și care este o componentă centrală a sistemului cadastral de stat.

În procedura de realizare a publicității imobiliare, după autentificarea unui contract translativ de proprietate, a unui contract de ipotecă sau după emiterea de către notar a unui certificat notarial referitor la un drept susceptibil de înscriere în Registrul bunurilor imobile, notarului îi revine obligația legală de a iniția procedura de înregistrare a dreptului dobândit. Această obligație se materializează prin depunerea unei cereri de înregistrare în format electronic, prin intermediul Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice (PDSE) [8], mecanism instituit pentru eficientizarea și digitalizarea serviciilor cadastrale. Depunerea cererii de înregistrare este admisibilă doar în condițiile în care bunul imobil care face obiectul actului juridic a fost anterior supus procedurii de înregistrare de stat. Totodată, exercitarea acestei competențe este condiționată de inexistența unor măsuri restrictive sau impedimente legale, precum interdicții, sechestre ori alte sarcini care ar putea împiedica efectuarea înregistrării în Registru [7]. Cu toate acestea, reglementarea permite notarului să formuleze și să transmită cererea de înregistrare chiar și în situația în care asupra imobilului sunt instituite măsuri de asigurare, inclusiv sechestre sau interdicții, în măsura în care actul juridic autentificat prevede că dobândirea dreptului este supusă unei condiții suspensive constând în ridicarea acestor măsuri. Într-o asemenea ipoteză, efectele juridice ale dobândirii sunt amânate până la realizarea condiției stipulate.

Cererea de înregistrare poate fi formulată exclusiv de notarul care a autentificat actul juridic sau a eliberat înscrisul notarial ce constituie temei al înregistrării în Registrul bunurilor imobile [7]. Exercițarea acestui demers este subordonată achitării prealabile a cheltuielilor aferente procedurii de înregistrare, conform normelor aplicabile. Din perspectiva reprezentării, cererea poate fi depusă în numele oricăreia dintre părțile semnatare ale actului notarial, fără a fi necesară o limitare la una dintre acestea, întrucât notarul acționează în virtutea atribuțiilor sale legale și a efectelor autentificării. Regimul juridic detaliat al depunerii cererilor de către notari este stabilit prin actele normative speciale care reglementează utilizarea Platformei de Dezvoltare a Serviciilor Electronice [8], respectiv prin Regulile aprobate de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile [14] și Camera Notarială [12]. Aceste reguli determină procedura tehnică și formală de transmitere



a cererilor, asigurând conformitatea operațiunilor cu exigențele publicității imobiliare și ale securității juridice.

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile este entitatea responsabilă de crearea, întreținerea și administrarea registrului și a cadastrului imobiliar, conform atribuțiilor publicate în portalurile oficiale ale Republicii Moldova [14]. Această instituție operează sub autoritatea și coordonarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.

Realitatea economică din ultimii ani arată atât provocări, cât și oportunități pentru piață: indicele prețului imobilelor rezidențiale a crescut semnificativ în 2025 față de 2024 [11], ceea ce indică o dinamică accentuată a pieței și potențial sporit de litigii privind tranzacțiile și evaluările drepturilor reale, sporul fluctuațiilor prețurilor și volumul tranzacțiilor influențează complexitatea dosarelor judiciare legate de proprietate și drepturi reale. Instanțele judecătorești, în special cele de fond, Curțile de apel și Curtea Supremă de Justiție a Republicii Moldova, au un rol esențial în asigurarea aplicării uniforme a normelor în litigiile imobiliare [15, p. 178]. Litigiile imobiliare se desfășoară în principal în *procedura civilă*, conform Codului de procedură civilă al Republicii Moldova, care stabilește competența instanțelor ordinare în conflicte patrimoniale, inclusiv cele imobiliare. Jurisdicția este determinată de locul situației bunului imobil, potrivit normelor de drept procesual civil. Substanțial, dispozițiile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale sunt prevăzute în Codul civil al Republicii Moldova [1]. De asemenea, litigiile privind tranzacțiile imobiliare includ acțiuni legate de anularea contractelor, recunoașterea nulității sau anulabilității operațiunilor juridice, precum și revendicări asupra bunurilor imobile. Specificul acestor litigii derivă din necesitatea protecției securității circulației juridice și a proprietății, principii consacrate de lege.

Analiza dosarelor soluționate relevă patru mari categorii de litigii.

Prima categorie este reprezentată de acțiunile în nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare. Acestea vizează fie nulitatea absolută pentru lipsa condițiilor esențiale (capacitate, consimțământ, obiect determinat, cauză licită), fie anulabilitatea pentru vicii de consimțământ. Instanțele examinează cu rigurozitate probele privind existența dolului, erorii esențiale sau constrângerii. În numeroase cauze, expertizele grafoscopice și tehnice au avut un rol determinant [10]. Instanțele de fond și de apel au confirmat în repetate rânduri că nulitatea absolută a tranzacțiilor imobiliare este justificată atunci când actul de transmitere nu respectă cadrul legal de formă sau când dreptul de proprietate al vânzătorului nu este probat suficient. Soluțiile instanțelor urmăresc, în general, să protejeze siguranța circuitului juridic, în concordanță cu prevederile Codului civil al Republicii Moldova [18, p.181].

A doua categorie este constituită de acțiunile în revendicare. În aceste cauze, instanțele aplică principiul potrivit căruia proprietarul trebuie să dovedească dreptul său și lipsa titlului valabil al posesorului [9]. Practica judiciară evidențiază o abordare echilibrată între protecția proprietarului inițial și protecția dobânditorului de bună-credință. În spețe privind revendicările proprietății imobiliare, instanțele au aplicat principiul protecției posesorului de bună-credință în anumite condiții, dar și au restabilit proprietatea pretins afectată în caz de fraude dovedite, în spiritul normelor privind protecția dreptului de proprietate.

În materia revendicării imobiliare, regula generală este că dovada dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile se realizează prin înscrierea în Registrul bunurilor imobile. Astfel, extrasul din registru constituie principalul mijloc de probă a dreptului de proprietate. Cu toate acestea, există și situații în care dreptul de proprietate se dobândește în temeiul legii, fără a depinde în mod exclusiv de înscriere, cum sunt cazurile de succesiune, accesiune naturală sau expropriere pentru cauză de utilitate publică, precum și alte situații prevăzute expres de lege [20, p. 36].

În cazul unui litigiu având ca obiect acțiunea în revendicare imobiliară, sarcina probei revine reclamantului, care trebuie să demonstreze existența dreptului său de proprietate asupra bunului. În schimb, pârâtul beneficiază de o poziție mai favorabilă, întrucât posesia exercitată



asupra bunului creează o prezumție în favoarea sa, până la proba contrară, chiar și în situația în care posesia este contestată.

A treia categorie o constituie contestațiile privind înscrierile în Registrul bunurilor imobile. În aceste litigii, instanțele analizează legalitatea actului administrativ care a stat la baza înscrierii, precum și corectitudinea procedurii de înregistrare. S-a conturat orientarea potrivit căreia înscrierea eronată poate fi anulată, însă efectele asupra terților de bună-credință sunt limitate de principiul securității juridice [19, p. 69]. Soluțiile relevante ale instanțelor arată că înscrierile cadastrale neconforme cu documentele de titlu admise în mod legal vor fi anulate, iar Registrul bunurilor imobile va fi repus în legalitate, inclusiv prin probe documentare extinse.

Ultima categorie relevantă privește litigiile privind ipotecile și executarea silită. Creșterea creditării ipotecare în perioada 2020–2023 a generat, ulterior, un val de contestații la executare, în special în contextul majorării dobânzilor și al imposibilității debitorilor de a-și onora obligațiile [11].

Examinarea hotărârilor instanțelor superioare indică o orientare constantă spre consolidarea securității juridice a circuitului civil. Curtea Supremă de Justiție a reafirmat în repetate rânduri că nulitatea absolută trebuie aplicată restrictiv, iar protecția dobânditorului de bună-credință constituie un element esențial al stabilității raporturilor juridice [16, p. 213]. De asemenea, s-a subliniat că înscrierea în Registrul bunurilor imobile creează o prezumție puternică de legalitate, care poate fi răsturnată doar prin probe concludente. Instanțele au demonstrat reținere în a anula tranzacții deja executate, în absența unei fraude dovedite. În materie de revendicare, jurisprudența a pus accent pe principiul proporționalității, analizând impactul restabilirii dreptului asupra terților și asupra stabilității circuitului civil [9].

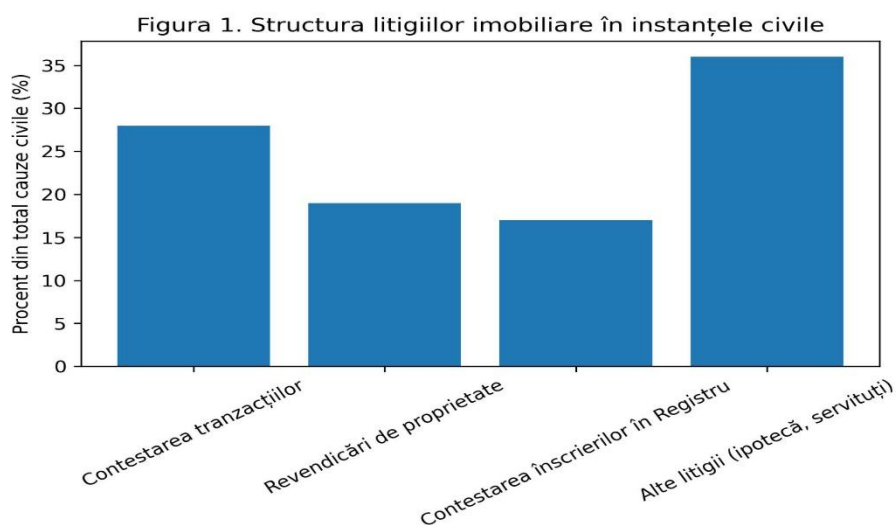


Figura 1. Biroul Național de Statistică

Deși soluțiile instanțelor judecătorești urmăresc protejarea securității juridice, practica judiciară relevă anumite divergențe privind:

- interpretarea termenelor de prescripție aplicabile litigiilor imobiliare;
- criteriile privind buna-credință a dobânditorilor;
- evaluarea probelor privind autenticitatea titlurilor și proveniența fondurilor pentru achiziționare.

Creșterea indicelui prețurilor imobiliare și diminuarea tranzacțiilor au avut un impact direct asupra volumului litigiilor [15, p. 178]. În contextul unei piețe tensionate, părțile sunt mai predispuse să conteste actele juridice, iar valoarea ridicată a bunurilor amplifică miza proceselor.



Estimările arată că, în perioada 2019–2025, litigiile imobiliare au crescut cu aproximativ 60%. Această evoluție reflectă atât dinamica economică, cât și complexitatea tot mai mare a raporturilor juridice patrimoniale, fapt care a dus la *procesul de reevaluare a bunurilor imobile*.

În Republica Moldova, procesul de reevaluare a bunurilor imobile reprezintă o reformă structurată și amplă menită să actualizeze valorile cadastrale după mai bine de două decenii de la ultimele evaluări generale, realizate în perioada 2004–2011. Acest demers a fost implementat de către Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru [10] în colaborare cu Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile [14] și a cuprins aproximativ 6 milioane de bunuri imobile la nivel național - inclusiv apartamente, case individuale, garaje și spații comerciale - în vederea alinierii valorilor oficiale cu realitățile pieței economice actuale. Prin această reevaluare, autoritățile au urmărit crearea unei baze de date actualizate și echitabile care să servească atât pentru securizarea tranzacțiilor imobiliare, cât și pentru corecta determinare a bazelor fiscale și a valorilor impozabile, în conformitate cu practici moderne de evaluare și metodologii recunoscute internațional [16, p. 213]. Totuși, deși scopul declarat al proiectului este creșterea transparenței pieței imobiliare și reducerea discrepanțelor între valoarea cadastrală și prețul real de piață, reevaluarea a generat un număr semnificativ de litigii ce au ajuns în fața instanțelor civile și administrative din țară.

Din perspectiva doctrinară, litigiile aferente reevaluării sunt determinate în principal de discrepanțele între valorile cadastrale nou stabilite și percepția sau expectativa proprietarilor privind valoarea reală a imobilului. Mai exact, creșterile spectaculoase ale valorilor cadastrale - uneori de peste 150–200% față de valorile vechi - au devenit sursă de dispute juridice privind legalitatea și corectitudinea metodologiei de evaluare [15, p. 178].

Mai mult, creșterea indicelui prețului bunurilor imobile rezidențiale - indicator care a înregistrat o valoare de 211,7% în trimestrul I 2025, în creștere cu 18,4% față de trimestrul IV 2024 - relevă un context de piață în continuă expansiune, care nu putea fi neglijat în procesul de reevaluare [11]. În practică, proprietarii au relatat disproporții între prețurile actuale de tranzacționare și valorile noi cadastrale, situație care a condus la numeroase contestații și cereri de anulare a actelor administrative de evaluare. Întrebările frecvente ale acestor litigii sunt legate de faptul că evaluarea nu ar fi reflectat criteriile reale ale pieței, nu ar fi ținut seama de caracteristicile specifice ale fiecărui imobil sau ar fi fost realizată prin metode generalizate ce ignoră particularități tehnice relevante.

Deși nu există o bază de date centralizată publică care să furnizeze cifre exacte privind litigiile de reevaluare, evoluția pieței imobiliare furnizează contextual necesar pentru înțelegerea intensificării disputelor juridice. De exemplu: piața imobiliară a suferit o scădere semnificativă a tranzacțiilor, cu o diminuare cu peste 60–80% în 2025 comparativ cu anii precedenți [13].

Reevaluarea cadastrului a vizat peste 6 milioane de proprietăți, ceea ce înseamnă un impact amplu asupra bazei de date imobiliare și, implicit, asupra drepturilor patrimoniale ale persoanelor fizice și juridice [16, p.213]. Această dinamică a generat un efect sistemic: pe măsură ce valoarea tabelară a imobilelor a crescut, proprietarii au fost mai motivați să conteste rezultatele reevaluării pentru a evita consecințele fiscale și jurisprudențiale ale unui imobil supra-costat.

Litigiul de reevaluare a unui bun imobil apare, de regulă, în situațiile în care proprietarul consideră că valoarea stabilită de autoritatea competentă – fie valoarea cadastrală, fie valoarea impozabilă sau valoarea determinată într-un raport de evaluare – nu corespunde realității economice a bunului și îi afectează drepturile patrimoniale [17, p. 95]. Reevaluarea devine litigioasă atunci când diferența de valoare produce consecințe juridice directe, cum ar fi majorarea impozitului, diminuarea despăgubirii în caz de expropriere sau afectarea unui drept real înscris în registru.

Primul pas în declanșarea unui astfel de litigiu constă în identificarea exactă a actului sau operațiunii contestate. Este esențial să se stabilească dacă se atacă un act administrativ individual emis de o autoritate publică (de exemplu, stabilirea valorii impozabile) sau dacă se contestă un



raport tehnic de evaluare care a stat la baza unui act juridic. Această delimitare este importantă, deoarece determină procedura aplicabilă și competența instanței.

În majoritatea situațiilor, înainte de sesizarea instanței, legea impune parcurgerea procedurii prealabile. Aceasta presupune depunerea unei cereri motivate la autoritatea care a stabilit valoarea contestată. Prin această cerere se solicită revizuirea sau anularea valorii și, după caz, efectuarea unei noi evaluări [7]. Cererea trebuie formulată în termenul legal (de regulă, 30 de zile de la data la care persoana a luat cunoștință de act) și trebuie să conțină argumente clare privind erorile de metodologie, lipsa unor date relevante sau aplicarea greșită a criteriilor de evaluare. Este recomandabil ca persoana interesată să anexeze un raport de evaluare independent, întocmit de un evaluator autorizat, pentru a susține caracterul necorespunzător al valorii stabilite de autoritate.

Dacă autoritatea respinge cererea prealabilă sau nu răspunde în termenul legal, persoana interesată poate introduce acțiune în instanță. Acțiunea va avea natura unui litigiu de contencios administrativ atunci când este contestat un act emis de o autoritate publică [7]. Cererea de chemare în judecată trebuie să cuprindă datele părților, descrierea situației de fapt, motivele de drept, indicarea actului contestat și solicitarea expresă – fie anularea actului și obligarea autorității la reevaluare, fie stabilirea unei alte valori pe baza probelor administrate.

În fața instanței, proba determinantă este, de regulă, expertiza judiciară. Judecătorul poate dispune efectuarea unei expertize tehnice de evaluare pentru a verifica metodologia utilizată și pentru a determina valoarea reală a bunului. Expertiza are un rol central, deoarece instanța nu stabilește arbitrar valoarea, ci se sprijină pe concluziile specialistului desemnat. În această etapă, părțile pot formula obiecții la raportul de expertiză și pot solicita completări sau contraexpertiză.

Hotărârea instanței poate menține valoarea stabilită inițial, poate anula actul administrativ și obliga autoritatea la efectuarea unei noi evaluări sau poate reține o altă valoare pe baza concluziilor expertului judiciar. Decizia este supusă căilor de atac prevăzute de lege [15, p. 179].

Din perspectivă practică, succesul unui litigiu de reevaluare depinde în mare măsură de temeinicia argumentelor tehnice și de respectarea strictă a termenelor procedurale. Reevaluarea nu este admisă doar pe baza unei simple nemulțumiri, ci trebuie fundamentată pe erori obiective, încălcări ale metodologiei sau neconcordanțe evidente cu realitatea pieței imobiliare [18, p. 181]. Prin urmare, pregătirea atentă a dosarului, susținerea printr-un raport de evaluare profesionist și parcurgerea corectă a procedurii prealabile sunt elemente esențiale pentru declanșarea și susținerea eficientă a unui litigiu de reevaluare.

Din punct de vedere juridic, dispute de acest tip sunt, în principal, *litigii administrative*, întrucât se contestă acte administrative individuale prin care a fost stabilită sau actualizată valoarea cadastrală a imobilului în Registrul de stat al bunurilor imobile [7]. Procedural, astfel de litigii sunt adresate instanțelor de contencios administrativ abilitate să verifice legalitatea și temeinicia unui act emis de autoritate. Pe fond, părțile invocă deseori nerespectarea normelor legale privind evaluarea și recalcularea valorii bunurilor imobile, întemeindu-și cererea pe dispozițiile specializate ale legislației cadastrale și a normelor de evaluare aprobate în mod oficial. În această analiză se examinează, de regulă, dacă metodologia aplicată a fost compatibilă cu standardele profesionale, dacă datele de piață utilizate au fost reprezentative și dacă criteriile de evaluare au fost aplicate în mod obiectiv și proporțional [20, p.36]. Instanțele sunt chemate să aprecieze dacă actul administrativ contestat a respectat principiile legalității, transparenței și proporționalității impuse de legislația procesual-civilă și administrativă și dacă în aplicarea normelor de evaluare nu s-au produs abuzuri sau erori manifeste.

Litigiile privind reevaluarea bunurilor imobile produc efecte juridice și economice directe asupra proprietarilor, tranzacțiilor și proceselor de garantare reală. Deoarece valorile cadastrale actualizate influențează baza impozabilă, creșterile semnificative pot determina și majorări ale sarcinilor fiscale locale, lucru care, în practică, a fost supus dezbaterii inclusive la nivelul autorităților publice locale [19, p. 69]. Spre exemplu, administrația mun. Chișinău a anunțat că nu



va permite o creștere abruptă a impozitelor pe imobil în urma reevaluării, în contextul dificultăților socio-economice ale populației. Această abordare reflectă nu doar un echilibru între interesul public și protecția proprietății, ci evidențiază și necesitatea unei tranziții pașnice către un sistem de evaluare mai realist fără a genera consecințe juridice disproporționate proprietarilor. Pe termen lung, soluționarea litigiilor de reevaluare poate stimula crearea unui cadru normativ mai clar privind metodologiile de evaluare imobiliară, dezvoltarea bazei de date semnificative privind tranzacțiile cu imobile (cum este Registrul prețurilor bunurilor imobile) și, în ansamblu, consolidarea securității juridice în materie de drepturi reale.

Concluzii

Litigiile imobiliare evidențiază atât dinamica pieței imobiliare, cât și limitele cadrului normativ actual. Scăderea numărului de tranzacții, combinată cu creșterea complexității raporturilor juridice, generează un număr tot mai mare de conflicte, ceea ce transformă aceste litigii într-un indicator relevant al stabilității juridice și economice. Practica instanțelor naționale demonstrează o orientare constantă spre protejarea securității circuitului civil, prin aplicarea consecventă a normelor Codului civil și ale Codului de procedură civilă. Cu toate acestea, lipsa unei statistici detaliate la nivel național îngreunează evaluarea reală a fenomenului, fiind necesară dezvoltarea unor mecanisme eficiente de colectare și analiză a datelor. În același timp, pentru a asigura o mai mare predictibilitate a soluțiilor judiciare, se impune uniformizarea practicii instanțelor, inclusiv prin consolidarea rolului instanței supreme și al hotărârilor explicative. De asemenea, anumite concepte esențiale, precum buna-credință sau efectele înscrierii în registrul bunurilor imobile, necesită o clarificare legislativă mai riguroasă.

În perspectivă, evoluția pieței imobiliare va continua să influențeze volumul și natura litigiilor, iar adaptarea cadrului normativ și a practicii judiciare rămâne esențială pentru menținerea stabilității și încrederii în circuitul juridic civil.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul proiectului instituțional 020408 ”Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82-86. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150498&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură civilă al Republicii Moldova: nr. 225 din 30.05.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 111-115, art. 451. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150766&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 22 din 15.02.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 93-95. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152735&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152786&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543 din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 88-95. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150224&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile: nr. 354 din 28.10.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2004, nr. 233-236. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150483&lang=ro# [accesat 2026-06-06].
7. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului privind aprobarea Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în Registrul bunurilor imobile: nr. 201 din 16.04.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 233-236. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152980&lang=ro# [accesat 2026-06-06].



8. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului privind platforma de dezvoltare a serviciilor electronice (PDSE): nr. 717 din 29.08.2014. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 261. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=132300&lang=ro [accesat 2026-06-06].
9. PAVEL, MĂRGĂRIT ȘI ASOCIAȚII. Acțiunea în revendicare [online]. Ghid juridic, 2025. Disponibil: <https://avocatpavel.ro/actiunea-in-revendicare> [accesat 2026-06-06].
10. AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA (AGCC). Pagina electronică oficială [online]. Chișinău: AGCC. Disponibil: <https://www.agcc.gov.md> [accesat 2026-06-06].
11. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ AL REPUBLICII MOLDOVA (BNS). Pagina electronică oficială [online]. Chișinău: BNS. Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro> [accesat 2026-06-06].
12. CAMERA NOTARIALĂ DIN REPUBLICA MOLDOVA. Pagina electronică oficială [online]. Chișinău: CNM. Disponibil: <https://cnm.md> [accesat 2026-06-06].
13. BANCA NAȚIONALĂ A MOLDOVEI (BNM). Indicele prețului bunurilor imobile rezidențiale (RPPI), trimestrul I-2025 [online]. Statistică monetară și financiară, 2025. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/indicele-pretului-bunurilor-imobile-rezidentiale-rppi-trimestrul-i-2025> [accesat 2026-06-06].
14. INSTITUȚIA PUBLICĂ CADASTRUL BUNURILOR IMOBILE. Servicii: Bunuri imobile [online]. Agenția Servicii Publice (ASP). Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/servicii/bunuri-imobile/51> [accesat 2026-06-06].
15. TALAMBUȚĂ, Angela și Tatiana STAHI. Analiza legislației naționale privind vânzarea-cumpărarea bunurilor imobile. În: *Legea și Viața*. 2025, nr. 2 (382), pp. 178-190. ISSN 2587-4365. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.17628010> [accesat 2026-06-06].
16. TALAMBUȚĂ, Angela. Apărarea dreptului de proprietate. În: *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale*, 12-13 mai 2022, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 213-220. ISBN 978-9975-3541-0-3. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/22969/Conf-Abordari-moderne-drepturi-patrimoniale-2022-p-213-220.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [accesat 2026-06-06].
17. TALAMBUȚĂ, Angela. Obligația precontractuală de informare a consumatorului. În: *Stat, securitate și drepturile omului: în era digitală. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale*, 8-9 decembrie 2022, Chișinău. Chișinău: Centrul Editorial-Poligrafic al Universității de Stat din Moldova, 2023, vol. 1, pp. 123-131. ISBN 978-9975-62-530-2. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/123-131_8.pdf [accesat 2026-06-06].
18. TALAMBUȚĂ, Angelina. Drept civil. Drepturile reale și dezmembrămintele sale: Suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2023. 295 p. ISBN 978-9975-45-966-2. Disponibil: https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/24331/Drept-civil-Drepturile%20reale-dezmembramintele-Suport-curs_DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y [accesat 2026-06-06].
19. TALAMBUTA, Angela. Legal approaches regarding heritage in the Republic of Moldova. În: *Universitas Europaea: spre o societate a cunoașterii prin europenizare și globalizare. Conferință Științifică Internațională*, 16-18 octombrie 2024, Chișinău. Chișinău: Editura ULIM, 2024, vol. 1, pp. 181-185. ISBN 978-5-86654-178-2. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/32013/Conf-Societate-Cunoas-Europ-Glob-2024-V1-p181-185.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [accesat 2026-06-06].
20. TALAMBUTA, Angela. Patrimonial assets according to the legislation of the Republic of Moldova. În: *Proceedings of XXI International Balkan and Near Eastern Social Sciences Congress Series on Economics, Business and Management*, 12-13 octombrie 2024, Skopje. 2024, pp. 30-35. ISBN 978-9989-695-80-3. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/30-35_48.pdf [accesat 2026-06-06].
21. ȚURCAN, Rina și Iuliu ȚURCAN. Trends and perspectives of the real estate market of the Republic of Moldova in the context of sustainable development. În: *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale*, 12-13 mai 2022, UTM, DIDEI, GCGC. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 69-76. ISBN 978-9975-3541-0-3.
22. STAHI, Tatiana și Angela TALAMBUȚĂ. Forms of legal liability and their incidence in cases of violations of land legislation. În: *Journal of Legal and Administrative Studies*. București, 2025, nr. 2 (33), pp. 36-53. ISSN 1583-0772. Disponibil: https://upit.ro/_document/310090/jlas_2_2025.pdf#page=37 [accesat 2026-06-06].



PROCEDURA CIVILĂ NAȚIONALĂ APLICABILĂ LITIGIILOR CADASTRALE: ANALIZĂ DOCTRINARĂ ȘI JURISPRUDENȚIALĂ

Zinaida LUPAȘCU

dr., conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
zinaida.lupascu@emi.utm.md

Rezumat. *Articolul examinează, dintr-o perspectivă doctrinară și jurisprudențială, particularitățile procedurii civile naționale aplicabile litigiilor cadastrale, în contextul complexității raporturilor juridice privind proprietatea imobiliară și evidența cadastrală. Demersul științific vizează identificarea specificului acestor litigii, determinate de interferența normelor de drept civil, procesual civil și a legislației speciale în materie de cadastru și publicitate imobiliară. Analiza se concentrează asupra etapelor procesuale actuale, cu accent pe determinarea competenței instanțelor judecătorești, particularitățile acțiunilor în rectificarea înscrierilor cadastrale, rolul probatoriului tehnic (expertize topografice, cadastrale) și importanța documentației cadastrale în stabilirea situației juridice reale a imobilului. Sunt examinate, de asemenea, soluțiile jurisprudențiale, care evidențiază dificultățile practice generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile. Rezultatele cercetării relevă existența unor lacune și ambiguități normative, precum și necesitatea unei interpretări unitare a normelor procesuale aplicabile, în vederea asigurării securității circuitului civil și a protecției efective a dreptului de proprietate. Totodată, se evidențiază rolul activ al instanței în administrarea probelor și în clarificarea situației de fapt, în condițiile caracterului tehnic al acestor litigii. În concluzie, studiul subliniază necesitatea perfecționării cadrului normativ și consolidării practicii judiciare, prin promovarea unor standarde uniforme de interpretare și aplicare a normelor de procedură civilă în materia litigiilor cadastrale, în vederea realizării unei justiții eficiente și previzibile.*

Cuvinte cheie: *litigii cadastrale, procedură civilă, publicitate imobiliară, rectificare cadastrală, probatoriu tehnic, jurisprudență, drept de proprietate.*

Introducere

Procedura civilă reprezintă domeniu fundamental al sistemului juridic, având un rol de a asigura o realizare efectivă a justiției în materie civilă prin intermediul normelor juridice care reglementează activitatea instanțelor de judecată și a participanților la proces. Aceasta constituie instrumentul prin care drepturile și interesele legitime ale persoanelor sunt protejate, inclusiv în domenii complexe precum cel al raporturilor juridice imobiliare și cadastrale.

În contextul dezvoltării relațiilor sociale și economice, litigiile cadastrale au devenit tot mai frecvente, acestea reflectând conflicte legate de drepturile reale asupra bunurilor imobile, delimitarea terenurilor sau corectitudinea înscrierilor în registrele cadastrale. Astfel, procedura civilă capătă un rol esențial în soluționarea acestor litigii, oferind cadrul juridic necesar pentru examinarea și stabilirea situației reale de drept și de fapt.

Prezentul articol își propune să analizeze particularitățile procedurii civile aplicabile litigiilor cadastrale din perspectiva doctrinară și jurisprudențială, evidențiind interferența normelor de drept material și procesual, precum și impactul legislației speciale în materie de cadastru și publicitate imobiliară.

De asemenea, cercetarea urmărește identificarea dificultăților practice întâlnite în soluționarea acestor litigii, generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile, precum și necesitatea asigurării unei interpretări unitare a normelor juridice.

În acest sens, este subliniat rolul activ al instanței de judecată în administrarea probelor și în clarificarea circumstanțelor cauzei, având în vedere caracterul tehnic al litigiilor cadastrale.

Evoluția instituției cadastrului prin mecanismele de înregistrare a bunurilor imobile

Pe teritoriul Republicii Moldova, a evidențiat modul în care transformările legislative și contextul socio-politic au modelat cadrul normativ actual.



Astfel, cadastrul este conceptualizat, ca un instrument juridic complex, având o dublă finalitate – fiscală și de publicitate imobiliară – prin intermediul căruia se realizează atât evidența tehnică a imobilelor, cât și garantarea opozabilității drepturilor reale, originea sa fiind identificată în practicile administrative ale civilizațiilor antice.

Analiza istorică ne arată continuitatea și perfecționarea acestor mecanisme, de la formele incipiente de inventariere a terenurilor în Egiptul și Roma Antică până la consacrarea unor sisteme cadastrale moderne în spațiul european, în special sub influența modelelor francez și anglo-saxon, care au contribuit decisiv la structurarea registrelor de publicitate imobiliară.

În plan regional, referitor la evoluția evidenței imobiliare în spațiul nostru moldovenesc a fost marcată profund de o recepție a dreptului roman și de o dinamică a raporturilor proprietății funciare, deoarece corelează cu procesul de consolidare a statalității și cu necesitățile fiscale ale autorităților publice.

Ulterior, în perioadele dominației imperiale și a regimului sovietic au generat mutații extrem de substanțiale în regimul juridic al proprietății, mai ales prin limitarea sau chiar excluderea proprietății private și prin instituirea unor forme centralizate de evidență funciară, cu impact direct asupra securității circuitului civil.

Etapa post-sovietică marchează o reconstrucție normativă și instituțională, concretizată prin elaborarea cadrului legislativ modern și implementarea unui sistem unificat de înregistrare a bunurilor imobile, care a fost organizat în etape succesive, și care a fost orientat spre eficientizarea evidenței, corectarea neconcordanțelor și asigurarea transparenței.

În această ordine de idei, cadastrul contemporan se configurează ca o instituție juridică indispensabilă pentru asigurarea securității raporturilor de proprietate, pentru stabilitatea circuitului civil și pentru soluționarea litigiilor cadastrale, prin restabilirea concordanței dintre situația de fapt și cea juridică [17, pag.1911].

Cadrul normativ și doctrina de specialitate utilizate de instanțele de judecată la soluționarea conflictelor cadastrale

Procedura civilă aplicabilă litigiilor cadastrale se conturează, cu succes în arhitectura dreptului contemporan, ca un mecanism jurisdicțional de o complexitate structurală ridicată, determinată de convergența normelor de drept civil, procesual civil, administrativ și a reglementărilor tehnico-castrale. Această interferență normativă nu este una accidentală, ci reflectă însăși natura juridică a raporturilor patrimoniale imobiliare, în cadrul cărora dreptul de proprietate, deși consacrat ca drept real absolut, își realizează efectele juridice într-un cadru formalizat prin mecanismele de publicitate imobiliară. În acest sens, cadastrul și registrul bunurilor imobile nu reprezintă simple instrumente de evidență, ci veritabile instituții juridice cu funcție de stabilizare a circuitului civil, menite să asigure opozabilitatea drepturilor și predictibilitatea raporturilor juridice.

În plan doctrinar, se admite în mod constant, că publicitatea imobiliară nu creează drepturi, ci doar le face opozabile terților, însă această teză trebuie nuanțată în contextul litigiilor cadastrale, unde înscrierea în registru produce efecte juridice semnificative asupra circuitului civil, influențând buna-credință, atât a părților, cât și a terților și stabilitatea tranzacțiilor.

Astfel, registrul cadastral operează pe baza unei prezumții relative de exactitate, ceea ce înseamnă, că datele înscrise sunt considerate corecte până la proba contrară, dar nu sunt intangibile. Această relativitate a veridicității cadastrale constituie o premisă de intervenției a instanței de judecată, care este chemată să restabilească o concordanță veridică dintre realitatea juridică și reprezentarea acesteia în evidențele oficiale.

Litigiile cadastrale se disting prin natura lor juridică mixtă, întrucât implică simultan elemente de drept privat și de drept public. Pe de o parte, acestea au ca obiect protecția drepturilor reale, în special a dreptului de proprietate, iar pe de altă parte presupun verificarea legalității actelor



administrative și a operațiunilor tehnice realizate de autoritățile cadastrale. Această dublă dimensiune determină o extindere a cadrului normativ aplicabil și impune instanței o abordare integrată, în care analiza juridică este completată de evaluarea elementelor tehnice specifice cadastrului. Din această perspectivă, doctrina califică aceste litigii drept litigii tehnico-juridice, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate probatorie și interpretativă.

Rolul instanței de judecată în soluționarea litigiilor cadastrale depășește modelul tradițional al unui arbitraj pasiv între părți, transformându-se astfel, într-un veritabil rol activ de reconstrucție a realității juridice. Judecătorul nu se limitează la examinarea formală a înscrisurilor cadastrale, dar turmează să verifice temeiul juridic al acestora, să analizeze concordanța cu situația de fapt și să dispună, atunci când este necesar, rectificarea evidenței cadastrale. Această funcție activă este în concordanță cu exigențele dreptului la un proces echitabil și cu obligația instanței de a asigura aflarea adevărului material.

Jurisprudența *Curții Europene a Drepturilor Omului* oferă repere fundamentale în acest sens. În *cauza Brumărescu v. România* [12], Curtea a consacrat principiul securității juridice, subliniind că stabilitatea raporturilor juridice constituie un element esențial al statului de drept. Această jurisprudență este deosebit de actuală și în materia litigiilor cadastrale, unde modificarea înscrisurilor poate afecta drepturi patrimoniale și încrederea legitimă a terților.

În același timp, în *cauza Kopecký v. Slovakia* [13], Curtea a evidențiat, că protecția dreptului de proprietate presupune existența unui cadru normativ veridic, coerent și previzibil, care ar fi capabil să ofere garanții efective împotriva ingerințelor arbitrare.

În practica națională, *Curtea Supremă de Justiție* a statuat constant asupra caracterului relativ al registrului cadastral și asupra necesității existenței unui temei juridic valabil pentru înscrierea drepturilor reale. Astfel, într-o decizie actuală din 12 iulie 2024, instanța supremă a reținut că lipsa probelor privind delimitarea corectă a terenului conduce la imposibilitatea confirmării dreptului de proprietate, subliniind importanța stabilirii situației reale din teren. Într-o altă hotărâre recentă, instanța a reafirmat că prerogativele dreptului de proprietate nu pot fi limitate prin simple înscrieri cadastrale neconforme realității, acestea fiind susceptibile de corectare pe cale jurisdicțională [11].

Un aspect definitoriu al acestor litigii îl constituie rolul central al probatoriului tehnic, în special al expertizei cadastrale. Aceasta nu are caracter auxiliar, ci reprezintă adesea proba determinantă în stabilirea situației de fapt, permițând identificarea limitelor reale ale proprietății, evidențierea suprapunerilor și verificarea exactității datelor cadastrale. În acest context, instanța este obligată să coreleze concluziile expertului cu actele juridice existente, evitând atât formalismul excesiv, cât și substituirea analizei juridice prin considerente exclusiv tehnice.

Problematica litigiilor cadastrale evidențiază, în mod evaluat, tensiunea care apare la securitatea juridică și adevărul material.

Pe de o parte, stabilitatea evidenței cadastrale este esențială pentru funcționarea circuitului civil și pentru protecția terților de bună-credință, iar pe de altă parte, menținerea unor înscrieri neconforme realității juridice ar conduce la perpetuarea unor situații injuste. Instanța este chemată să realizeze un echilibru între aceste valori, aplicând principiul proporționalității și evaluând impactul soluției asupra drepturilor individuale și asupra stabilității juridice.

Din perspectiva răspunderii juridice, disfuncționalitățile sistemului cadastral generează multe cât și consecințe semnificative. Erorile de înregistrare, omisiunile sau actele administrative ilegale pot conduce la multe prejudicii patrimoniale, atrăgând răspunderea civilă delictuală în temeiul obligației de reparare integrală a prejudiciului. În situațiile grave, acestea pot întruni elementele constitutive ale unor infracțiuni, precum falsul sau abuzul de serviciu, evidențiind necesitatea protejării integrității sistemului cadastral.

Analiza doctrinară și jurisprudențială ne arată existența unor deficiențe structurale ale cadrului normativ și instituțional, care contribuie la apariția litigiilor cadastrale. Lacunele



legislative, necorelările între actele normative și insuficiența digitalizării sistemului cadastral afectează eficiența acestuia și generează incertitudine juridică. În acest context, se impune o reformă sistemică, orientată spre modernizarea infrastructurii cadastrale, consolidarea interoperabilității instituționale și armonizarea legislației naționale cu standardele europene.

Astfel putem concluziona, că procedura civilă care este aplicată la soluționarea litigiilor cadastrale nu poate fi concepută ca un simplu mecanism de soluționare a conflictelor, ci trebuie înțeleasă ca un instrument complex de restabilire a ordinii juridice în materia drepturilor reale. Specificul acestor litigii rezidă în caracterul lor interdisciplinar, în predominanța probatoriului tehnic și în rolul activ al instanței, care devine garantul concordanței dintre realitatea juridică și evidența cadastrală. Consolidarea securității juridice în acest domeniu presupune nu doar perfecționarea cadrului normativ, ci și dezvoltarea unei practici judiciare coerente, capabile să răspundă exigențelor unei societăți în continuă transformare.

În practica judiciară a Republicii Moldova, litigiile cadastrale sunt soluționate în baza unui nucleu normativ stabil. Astfel, competența instanțelor judecătorești în materie a litigiilor cadastrale constituie, în ansamblu, un mecanism esențial al dreptului procesual civil, unde se delimitează atribuțiile jurisdicționale în vederea realizării efective a justiției, în conformitate cu dispozițiile „Codul de procedură civilă al Republicii Moldova,..”. Aceasta exprimă o prerogativă, care este conferită de lege unei instanțe pentru a examina și a soluționa o anumită categorie de cauze, deoarece este fundamentată pe normele generale care se referă la competența instanțelor, fapt prevăzut la art. 33 CPC [3, art.33].

În plan conceptual, putem spune, că competența se distinge în generală și jurisdicțională, prima delimitând sfera instanțelor față de alte autorități, iar cea de-a doua repartizând cauzele între instanțele judecătorești, potrivit structurii reglementate în Capitolul IV CPC [3, cap. IV].

Aplicarea regulilor de competență presupune o analiză succesivă, începând mai cu stabilirea competenței generale și continuând cu determinarea instanței concret competente, în spiritul art. 32 CPC [3, art.32] privind imutabilitatea competenței.

Litigiile cadastrale sunt, de regulă, de competența instanțelor de drept comun, dacă legea nu prevede altfel, conform art. 33 alin.(1) CPC [3, art.33]. În acest cadru, judecătorii exercită competența materială de primă instanță, în temeiul art. 33¹ CPC [3, art.33¹].

Sub aspect teritorial, regula generală este determinată de domiciliul pârâtului, conform art. 38 CPC, însă în materie imobiliară intervine competența exclusivă [3, art.38]. Astfel, acțiunile privind drepturile asupra bunurilor imobile se introduc la instanța de la locul situării bunului, potrivit art. 40 CPC [3, art.40]. Această normă reflectă caracterul imperativ al competenței teritoriale exclusive în litigii cadastrale. În anumite situații, legea permite și alegerea instanței competente, potrivit art. 39 CPC, în funcție de circumstanțele concrete ale litigiului [3, art.39].

Nerespectarea regulilor de competență atrage sancțiuni procedurale, precum refuzul primirii cererii sau restituirea acesteia, în temeiul art. 169 și art. 170 CPC [3, art.169-170]. În cazul în care necompetența este constatată ulterior, cauza poate fi strămutată la instanța competentă, conform art. 43 CPC [3, art.43].

Conflictele de competență apar atunci când instanțele se declară competente sau necompetente și sunt soluționate de instanța ierarhic superioară, potrivit regulilor procedurale aplicabile. Aceste conflicte pot fi pozitive sau negative și implică suspendarea procesului până la soluționare. Soluționarea conflictului se realizează printr-o încheiere definitivă, fără citarea părților, conform normelor CPC incidente.

Termenele de procedură reprezintă intervale de timp în care trebuie efectuate actele procesuale, fiind definite la art. 110 CPC [3, art.110]. Acestea asigură ordinea și celeritatea procesului civil, în concordanță cu scopul prevăzut la art. 4 CPC privind judecarea cauzelor într-un termen rezonabil.



Termenele pot fi stabilite de lege sau de instanță, conform regulilor generale ale procedurii civile. Nerespectarea termenelor conduce la sancțiuni procedurale, inclusiv decăderea din drepturi, în baza art. 10 CPC [3, art.10].

Calculul termenelor se realizează potrivit art. 111–112 CPC, coroborat cu normele dreptului civil. În materia litigiilor cadastrale, termenul general de prescripție este de trei ani, conform regulilor dreptului civil aplicabile [3, art.111-112].

Există însă situații în care acțiunea este imprescriptibilă, cum ar fi nulitatea absolută a actelor juridice. În cazul nulității relative, termenul de exercitare este determinat de circumstanțele prevăzute de lege. Acțiunile întemeiate pe vicii de consimțământ sunt supuse unor termene speciale, mai scurte. Contestarea refuzului de înscriere în registrul bunurilor imobile se realizează în termenul prevăzut de legislația administrativă [19, pag 117.].

Acțiunea în rectificarea a înscrisurilor din registrul bunurilor imobile are un regim juridic distinct, reglementat de normele dreptului civil. Aceasta poate fi introdusă atunci când înscrierea nu reflectă situația juridică reală sau se întemeiază pe un act nevalabil.

Regimul prescripției diferă în funcție de buna sau rea-credință a dobânditorului dreptului. În cazul dobânditorilor de rea-credință, acțiunea este imprescriptibilă, în timp ce pentru cei de bună-credință se aplică termene limitate.

Repunerea în termen este posibilă în condițiile art. 116 CPC, dacă partea justifică temeinic depășirea termenului [3, art.116.]. Aceasta trebuie solicitată într-un termen de 30 de zile de la încetarea impedimentului.

În concluzie, reglementarea competenței și a termenelor procedurale în litigiile cadastrale reflectă un echilibru între securitatea raporturilor juridice și garantarea accesului efectiv la justiție

Și acum, vom elucidă fiecare normă juridică, ce se referă la procedura civilă care este aplicabilă litigiilor cadastrale și care reprezintă mecanismul juridic prin care instanțele soluționează litigiile privind bunurile imobile. Acest concept este fundamentat, în primul rând, în dispozițiile art. 1 din „Codul de procedură civilă al Republicii Moldova”, care consacră rolul procedurii civile ca instrument juridic destinat înlăptuirii justiției în cauze civile, inclusiv în materia drepturilor reale asupra bunurilor imobile. Prin urmare, orice litigiu privind dreptul de proprietate, delimitarea terenurilor, rectificarea înscrisurilor cadastrale sau anularea actelor cadastrale intră în sfera de competență a instanțelor judecătorești, fiind supus regulilor procedurii civile [3, art.1].

În același sens, art. 4 CPC RM stabilește obligația instanței de a examina cauza sub toate aspectele, în vederea pronunțării unei hotărâri legale și întemeiate, ceea ce este esențial în litigiile cadastrale, unde situația de fapt implică adesea elemente tehnice complexe (planuri cadastrale, măsurători, delimitări) [3, art.4]. Astfel, procedura civilă devine acel cadru care realizează verificarea legalității actelor cadastrale și asigurarea protecției drepturilor reale.

Dacă să ne referim la aspectul legislației speciale, „*Legea cadastrului bunurilor imobile*”, vedem consacrarea caracterului oficial al cadastrului și cel al înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile, care stabilește o regulă prin care drepturi dobândesc opozabilitate față de terți, numai prin înregistrare. În consecință, orice litigiu privind exactitatea sau legalitatea înscrisurilor cadastrale necesită intervenția instanței, ceea ce confirmă rolul procedurii civile ca mecanism jurisdicțional de control asupra activității cadastrale [7].

De asemenea, o altă lege specială, și anume, „*Legea cu privire la formarea bunurilor imobile*”, reglementează modul de constituire, modificare și delimitare a bunurilor imobile, iar eventualele neconcordanțe sau conflicte generate de aceste operațiuni sunt soluționate exclusiv pe cale judiciară, în cadrul procesului civil [8].

În doctrină, se subliniază că procesul civil reprezintă „*cadru fundamental de realizare și protecție a drepturilor subiective civile*”, inclusiv a dreptului de proprietate și a altor drepturi reale asupra imobilelor și că securitatea circuitului civil imobiliar este garantată prin existența unui



sistem juridicțional eficient, care permite contestarea și corectarea erorilor cadastrale [14, pag.15; 18, pag.100].

Totodată, doctrina actuală evidențiază că procedura civilă nu este doar un ansamblu formal de reguli, dar și acel mecanism dinamic care permite realizarea justiției, unde instanța, după administrarea probelor și interpretarea normelor de drept, stabilește adevărul juridic și restabilește ordinea de drept.

Prin urmare, rezultă, că procedura civilă care este aplicată la soluționarea litigiilor cadastrale deține o funcție dublă: funcția de protecție juridicțională a drepturilor reale, și funcția de control al legalității activității cadastrale, asigurând astfel stabilitatea și securitatea raporturilor juridice imobiliare.

Dacă să revenim la litigiile cadastrale, ele sunt caracterizate printr-o complexitate sporită, care este determinată de natura tehnică și cea juridică a cadastrului. Această complexitatea derivă din întretăiere a normelor de drept civil cu normele tehnice (geodezie, cartografie), care sunt reglementate prin „*Legea privind geodezia și cartografia*„ [9] și actele subsecvente.

De aici rezultă, că instanța de judecată este obligată să interpreteze nu numai normele juridice, dar și documentații tehnice cadastrale (planuri, schițe, coordonate). Doctrina funciară relevă că litigiile cadastrale sunt „*litigii mixte*”, necesitând atât expertiză juridică, cât și tehnică [16, pag.42].

Totodată, instanța are rol central în stabilirea atât a situației de fapt, cât și aplicarea normelor de drept. Reieșind din prevederile art. 130 CPC RM, instanța apreciază probele în baza convingerii sale intime, dar în litigii cadastrale acest rol este principal pentru verificarea corectitudinii tuturor datelor cadastrale. Reiese, că instanța stabilește nu numai raportul dintre realitatea juridică, dar și situația reflectată în cadastru. Doctrina subliniază, că judecătorul este „*arbitrul adevărului juridic*” [3, art.130].

Reiterăm, că instanța are rol central în stabilirea situației de fapt, cât și aplicarea normelor de drept. Rolul acest central al instanței în procesul de judecată civil ar deriva din însăși natura juridicțională a activității judiciare, care este consacrată în art. 1 și art. 4 din cod, în corespundere cu care, instanța de judecată are competența de a fi autoritatea care înfăptuiește justiția și care soluționează litigiile cadastrale prin aplicarea corectă a legii speciale și generale și stabilirea adevărului juridic. Aici instanța nu este doar un simplu arbitru pasiv, dar și un subiect activ al procesului civil, având și obligația seze examina cauza sub toate aspectele actuale [3, art.1, art.4].

În mod special, în art. 130 CPC RM este evidențiat principiul liberei aprecieri a probelor, care stabilește, că judecătorul apreciind probele „*în baza convingerii sale intime*”, care s-au format în urma unei examinări multilaterale, obiective și complete a tuturor circumstanțelor cauzei.

Această normă i-ar conferi instanței un rol determinant la stabilirea situației de fapt, în deosebi, la examinarea litigii cadastrale, unde există foarte frecvent discrepanțe între realitatea juridică de fapt și reflectarea acesteia, de drept, în documentația cadastrală [3, art.130].

În materia cadastrului, rolul instanței este amplificat și de specificul reglementărilor speciale. Astfel, potrivit legii cadastrale, datele care sunt înscrise în registrul bunurilor imobile au un caracter oficial și au prezumția de veridicitate, dar nu sunt intangibile, deoarece pot fi contestate în instanță. Prin urmare, instanța de judecată este cea autoritate care verifică legalitatea înscrierilor cadastrale și stabilește totodată, concordanța acestora cu realitatea juridică [7].

De asemenea, conform legii de formare a bunurilor imobile, operațiunile de delimitare, modificare sau comasare a bunurilor imobile generează un șir de litigii privind extinderea dreptului de proprietate sau de exactitatea limitelor cadastrale. În aceste situații complexe, instanța nu doar aplică o normă juridică corespunzătoare, dar și interpretează probelor tehnice (rapoarte de expertiză, planuri cadastrale), unde stabilește raportul dintre situația de fapt actuală și cea juridică [8].



În doctrină, acest rol al instanței este explicat prin funcția sa de „garant al adevărului juridic”, în sensul unde judecătorul are misiunea de a reconstrui realitatea juridică prin administrarea și aprecierea probelor. Astfel, literatura de specialitate subliniază și faptul, că procesul civil este și cadrul în care „se realizează confruntarea dintre situația de fapt și norma juridică, sub controlul instanței”. Totodată, doctrina funciară evidențiază că, în litigiile cadastrale, instanța trebuie să coreleze datele tehnice ale cadastrului cu drepturile reale reglementate de dreptul civil și funciar, întrucât cadastrul nu creează drepturi, ci doar le evidențiază. În acest sens, se arată că „înregistrarea cadastrală are caracter declarativ, iar instanța este cea care stabilește existența și întinderea dreptului de proprietate” [14, pag.18; 18, pag.54].

Jurisprudența contribuie la uniformizarea practicii judiciare în materie cadastrală.

Hotărârile Plenului CSJ, în special cele privind aplicarea legislației funciare, oferă interpretări obligatorii pentru instanțele de judecată. De exemplu, „hotărârile explicative privind aplicarea legislației funciare „consolidează practica privind delimitarea terenurilor și dreptul de proprietate [10] contribuind la uniformizarea practicii judiciare în materie cadastrală.

Rolul jurisprudenței la asigurarea aplicării unitare a legii juridico-cadastrale rezultă și din necesitatea garantării securității tuturor raporturilor juridice și al previzibilității actului de justiție. Astfel, în sistemul de drept al R. Moldova, deși jurisprudența moldavă nu constituie un izvor formal de drept în sensul clasic, ultima are un rol de interpretare esențial, în mod special prin intermediul hotărârilor explicative ale instanței supreme.

Astfel, „hotărârile Plenului Curții Supreme de Justiție,, au și menirea de a oferi unele îndrumări privind aplicarea corectă și uniformă a legislației de către instanțele judecătorești. În materie cadastrală și funciară, un rol deosebit îl are „Hotărârea Plenului CSJ nr. 10 din 26.03.1997 privind practica aplicării legislației funciare,, care stabilește repere interpretative referitoare la soluționarea litigiilor privind dreptul de proprietate asupra terenurilor, delimitarea acestora și validitatea actelor juridice funciare [10].

În corelație cu normele procesuale, *CPC RM* consacră obligația instanței de a aplica legea în mod uniform și de a asigura interpretarea corectă a normelor juridice (derivat din principiul legalității și rolul activ al instanței – art. 1, art. 4 *CPC RM*). În acest context, jurisprudența instanței supreme devine un instrument de orientare pentru instanțele inferioare, contribuind la evitarea soluțiilor contradictorii în cauze similare.

Sub aspectul legislației cadastrale, aplicarea uniformă a normelor din „*Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998*,, [7] și „*Legea nr. 354/2004 privind formarea bunurilor imobile*,, [8]. este esențială pentru menținerea stabilității circuitului civil imobiliar. Jurisprudența intervine tocmai pentru a clarifica modul de aplicare a acestor norme în situații litigioase concrete, precum:

- „– suprapunerea terenurilor;
- erori de înregistrare cadastrală;
- conflicte privind limitele bunurilor imobile;
- contestarea titlurilor de proprietate.,,

În doctrină, se subliniază că jurisprudența are funcția de „unificare și concretizare a normei juridice”, contribuind la adaptarea acesteia la realitățile sociale și economice. Astfel, se arată că „*practica judiciară reprezintă un factor esențial în interpretarea și aplicarea dreptului funciar și cadastral, asigurând coerența soluțiilor juridice*” [16, pag.38].

De asemenea, literatura de specialitate evidențiază că, în lipsa unei jurisprudențe unitare, ar apărea riscul unor soluții divergente în cauze similare, ceea ce ar afecta încrederea în actul de justiție și ar genera instabilitate juridică. Prin urmare, rolul CSJ este esențial în consolidarea unei practici judiciare coerente.



În plus, jurisprudența contribuie la dezvoltarea dreptului prin interpretarea evolutivă a normelor, în special în domenii dinamice precum cadastrul și publicitatea imobiliară, unde apar frecvent situații noi, neprevăzute expres de lege.

În concluzie, jurisprudența, în special prin hotărârile explicative ale Plenului CSJ, constituie un instrument indispensabil pentru uniformizarea practicii judiciare în materie cadastrală, asigurând aplicarea coerentă a normelor de drept și consolidarea securității raporturilor juridice imobiliare [3, art.1, art.4; 10]

Procedura civilă în aceste litigii presupune respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil. Principiile legalității, contradictorialității și egalității părților sunt consacrate în CPC RM și constituie garanții ale unui proces echitabil, conform art. 6 CEDO [3; 1, art. 54].

Procedura civilă în aceste litigii presupune respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil. Respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil constituie o condiție esențială pentru realizarea unui proces echitabil, în special în materia litigiilor cadastrale, unde sunt implicate drepturi reale asupra bunurilor imobile și interese patrimoniale semnificative. Aceste principii sunt consacrate atât la nivel constituțional, cât și în legislația procesual civilă.

În primul rând, principiul legalității derivă din obligația instanței de a aplica legea în mod corect și uniform, conform art. 1 și art. 4 CPC RM, care stabilesc că justiția se înfăptuiește în conformitate cu legea, în scopul apărării drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor. În materie cadastrală, acest principiu implică verificarea conformității actelor și înscrierilor cadastrale cu normele legale aplicabile [3, art.1, art.4].

În al doilea rând, principiul contradictorialității presupune dreptul fiecărei părți de a-și expune poziția, de a prezenta probe și de a combate susținerile părții adverse. Acest principiu este esențial în litigiile cadastrale, unde soluționarea cauzei depinde de confruntarea probelor tehnice și juridice prezentate de părți. El asigură echilibrul procesual și participarea efectivă a părților la administrarea probelor.

În strânsă legătură cu acesta, principiul egalității părților garantează faptul , că fiecare participant la proces beneficiază de aceleași drepturi procedurale și de un tratament egal în fața instanței. Acest principiu este esențial pentru evitarea oricărei forme de discriminare și pentru menținerea imparțialității actului de justiție. Aceste principii sunt consacrate și la nivel constituțional, prin *art. 54 din Constituția Republicii Moldova*, [1, art.54]. care reglementează condițiile restrângerii exercițiului drepturilor și libertăților, precum și necesitatea respectării proporționalității și legalității în orice ingerință asupra acestora. De asemenea, ele sunt corelate cu exigențele art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului, care garantează dreptul la un proces echitabil.

În doctrina juridică de specialitate, se subliniază , că principiile procesului civil reprezintă „*fundamentul întregii activități judiciare*”, orientând atât conduita instanței, cât și a participanților la proces. Astfel, se arată că respectarea acestor principii este indispensabilă pentru realizarea efectivă a drepturilor subiective și pentru asigurarea încrederii în actul de justiție [15, pag.56].

În materia cadastrului, aceste principii capătă o importanță sporită, deoarece litigiile implică adesea probe complexe și situații juridice sensibile, precum delimitarea proprietății sau contestarea înscrierilor cadastrale. Instanța trebuie să asigure un echilibru între stabilitatea evidenței cadastrale și dreptul părților de a contesta eventualele erori. În concluzie, respectarea principiilor fundamentale ale procesului civil – legalitatea, contradictorialitatea și egalitatea părților – constituie garanția unui proces echitabil în litigiile cadastrale, asigurând atât protecția drepturilor reale, cât și corecta aplicare a legislației în vigoare [3, art.1, art.4; 1, art.54; 19, pag.11].

În materia litigiilor cadastrale, principiul contradictorialității capătă o importanță deosebită, întrucât aceste cauze implică, probe tehnice complexe, cât și planuri cadastrale, schițe topografice și rapoarte de expertiză. Fiecare parte trebuie să aibă posibilitatea de a contesta aceste probe, de a solicita efectuarea unor expertize suplimentare sau de a prezenta contraargumente tehnice și



juridice. Astfel, contradictorialitatea devine un instrument esențial pentru stabilirea adevărului juridic. Totodată, acest principiu este consacrat și la nivel european, prin *art. 6 din Convenția Europeană a Drepturilor Omului*, care garantează dreptul la un proces echitabil, incluzând dreptul părților de a fi ascultate și de a participa efectiv la proces. Jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului a subliniat constant că contradictorialitatea implică accesul la toate probele și observațiile prezentate instanței și posibilitatea de a le discuta.

În doctrină, se arată că principiul contradictorialității reprezintă „*mecanismul prin care se realizează confruntarea pozițiilor procesuale ale părților, sub controlul instanței*”, contribuind la formarea convingerii intime a judecătorului. În același sens, literatura de specialitate evidențiază că lipsa contradictorialității ar conduce la dezechilibrul procesual și la încălcarea dreptului la apărare. În context cadastral, acest principiu este esențial în litigii privind delimitarea proprietății, suprapunerea terenurilor sau contestarea înregistrărilor cadastrale, unde soluția instanței depinde de evaluarea contradictorie a probelor prezentate de părți.

În concluzie, principiul contradictorialității asigură echilibrul procesual prin garantarea participării active și egale a părților la proces, contribuind decisiv la realizarea unui proces echitabil și la stabilirea corectă a situației de fapt în litigiile cadastrale [3, art.1, art.4; 15, 16, pag. 56].

Instanța de judecată este obligată să stabilească realitatea juridică, chiar dacă aceasta diferă de datele cadastrale, ceea ce implică administrarea probelor tehnice și juridice, iar principiul aflării adevărului este determinant. Principiul aflării adevărului constituie unul dintre pilonii fundamentali ai procesului civil, orientând întreaga activitate jurisdicțională spre stabilirea corectă și completă a situației de fapt și aplicarea justă a normelor de drept. În dreptul procesual civil al Republicii Moldova, acest principiu rezultă din obligația instanței de a examina cauza sub toate aspectele și de a adopta o hotărâre legală și întemeiată.[3, art.1, art.4].

În mod particular, realizarea acestui principiu este strâns legată de dispozițiile articolelor din legislația procedurală, care consacră libera apreciere a probelor, oferind instanței posibilitatea de a analiza toate probele administrate în cauză și de a stabili adevărul juridic pe baza convingerii sale intime. Astfel, judecătorul nu este limitat la aparențele formale ale actelor sau înscrierilor, ci are obligația de a verifica concordanța acestora cu realitatea juridică [3, art.130].

În materia litigiilor cadastrale, principiul aflării adevărului capătă o importanță deosebită, întrucât datele din registrul bunurilor imobile, deși beneficiază de prezumția de veridicitate conform legii cadastrale, nu sunt absolute și pot fi contestate în instanță. În consecință, instanța are obligația de a verifica dacă aceste date reflectă situația reală a drepturilor asupra bunului imobil și, în caz contrar, de a dispune corectarea lor [7].

De asemenea, conform legii de formarea a bunurilor imobile, stabilirea limitelor și caracteristicilor bunurilor imobile implică utilizarea unor date tehnice, care pot fi eronate sau incomplete. În astfel de situații, instanța trebuie să administreze probe tehnice (expertize cadastrale, măsurători topografice) și juridice (acte de proprietate, contracte), pentru a determina situația reală și a restabili legalitatea [8].

În doctrină, se subliniază că „aflarea adevărului reprezintă scopul esențial al procesului civil”, iar judecătorul are obligația de a depăși limitele aparențelor formale pentru a identifica realitatea juridică efectivă. În același sens, doctrina funciară arată că evidența cadastrală are un caracter declarativ, iar nu constitutiv, ceea ce înseamnă că drepturile reale există independent de înscrierea lor și pot fi stabilite de instanță chiar în contradicție cu datele cadastrale [16, pag.21; 18, pag.65].

Mai mult, acest principiu este esențial pentru garantarea dreptului de proprietate, consacrat de art. 46 din Constituția RM, întrucât permite instanței să protejeze dreptul real chiar și în situațiile în care evidența cadastrală este eronată sau incompletă [1, art.46].



În concluzie, principiul aflării adevărului obligă instanța să stabilească realitatea juridică efectivă, prin administrarea și aprecierea probelor tehnice și juridice, chiar dacă aceasta diferă de datele cadastrale, confirmând rolul activ al judecătorului în realizarea justiției și în protecția drepturilor reale [3, art.130; 7; 8].

Jurisprudența Curții Supreme de Justiție consacră regula potrivit căreia, înregistrarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile este supusă unei condiții stricte a existenței unui temei juridic valabil. În speța analizată, instanțele au dispus rectificarea Registrului bunurilor imobile prin radierea unei înscrieri eronate, constatând că dreptul de proprietate asupra construcției a fost înregistrat fără existența unui drept corespunzător asupra terenului.

Această soluție este fundamentată pe:

a) „art. 11 alin. (2) din Legea cadastrului nr. 1543/1998 – care impune legalitatea și temeinicia înscrierilor; [7, art.11].

b) art. 404 din aceeași lege – care condiționează înregistrarea construcției de existența dreptului asupra terenului; [7, art.404].

c) art. 439 Cod civil – care reglementează dobândirea dreptului de proprietate asupra construcțiilor., [2, art.439].

Instanțele de judecată au reținut, că dreptul de proprietate asupra construcției nu poate exista autonom față de dreptul asupra terenului, ceea ce reflectă și principiul accesorialității imobiliare. Orice abatere de la acest principiu atrage nulitatea sau rectificarea înscrierii cadastrale.

Practica judiciară evidențiază delimitarea clară între:

a) erori tehnice – corectabile pe cale administrativă [7, art.38];

b) erori juridice/substanțiale – care afectează drepturi reale și necesită intervenția instanței.

În cazurile de suprapunere a terenurilor sau înregistrări neconforme, instanțele au stabilit că rectificarea registrului poate fi dispusă exclusiv prin hotărâre judecătorească, atunci când sunt afectate drepturi subiective.

Această distincție derivă și din principiul securității raporturilor juridice, deoarece modificarea drepturilor reale nu poate fi realizată unilateral de către autoritatea cadastrală, ci doar sub control judiciar.

Forța obligatorie a hotărârilor judecătorești este strâns legat de controlul legalității administrative. În jurisprudența recentă, instanțele statuază, că hotărârile judecătorești irevocabile au o autoritate de lucru judecat, însă executarea acestora este condiționată și de respectarea cadrului legal material, aplicabil. Astfel, chiar dacă autoritatea ar fi obligată să avizeze actul cadastral, ultimul nu poate să facă abstracție la cerințele legale legate de întocmirea documentației. Prin urmare, obligația autorității nu poate fi una absolută, dar este condiționată de conformitatea actului [4, art.6] cu legea [1, art.120].

Instanțele de judecată nu se substituie organelor cadastrale, dar exercită un control, o supraveghere de legalitate. În acest sens au competența să verifice legalitatea actelor și refuzurilor administrative, să dispună unele expertize tehnico-cadastrale pentru a stabili situațiile reale și pot ordona o rectificare a registrului sau o anulare a înscrierilor ilegale. [7, art. 15² și art. 19; 3, art. 70; 4, art. 249–253]

Jurisprudența națională confirmă, că suprapunerea unor terenuri ar constitui una dintre cele mai frecvente surse de conflicte cadastrale, care sunt determinate de erori de măsurare; lipsa coordonării cu vecinii; neconcordanța între planul cadastral și situația din teren. În astfel de cazuri, dacă nu există un acord între părți, atunci litigiul cadastral se soluționează în instanță, iar instanța de judecată stabilește niște hotărâri reale luând ca bază probelor tehnice. Jurisprudența națională ar configura un model de soluționare a litigiilor cadastrale care ar fi bazat pe o preeminență a legalității asupra formalismului registral, și anume, că registrul bunurilor imobile nu ar avea o valoare absolută, dar o prezumție relativă de veridicitate; drepturile reale sunt supuse revizuirii și corectării judiciare. De asemenea, autoritățile cadastrale acționează numai în limitele legii, chiar și



în procesul executării hotărârilor judecătorești, iar instanța de judecată devine un garant al echilibrului între securitatea juridică și cea a realității factuale a proprietății. În esență, dreptul procesual cadastral se afirmă ca acel domeniu interdisciplinar, unde convergența normelor civile, administrative sau tehnice sunt indispensabile pentru protecția efectivă a dreptului de proprietate.

Din perspectiva răspunderii civile, încălcarea legislației cadastrale atrage obligația de reparare a prejudiciului cauzat titularilor de drepturi reale. În conformitate cu legislația civilă, orice persoană care cauzează un prejudiciu printr-o faptă ilicită este obligată să-l repare integral. [2, art.1390], Aplicarea acestui principiu în materia cadastrului presupune că: erorile de înregistrare; omisiunile sau neconcordanțele dintre datele cadastrale și situația reală; înregistrările nelegale sau frauduloase, care pot genera răspunderea civilă a autorităților cadastrale, a registratorilor sau a executanților lucrărilor cadastrale. Jurisprudența națională confirmă această orientare, instanțele dispunând frecvent rectificarea Registrului bunurilor imobile și acordarea de despăgubiri în cazurile în care înregistrările au fost efectuate cu încălcarea legii, afectând drepturile reale ale persoanelor. Prin urmare, registrul cadastral nu beneficiază de o prezumție absolută de veridicitate, ci una relativă, susceptibilă de a fi răsturnată prin probă contrară.

Pe de altă parte, în situațiile în care încălcările depășesc sfera ilicitului civil și întrunesc elementele constitutive ale unei infracțiuni, intervine răspunderea penală. Astfel, au loc, atât falsificarea documentelor cadastrale; [6, art.361], cât și abuzul de putere sau abuzul de serviciu; [6, art.327], acțiunile funcționarilor sau ale altor persoane care falsifică documentația cadastrală ori înregistrează drepturi în mod ilegal pot fi sancționate penal. Aceste norme reflectă necesitatea protejării interesului public în menținerea integrității sistemului cadastral și prevenirea fraudelor imobiliare. Interdependența dintre răspunderea civilă și cea penală denotă un caracter complex al litigiilor cadastrale: aceeași faptă poate genera atât obligația de reparare a prejudiciului, cât și răspunderea penală, în funcție de gravitatea și circumstanțele acesteia. În acest sens, instanțele sunt chemate să realizeze o analiză diferențiată, în baza principiului proporționalității și al legalității sancțiunilor.

De asemenea, din perspectiva procedurii civile, litigiile cadastrale se soluționează în baza principiilor contradictorialității și aflării adevărului, fiind caracterizate printr-un probatoriu predominant tehnic. Expertiza cadastrală joacă un rol determinant în stabilirea situației de fapt, în special în cazurile de suprapunere a terenurilor sau de neconcordanță între planurile cadastrale și realitatea din teren. În concluzie, responsabilitatea juridică în domeniul cadastrului se configurează ca un mecanism esențial de garantare a legalității și securității juridice. Eficiența acestui mecanism depinde de corecta aplicare a normelor de drept civil și penal, de calitatea activității autorităților cadastrale și de capacitatea instanțelor de a restabili echilibrul juridic afectat. Consolidarea cadrului normativ și modernizarea sistemului cadastral reprezintă, în acest sens, condiții indispensabile pentru prevenirea litigiilor și protejarea dreptului de proprietate în R Moldova.

Analiza deficiențelor procedurii de înregistrare a bunurilor imobile în Republica Moldova relevă existența unor disfuncționalități sistemice de natură legislativă, instituțională și tehnico-administrativă, care afectează în mod direct securitatea juridică a dreptului de proprietate și eficiența circuitului civil. În esență, procedura de înregistrare, deși reglementată printr-un cadru normativ relativ complex – în principal prin legea cadastrului[7.], și dispozițiile relevante ale legislației civile [2, art.1390], – continuă să fie caracterizată prin lacune normative și dificultăți de aplicare practică.

În primul rând, din perspectiva cadrului legislativ, se constată că reglementările existente nu oferă întotdeauna soluții clare pentru situațiile litigioase generate de neconcordanțele dintre situația juridică și cea factuală a bunurilor imobile. Deși legea consacră principiul publicității și opozabilității drepturilor reale, eficiența acestuia este diminuată de ambiguități normative și de insuficiența reglementare a mecanismelor de corectare a erorilor cadastrale. Această situație contravine exigențelor securității juridice, principiu derivat atât din dreptul civil, cât și din



jurisprudența națională, potrivit căruia evidența cadastrală trebuie să reflecte fidel realitatea juridică.

În al doilea rând, deficiențele instituționale, în special lipsa de coordonare între autoritățile implicate (Agenția Servicii Publice, autoritățile publice locale, alte instituții conexe), generează întârzieri și erori în procesul de înregistrare. Or, potrivit principiului bunei administrări, consacrat în dreptul administrativ, autoritățile publice au obligația de a acționa eficient, coerent și în interesul cetățeanului. Neîndeplinirea acestor cerințe conduce nu doar la disfuncționalități administrative, ci și la apariția litigiilor cadastrale, în care instanța este chemată să restabilească legalitatea.

În al treilea rând, deficiențele tehnice ale sistemului cadastral – în special lipsa interoperabilității platformelor informatice și existența erorilor în baza de date – afectează exactitatea și credibilitatea evidenței cadastrale. În condițiile în care cadastral are rolul de a garanta siguranța tranzacțiilor imobiliare, orice eroare tehnică poate genera consecințe juridice grave, inclusiv suprapuneri de terenuri sau înregistrări duble. Aceste situații confirmă caracterul relativ al prezumției de veridicitate a registrului bunurilor imobile, care poate fi răsturnată prin probe contrare în cadrul unui litigiu.

Impactul acestor deficiențe depășește sfera juridică, afectând în mod direct economia și încrederea publicului în instituțiile statului. Un sistem cadastral inefficient descurajează investițiile, încetinește tranzacțiile imobiliare și generează incertitudine juridică, ceea ce contravine principiului stabilității raporturilor juridice patrimoniale.

În acest context, soluțiile propuse în doctrină și analizate în lucrare vizează atât dimensiunea legislativă, cât și cea administrativă. Pe plan legislativ, se impune revizuirea și actualizarea Legii cadastrului [7] „în vederea eliminării lacunelor normative, consolidarea reglementărilor privind protecția dreptului de proprietate și mecanismele de soluționare a litigiilor și alinierea legislației naționale la standardele europene privind transparența și securitatea juridică.

Pe plan administrativ, măsurile esențiale ar include digitalizarea completă a sistemului cadastral, crearea unui sistem informatic interoperabil între instituții, simplificarea procedurilor birocratice și instruirea continuă a personalului implicat în gestionarea cadastrului. Concluzionând, putem spune, că deficiențele identificate nu sunt doar disfuncționalități tehnice sau administrative, ci veritabile probleme de sistem, care impun o reformă integrată, în vederea consolidării securității juridice și a încrederii în mecanismele de evidență și protecție a proprietății imobiliare în Republica Moldova.

Jurisprudența națională și practica administrativă în materia înregistrării bunurilor imobile în Republica Moldova constituie un reper esențial pentru interpretarea și aplicarea normelor juridice incidente în domeniul cadastral. Hotărârile instanțelor de judecată nu doar soluționează litigii concrete, ci contribuie la consolidarea unor orientări jurisprudențiale stabile, care influențează în mod direct procedura de înregistrare a drepturilor reale asupra imobilelor. Un prim aspect esențial evidențiat în practica judiciară vizează condițiile de valabilitate ale actelor juridice ce stau la baza înregistrării cadastrale. Instanțele au statuat în mod constant că respectarea formei autentice, în special în cazul contractelor translative de proprietate, constituie o cerință imperativă pentru validitatea acestora. Nerespectarea acestei cerințe atrage nulitatea actului juridic și, implicit, anularea înscrierilor efectuate în registrul bunurilor imobile. Astfel, jurisprudența consacră principiul conform căruia legalitatea actului juridic este o condiție sine qua non pentru opozabilitatea dreptului real.

Un alt domeniu frecvent abordat de instanțe îl constituie litigiile succesoriale privind dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor. În acest context, s-a stabilit că înscrierea dreptului de proprietate dobândit prin moștenire nu poate avea loc în absența certificatului de moștenitor emis de notar. De asemenea, orice divergență între moștenitori trebuie soluționată anterior, pe cale judiciară, înainte de efectuarea înregistrării cadastrale, ceea ce reflectă importanța certitudinii juridice în materia transmiterii drepturilor reale.



Jurisprudența a acordat o atenție deosebită și cauzelor privind retrocedarea bunurilor imobile preluate abuziv. Instanțele au subliniat că actele administrative de retrocedare trebuie să fie întemeiate pe o documentație cadastrală completă și conformă cu legea. În lipsa respectării acestor exigențe, deciziile autorităților publice pot fi invalidate, iar în anumite situații instanțele pot obliga autoritățile competente să emită acte conforme pentru restabilirea drepturilor legitime ale titularilor.

În ceea ce privește contestațiile referitoare la înscrierile cadastrale, practica judiciară evidențiază că rectificarea datelor din registrul bunurilor imobile este posibilă doar în baza unor probe concludente, în special a expertizelor tehnice cadastrale. Instanțele au reținut că modificarea suprafeței terenurilor, corectarea erorilor sau radierea sarcinilor nejustificate trebuie să fie fundamentate pe dovezi obiective, care să reflecte realitatea juridică și factuală.

De asemenea, instanțele au examinat în mod riguros legalitatea deciziilor emise de autoritățile publice în materia restituirii și retrocedării bunurilor imobile. S-a statuat că orice act administrativ trebuie să respecte procedurile legale și să fie bazat pe un titlu juridic valabil, în caz contrar fiind susceptibil de anulare. Această orientare confirmă aplicarea principiului legalității în activitatea autorităților publice și rolul instanțelor ca garant al respectării acestuia.

Concluzii

În concluzie, jurisprudența națională în domeniul cadastrului imobiliar configurează un cadru interpretativ coerent, în care legalitatea actelor juridice, certitudinea drepturilor reale și corectitudinea înscrierilor cadastrale reprezintă elemente fundamentale. Prin intervenția instanțelor, sunt corectate erorile administrative, sunt sancționate actele nelegale și este asigurată protecția efectivă a dreptului de proprietate, consolidându-se astfel securitatea juridică în materia raporturilor imobiliare. Modificările CPC RM permit utilizarea mijloacelor electronice în proces, facilitând comunicarea și administrarea probelor, în concordanță cu tendințele moderne [3, 2, 4].

În concluzie generală, sistemul cadastral și procedura civilă aferentă nu reprezintă doar un mecanism formal de evidență, ci un instrument esențial de protecție a dreptului de proprietate, a cărui eficiență depinde de corecta aplicare a legii, de calitatea activității administrative și de coerența practicii judiciare.

Ca recomandări se impune, mai întâi de toate, o reformă legislativă coerentă și clară, care ar duce la eliminarea lacunelor normative și la armonizarea legislației cadastrale cu standardele europene, ca să fie redusă incertitudinea juridică și să se asigure previzibilitatea soluțiilor judiciare. Iar în al doilea rând, necesitatea digitalizării complete și interoperabilității sistemului cadastral, care ar fi însoțită de profesionalizarea continuă a personalului și de consolidarea controlului de legalitate, pentru a preveni erorile de înregistrare și a reduce volumul litigiilor cadastrale

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. Constituția Republicii Moldova: cu modificări și completări la data de 20 octombrie 2025. Chișinău: Editura Cartier SRL, 2025.
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82-86. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150498&lang=ro [accesat 2026-03-23].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură civilă al Republicii Moldova: nr. 225-XV din 30.05.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 111-115. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul administrativ al Republicii Moldova: nr. 116 din 19.07.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 309-320. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 828-XII din 25.12.1991. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2001, nr. 107. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-24].



6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul penal al Republicii Moldova: nr. 985-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 128-129. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
7. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1998, nr. 44-46. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=ro [accesat 2026-03-23].
8. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea privind formarea bunurilor imobile: nr. 354-XV din 28.10.2004. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2004, nr. 233-236. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150226&lang=ro [accesat 2026-03-23].
9. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cu privire la geodezie, cartografie și geoinformatică: nr. 778-XV din 27.12.2001. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 29-31. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=147692&lang=ro [accesat 2026-03-23].
10. REPUBLICA MOLDOVA. CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE. PLENUL. Hotărârea nr. 10 din 26.03.1997 privind practica aplicării legislației funciare de către instanțele judecătorești. În: Culegere de hotărâri ale Plenului Curții Supreme de Justiție a Republicii Moldova. Chișinău, 1997.
11. REPUBLICA MOLDOVA. CURTEA SUPREMĂ DE JUSTIȚIE. Încheierea din 12 iunie 2024 (Colegiul civil, comercial și de contencios administrativ). Dosar nr. 3ra-822/23 (nr. unic 2-22059977-01-3ra-08082023). Chișinău, 2024.
12. EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS. Case of Brumărescu v. Romania: (Application no. 28342/95). Judgment, 28 October 1999 [online]. Strasbourg, 1999. Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-58337> [accesat 2026-03-23].
13. EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS. Case of Kopecký v. Slovakia: (Application no. 44912/98). Judgment, 28 September 2004 [online]. Strasbourg, 2004. Disponibil: <https://hudoc.echr.coe.int/eng/?i=001-66758> [accesat 2026-03-23].
14. CLIMOV, A., I. TEACĂ și I. GRECU-STĂVILĂ. Constituirea proprietății private asupra terenurilor, crearea și funcționarea pieței funciare în Republica Moldova. Chișinău: Dinamo, 2004.
15. PUIE, Oliviu. Regimul juridic al terenurilor. Cadastrul și publicitatea imobiliară asupra terenurilor. București: Universul Juridic, 2014. ISBN 978-606-673-421-9.
16. TEACĂ, Ilie. Drept funciar: Schiță de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2007. 236 p. ISBN 978-9975-45-034-8. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/16226> [accesat 2026-03-23].
17. CHIRTOACĂ, Ariana și Zinaida LUPAȘCU. Evoluția înregistrării cadastrale a proprietății imobiliare a Republicii Moldova de-a lungul istoriei. În: Conferința tehnico-științifică a studenților, masteranzilor și doctoranzilor, Chișinău, 27–29 martie 2024. Chișinău: Tehnica-UTM, 2024, vol. 3, pp. 1911–1913. ISBN 978-9975-64-461-7.
18. MARIAN, S. Cadastrul și publicitatea imobiliară. Teză de doctor în drept. Chișinău, 2006. 120 p.
19. ЕРМАКОВА, А. В. Категория достоверности реестра прав в российском гражданском праве. Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Пермь, 2021. 200 с.



REGIMUL JURIDIC APLICABIL PROCEDURII ADMINISTRATIVE DE OBTINERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Ina BOSTAN

conferențiar universitar, doctor, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
ina.bostan@dp.utm.md

Rezumat. Procedura administrativă reprezintă unul dintre cele mai importante mecanisme prin care organele administrației publice își realizează atribuțiile. În domeniul urbanismului și construcțiilor, cadrul juridic național a fost recent modificat prin adoptarea Codului urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434/2023, care reglementează în mod integrat planificarea teritorială, organizarea urbanistică și procedura de autorizare a lucrărilor de construcție. Prin intrarea în vigoare a acestui cod, legiuitorul a urmărit sistematizarea și modernizarea legislației din domeniul construcțiilor și urbanismului, fiind abrogate actele normative anterioare, care reglementau aceste raporturi juridice, inclusiv Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții, Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului și Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție. În prezent, procedura de autorizare a construcțiilor se desfășoară în temeiul reglementărilor stabilite de Codul urbanismului și construcțiilor, în corelație cu normele generale ale Codului administrativ. Scopul prezentului articol constă în analiza procedurii administrative de obținere a autorizației de construire, în contextul reglementărilor stabilite de Codul administrativ și de Codul urbanismului și construcțiilor, evidențiind rolul acestor acte normative în asigurarea legalității activității administrative și în protecția drepturilor persoanelor. Pentru realizarea acestui scop, cercetarea urmărește următoarele obiective: analiza conceptului de procedură administrativă și a rolului acesteia în dreptul administrativ, examinarea relației dintre activitatea administrativă și formele sale de manifestare, analiza mecanismelor juridice de inițiere a procedurii administrative, evidențierea garanțiilor procedurale acordate petiționarilor în raporturile cu autoritățile publice competente și nu în ultimul rând analiza procedurii administrative de autorizare a construcțiilor în cadrul reglementărilor actuale. Cercetarea demonstrează că procedura administrativă nu reprezintă doar o succesiune formală de etape tehnice, ci un mecanism juridic complex prin care se asigură legalitatea, transparența și proporționalitatea activității administrației publice. Respectarea regulilor procedurale constituie o condiție esențială pentru validitatea actelor administrative și pentru garantarea statului de drept. În acest context, procedura de autorizare a construcțiilor reprezintă un exemplu relevant de aplicare a principiilor procedurii administrative, demonstrând modul în care administrația publică trebuie să acționeze în limitele competenței și cu respectarea drepturilor și intereselor legitime ale persoanelor care intenționează să construiască, fie pe propriul teren, fie pe terenul unui terț.

Cuvinte cheie: procedură administrativă, autorizație de construire, construcție, act administrativ, autoritate publică, regim juridic.

Introducere

Reglementarea domeniului urbanismului și construcțiilor ocupă un loc central în arhitectura normativă a statului, întrucât aceasta condiționează modul de organizare, utilizare și dezvoltare a teritoriului. În acest context, instituirea unui cadru legislativ coerent, apt să reglementeze planificarea urbanistică, executarea lucrărilor de construcții și controlul respectării disciplinei în construcții, apare ca o necesitate obiectivă, determinată de exigențele dezvoltării durabile, ale eficienței energetice și ale protecției mediului. Adoptarea Codului urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434/2023 (în continuare CUC) marchează, din această perspectivă, o etapă importantă în procesul de sistematizare și modernizare a reglementărilor aplicabile domeniului. Prin acest act normativ, legiuitorul a urmărit configurarea unui cadru juridic unitar și previzibil, destinat să reglementeze amenajarea teritoriului, urbanismul, proiectarea și executarea lucrărilor de construcție, precum și asigurarea calității construcțiilor și exercitarea controlului de stat în materie.



În acest context, reglementările Codului urbanismului și construcțiilor nu pot fi analizate izolat, ci în corelație cu normele generale ale Codului administrativ al Republicii Moldova, care oferă cadrul procedural comun de desfășurare a activității administrației publice. Procedura administrativă constituie mecanismul juridic prin care autoritățile publice competente examinează cererile formulate de particulari, verifică îndeplinirea condițiilor prevăzute de lege și emit actele administrative necesare realizării lucrărilor de construcție, inclusiv autorizația de construire. În consecință, normele speciale ale dreptului urbanismului și construcțiilor nu își pot produce efectele în mod eficient în absența respectării regulilor procedurale generale care guvernează activitatea administrativă. Din această perspectivă, procedura administrativă de emitere a autorizației de construire reprezintă punctul de convergență dintre dreptul administrativ și dreptul urbanismului, relevând modul în care administrația publică aplică în concret normele urbanistice, cu respectarea principiilor legalității, transparenței și protecției drepturilor persoanelor.

Prin urmare, scopul prezentului studiu constă în analiza regimului juridic al procedurii administrative de emitere a autorizației de construire în Republica Moldova, prin raportare la normele speciale ale Codului urbanismului și construcțiilor, la regulile generale ale Codului administrativ și la principiile dreptului administrativ. În vederea realizării acestui scop, cercetarea valorifică *metoda analitică*, prin examinarea dispozițiilor legale incidente, *metoda interpretării juridice*, utilizată pentru clarificarea sensului și finalității normelor aplicabile, *metoda comparativă*, în scopul evidențierii continuităților și diferențelor față de reglementarea anterioară, precum și *metoda logică și sistemică*, necesară pentru surprinderea conexiunilor dintre normele generale și cele speciale incidente în materia autorizării construcțiilor.

Rezultate și discuții

Examinarea cadrului normativ aplicabil, permite conturarea principalelor componente juridice ale procedurii administrative de emitere a autorizației de construire și evidențierea mecanismelor prin care administrația publică aplică legislația urbanistică. Pentru înțelegerea acestui mecanism, se impune, în primul rând, clarificarea noțiunii de procedură administrativă, astfel cum aceasta este consacrată în legislația națională și în doctrina de specialitate.

În acest sens, Codul administrativ al Republicii Moldova definește procedura administrativă ca fiind activitatea desfășurată de autoritățile publice cu efecte juridice în exterior, ce are ca scop verificarea tuturor condițiilor de fapt și al temeiurilor de drept necesare pentru pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, pentru încheierea unui contract administrativ sau pentru adoptarea unei măsuri de autoritate publică [3].

Referindu-ne la doctrină menționăm, că ea nu este bogată în definiții ale procedurii administrative. R. Ionescu definește procedura administrativă ca fiind „*acea formă prin intermediul căreia organele administrației de stat realizează, în mod concret, activitatea de organizare a executării în concret a legilor și a celorlalte acte emise de autoritățile statului în exercitarea puterii lor publice, sau, într-o altă accepțiune, aceasta desemnează ansamblul normelor juridice care reglementează modalitatea de desfășurare a întregii activități a organelor administrației de stat*” [6, pp. 237-238].

La nivel european, Codul ReNEUAL de procedură administrativă a Uniunii Europene definește această procedură ca fiind „*un proces prin care o autoritate publică pregătește și formulează acțiuni administrative (...)*” [9, p. 49-50].

Analizate în mod unitar, cele trei definiții expuse supra evidențiază, că procedura administrativă constă într-un ansamblu de operațiuni juridice și organizatorice, prin care autoritățile publice își exercită atribuțiile în vederea adoptării unor acte sau măsuri cu efecte juridice în exterior. Dacă reglementarea din Codul administrativ al Republicii Moldova accentuează dimensiunea funcțională și finalitatea concretă a procedurii și anume emiterea actelor,



încheierea contractelor, întreprinderea măsurilor, doctrina evidențiază caracterul său normativ și organizatoric.

În consecința celor analizate se impune concluzia că, procedura administrativă poate fi înțeleasă ca un ansamblu de reguli și activități structurate, care asigură realizarea legală, ordonată și eficientă a activității administrative, garantând totodată transparența, previzibilitatea și protecția drepturilor persoanelor în raporturile cu autoritățile publice.

Procedura administrativă se află într-o relație intrinsecă cu activitatea administrativă, întrucât aceasta constituie cadrul juridic în care autoritățile publice își realizează atribuțiile și își exteriorizează voința juridică prin diferitele forme ale activității administrative. Din perspectivă doctrinară, activitatea administrativă reprezintă categoria generală, iar procedura administrativă constituie mecanismul juridic prin care această activitate este pregătită, organizată și realizată în mod concret. Astfel, respectarea regulilor procedurale devine o condiție esențială pentru validitatea și legitimitatea formelor prin care se manifestă activitatea administrației publice.

În acest sens, Codul administrativ al Republicii Moldova consacră, în mod expres, formele prin care se manifestă activitatea administrativă, stabilind că aceasta se realizează prin acte administrative individuale și normative, contracte administrative, acte reale și operațiuni administrative. Aceste forme reprezintă modalitățile juridice prin care autoritățile publice își exteriorizează voința și aplică legea în raporturile cu particularii, fiind precedate și condiționate de respectarea regulilor procedurii administrative. Prin urmare, procedura administrativă constituie cadrul juridic indispensabil care pregătește și structurează activitatea administrației publice, asigurând legalitatea și eficiența formelor prin care aceasta se concretizează.

Dintre formele activității administrative, un rol deosebit îl ocupă actul administrativ individual, prin intermediul căruia autoritățile publice adoptă decizii cu efecte juridice în exterior, având repercursiuni directe asupra drepturilor și intereselor persoanelor. În domeniul urbanismului și construcțiilor, o formă directă a acestui tip de act administrativ o constituie autorizația de construcție, prin care autoritatea publică competentă permite realizarea lucrărilor de construcție în condițiile prevăzute de lege, concluzie ce rezultă din analiza coroborată a prevederilor legale.

Art. 3 al Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023 definește autorizația de construire ca fiind „*act, eliberat de către emitent, prin care se autorizează execuția lucrărilor de construcții, în temeiul și cu respectarea documentației de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate și/sau a certificatului de urbanism, precum și a documentației de proiect elaborate și, după caz, verificate conform prevederilor prezentului cod*” [4].

Codul administrativ al Republicii Moldova, în art. 10 definește actul administrativ individual ca fiind „*manifestarea unilaterală de voință a autorității publice, adoptată în regim de putere publică, prin care este reglementat un caz individual și care urmărește să producă în mod nemijlocit efecte juridice în exterior, constând în nașterea, modificarea ori stingerea raporturilor juridice de drept public*” [3].

Prin urmare, din interpretarea dispozițiilor legale rezultă că, pentru a stabili dacă un act juridic se încadrează în categoria actelor administrative, este necesar ca acest act să întrunească cumulativ următoarele elemente definitorii: actul să fie emis de o autoritate publică; să fie adoptat în regim de putere publică și în vederea satisfacerii unui interes public; să fie apt, prin efectele sale, să nască, să modifice ori să stingă raporturi juridice de drept public și nu în ultimul rând să producă efecte juridice [1].

Examinarea definiției autorizației de construire, prin prisma elementelor definitorii ale actului administrativ, prevăzute în art. 10 din Codul administrativ, ne permite să calificăm autorizația, ca fiind un veritabil act administrativ individual. Și aceasta deoarece, sub un prim aspect, autorizația de construire este emisă de o autoritate publică competentă, în exercitarea atribuțiilor conferite de lege. Sub un al doilea aspect, aceasta constituie expresia unei manifestări unilaterale de voință a administrației publice, în măsura în care decizia finală aparține în mod



exclusiv autorității emitente, chiar dacă este precedată de analiza cererii depuse de solicitant. Sub un al treilea aspect, autorizația produce efecte juridice individuale, conferind solicitantului dreptul de a realiza lucrări de construcție în limitele și condițiile stabilite de cadrul normativ incident și de documentația urbanistică relevantă. Și nu în ultimul rând, pentru că autorizația este adoptată în regim de putere publică, în temeiul competențelor atribuite autorității de legislația în materia urbanismului și construcțiilor.

În sfera actelor administrative individuale, specifice domeniului urbanismului și construcțiilor, se circumscriu, alături de autorizația de construire și autorizația de desființare, precum și actele administrative asimilate precum: refuzul nejustificat de soluționare a cererii de autorizare, omisiunea autorității de a răspunde la cererea privind autorizarea executării unei construcții și soluționarea cu întârziere a cererii de eliberare a autorizației de construire [11].

Prin urmare, procedura administrativă de emitere a autorizației de construire se circumscrie sferei procedurilor administrative individuale, reprezentând un mecanism tehnico-juridic complex, prin care autoritățile administrației publice exercită atribuții de reglementare și control în domeniul urbanismului și construcțiilor.

În acest sens, procedura administrativă se inițiază prin depunerea cererii de eliberare a autorizației de construire de către solicitant, însoțită de documentația prevăzută de lege, moment care marchează începutul raportului juridic administrativ dintre solicitant și autoritatea competentă. Din analiza dispozițiilor art. 148 din CUC rezultă, că cererea de eliberare a autorizației de construire se adresează autorității administrației publice locale de nivelul I, în calitate de emitent al actului administrativ. Deși depunerea cererii se realizează în mod obligatoriu prin intermediul sistemului informațional, competența materială și funcțională de soluționare aparține în continuare autorităților locale, prin intermediul structurilor specializate în domeniul urbanismului și arhitecturii, în special al arhitectului-șef. Celelalte autorități publice implicate în procedură au un rol avizator, contribuind la fundamentarea deciziei administrative, fără a avea competență decizională asupra emiterii autorizației.

În contextul reglementărilor recente, procedura administrativă de emitere a autorizației de construire se caracterizează printr-un element de noutate esențial, și anume inițierea acesteia exclusiv prin depunerea cererii și a documentației aferente în format electronic, prin intermediul sistemului informațional SIA GEAP [4, art. 148]. Această evoluție legislativă semnifică o schimbare de paradigmă în cadrul relației dintre solicitantul actului permisiv și autoritatea administrației publice, transferând etapa incipientă a procedurii într-un mediu digitalizat, cu implicații semnificative asupra modului de realizare a controlului administrativ, reducând astfel sarcinile administrative și accelerarea procesului decizional. Cu toate acestea, eficiența reală a unui asemenea mecanism depinde de funcționalitatea sistemului, de interoperabilitatea instituțională și de capacitatea autorităților de a asigura implementarea efectivă a normei. În lipsa unei practici administrative consolidate și a unor evaluări empirice privind funcționarea sistemului, beneficiile digitalizării rămân, cel puțin în această etapă, mai degrabă o premisă normativă decât o concluzie definitiv confirmată în practică. Din această perspectivă, experiențele comparative referitoare la digitalizarea procedurilor de autorizare, inclusiv cele semnalate în literatura de specialitate, sugerează că etapa depunerii documentației rămâne una sensibilă, marcată de riscuri privind completarea defectuoasă a cererilor și interpretarea neuniformă a cerințelor legale [8]. Prin urmare, deși digitalizarea inițierii procedurii administrative de obținere a autorizației de construire reprezintă un progres normativ semnificativ, eficiența acesteia rămâne, în prezent, o ipoteză normativă, care necesită validare în practică.

La cererea depusă în format electronic, solicitantul anexează actele prevăzute expres de art. 148 alin. (1) din CUC, între care: extrasul din documentația de proiect, acordul coproprietarilor, raportul pozitiv de verificare a documentației de proiect, avizele și acordurile speciale cerute în funcție de natura lucrărilor, acordul de mediu, certificatul de descărcare de sarcină arheologică,



copia contractului de supraveghere de autor și certificatul preliminar de performanță energetică, în cazurile prevăzute de lege [4]. Enumerarea are caracter limitativ, iar autorității emitente îi este interzis să solicite alte documente decât cele expres prevăzute de norma specială. Această opțiune legislativă reflectă principiul legalității și urmărește restrângerea discreției administrative, prevenirea formalismului excesiv și protejarea solicitantului împotriva unor exigențe procedurale neprevăzute de lege. În același timp, caracterul limitativ al documentelor necesare contribuie la creșterea previzibilității procedurii și la simplificarea raporturilor dintre particular și administrație.

Reglementarea actuală privind enumerarea limitativă a documentelor necesare pentru eliberarea autorizației de construire nu reprezintă o noutate legislativă absolută, ci se înscrie într-o linie de continuitate normativă. Și legislația anterioară prevedea, în mod similar, caracterul exhaustiv al actelor ce urmau a fi anexate la cerere, interzicând explicit, la art. 12 alin. (2) ale Legii nr. 163 din 09.07.2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, solicitarea unor documente suplimentare de către autoritățile publice [7]. Această interpretare este confirmată și în jurisprudența Curții Supreme de Justiție. Astfel, într-o cauză privind refuzul eliberării autorizației de construire, instanța supremă în Decizia nr. 3ra-987/22 a reținut că solicitantul depusese toate actele prevăzute de lege, iar lipsa avizului arhitectului-șef nu putea fi pusă în sarcina sa, întrucât aceasta ținea de o procedură internă a autorității. În consecință, refuzul întemeiat pe o asemenea împrejurare a fost calificat drept nelegal, iar autoritatea a fost obligată să emită autorizația de construire.

Astfel, această continuitate legislativă reflectă menținerea unei opțiuni constante a legiuitorului pentru limitarea discreției administrative și protejarea solicitantului împotriva formalismului excesiv. Totodată, prin preluarea și consolidarea acestei reguli în noul cadru normativ, se asigură stabilitate juridică și predictibilitate procedurală, elemente esențiale pentru buna funcționare a administrației publice și pentru încrederea cetățenilor în actul administrativ.

Ulterior înregistrării cererii, autoritatea publică procedează la verificarea condițiilor de admisibilitate formală, examinând integralitatea și conformitatea documentației depuse. În acest sens, noile dispoziții normative configurează un mecanism procedural complex de triere și evaluare a cererilor de eliberare a autorizației de construire, structurat pe trei paliere distincte: *controlul formal al admisibilității, verificarea veridicității datelor furnizate și examinarea conformității materiale a documentației depuse.*

Cu referire la controlul formal al admisibilității, legiuitorul instituie obligația autorității emitente de a verifica, *ab initio*, integralitatea documentației depuse, sancționând neîndeplinirea acestei condiții, prin refuzul recepționării cererii. Această soluție normativă evidențiază caracterul formal al momentului inițial al procedurii administrative și reflectă exigența respectării condițiilor de admisibilitate, menite să asigure declanșarea procedurii numai în baza unui dosar complet și conform cerințelor legale.

În al doilea rând, normele actuale reglementează și situațiile în care cererea, ori actele anexate conțin date falsificate sau eronate, consacrand obligația autorității de a refuza emiterea autorizației de construire și de a informa solicitantul despre acest fapt în formă scrisă, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii [4]. Această normă exprimă, în mod implicit, aplicarea principiului bunei-credințe și al veridicității informațiilor furnizate în cadrul procedurii administrative, constituind totodată un instrument de protecție a legalității.

În al treilea rând, legiuitorul consacră controlul de fond exercitat de autoritatea competentă, condiționând emiterea autorizației de conformitatea documentației de proiect cu prevederile documentației de urbanism și cu cerințele normative privind performanța energetică.

În ceea ce privește regulile generale de urbanism, menționăm că acestea reprezintă norme instituite prin legislația specială în materie, opozabile atât autorității administrației publice, care are obligația de a le integra în actul administrativ emis, cât și beneficiarilor, care sunt ținuți să le respecte. Aceste norme pot avea caracter imperativ sau permisiv, după caz, prescriind în mod



riguros și complex anumite soluții ce trebuie adoptate, ori lăsând autorității o anumită marjă de apreciere în privința eliberării sau refuzului autorizației de construire [11].

Din perspectiva eficienței energetice, normele actuale instituie o dublă exigență: pe de o parte, obligativitatea prezentării certificatului preliminar de performanță energetică, iar pe de altă parte, necesitatea ca indicatorii de performanță energetică să corespundă standardelor minime stabilite de legislația în vigoare. Lipsa certificatului sau neconformitatea acestuia echivalează, astfel, cu un viciu material al documentației prezentate, care împiedică finalizarea procedurii administrative prin emiterea actului permisiv.

În anumite situații, procedura administrativă de emitere a autorizației de construire poate fi suspendată. Un exemplu relevant îl constituie ipoteza existenței unui potențial impact semnificativ asupra siturilor Emerald, caz în care, potrivit art. 148 alin. (8) din Codul urbanismului și construcțiilor, autoritatea este obligată să suspende procedura până la clarificarea situației de mediu [4]. Acest mecanism are o semnificație juridică aparte, întrucât autoritatea emitentă nu este doar obligată să declanșeze procedura de suspendare și să notifice solicitantul cu privire la necesitatea evaluării biodiversității, ci și să se conformeze rezultatului acestei proceduri. În mod concret, autorizația nu poate fi emisă în lipsa unei soluții favorabile din perspectiva protecției siturilor Emerald. În acest fel, procedura administrativă de autorizare devine un instrument de integrare efectivă a exigențelor de protecție a mediului și biodiversității în decizia administrativă finală.

Astfel, reglementările privind performanța energetică și cele referitoare la impactul asupra mediului și biodiversității exprimă orientarea politicilor publice din domeniul urbanismului și construcțiilor spre promovarea dezvoltării durabile și a eficienței energetice. Ele reflectă, totodată, procesul de apropiere a normelor interne de obiectivele și standardele europene în materie de mediu și climă, inclusiv de exigențele consacrate în dreptul Uniunii Europene [10] și în Pactul Ecologic European [5]. În acest context, procedura de emitere a autorizației de construire depășește funcția tradițională de simplu control al conformității tehnico-juridice și dobândește o dimensiune strategică, participând la realizarea obiectivelor de sustenabilitate, prin filtrarea proiectelor investiționale din perspectiva impactului energetic și de mediu.

În concluzie, reglementările analizate demonstrează că normele autohtone nu doar au preluat formal exigențele europene, ci le-au integrat efectiv în sistemul normativ din domeniul urbanismului și construcțiilor, transformând procedura de emitere a autorizației de construire într-un instrument operațional al politicilor europene privind sustenabilitatea și eficiența energetică.

Finalitatea procedurii de emitere a autorizației de construire este reprezentată de adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, care trebuie emisă în termenul legal de 30 de zile de la data înregistrării cererii. Decizia poate consta fie în emiterea autorizației de construire, fie în refuzul motivat al acesteia. În conformitate cu prevederile art. 31, 118, 120 ale Codului administrativ, refuzul în eliberarea actului permisiv trebuie să fie unul motivat în fapt și în drept [3]. Aceleași exigențe de motivare a refuzului în emiterea autorizației de construire le regăsim și în normele speciale și anume în art. 148 alin. (19) CUC [4]. Deoarece refuzul în emiterea autorizației de construire este un act administrativ nefavorabil motivarea reprezintă garanția că măsura adoptată de autoritate nu este una arbitrară, ci se întemeiază pe fapte constatate și pe temeuri de drept aplicabile cauzei. Astfel, în cazul refuzului, motivarea permite destinatarului să înțeleagă de ce cererea i-a fost respinsă, de ce i s-a impus o obligație sau de ce i-a fost restrâns un drept. Ori, fără această explicație, persoana vizată nu poate verifica dacă autoritatea a respectat competența, procedura, proporționalitatea și scopul legal al măsurii întreprinse de către autoritatea emitentă a refuzului. Totodată, normele administrative prevăd că înainte de emiterea unui act administrativ individual defavorabil, persoana are dreptul să fie audiată cu privire la faptele și circumstanțele relevante, ceea ce arată că motivarea este parte a unui ansamblu de garanții procedurale menite să asigure o decizie legală și echitabilă. Motivarea are și funcția de a face



posibil controlul administrativ al actului în cadrul procedurii prealabile, precum și al celui jurisdicțional efectuat de instanță. Din perspectivă practică, motivarea disciplinează exercitarea puterii discreționare a autorității, obligând autoritatea să explice de ce a ales o anumită soluție și de ce acea soluție este adecvată situației concrete, ceea ce reduce riscul unor decizii formale, stereotipe sau abuzive. Doctrina administrativă reține expres, că puterea discreționară nu poate fi exercitată nelimitat, iar obligația de motivare este una dintre limitele sale juridice fundamentale [2].

Autorizația de construire, în calitate de act administrativ individual, trebuie să respecte cerințele de formă și conținut stabilite de lege. Astfel, aceasta se emite obligatoriu în format electronic prin intermediul SIA GEAP, iar conținutul său este determinat de dispozițiile art. 149 alin. (1) CUC, care prevede că în autorizație trebuie să fie incluse următoarele elemente obligatorii: a) *locul amplasării construcției/terenului*; b) *condițiile speciale de execuție a lucrărilor de construcții*; c) *proiectantul care a elaborat documentația de proiect*; d) *termenul de începere a lucrărilor de construcții*; e) *durata execuției lucrărilor de construcții*; f) *valoarea lucrărilor de construcții – pentru obiectivele finanțate din mijloacele financiare publice* [4].

În același timp, art. 149 din Codul urbanismului și construcțiilor recunoaște autorității emitente competența de a impune anumite condiții speciale de executare a lucrărilor, în vederea protejării interesului public și prevenirii efectelor negative ale intervenției edilitare. Aceste condiții pot viza utilizarea domeniului public, protecția proprietăților învecinate, protecția mediului sau conservarea patrimoniului arheologic. Deși norma consacră o marjă de apreciere a autorității, aceasta nu are caracter arbitrar, ci trebuie exercitată cu respectarea principiilor legalității, proporționalității și motivării. Prin urmare, condițiile speciale impuse prin autorizare constituie limite legitime ale exercitării dreptului de a construi și elemente de individualizare a actului administrativ, în raport cu particularitățile concrete ale amplasamentului și ale lucrărilor autorizate.

După emitere, autorizația de construire se integrează în circuitul juridic și devine susceptibil de control atât pe cale administrativă, cât și pe cale jurisdicțională. În acest sens, autoritatea emitentă are obligația de a informa despre emiterea autorizației de construire următoarele organele de control competente precum: Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, Agenția Națională pentru Sănătate Publică - pentru cazurile expres prevăzute de legislația în domeniul respectiv, organul teritorial de control al Inspectoratului pentru Protecția Mediului - în cazul în care proiectul de execuție conține și compartimentul protecției mediului, precum și reprezentantul autorității administrației publice centrale sau, după caz, locale abilitate cu protejarea patrimoniului cultural - în cazul intervențiilor asupra monumentelor istorice [4].

Autorizația de construire poate fi suspendată sau anulată în cazul în care nu au fost respectate exigențele legale, potrivit art. 148 alin. (16). Totodată, autorizațiile emise în lipsa actelor indicate la alin. (1) art. 148 sunt considerate nule, aspect ce reafirmă exigența respectării principiului legalității în materia actelor administrative.

Concluzii

Examinarea coroborată a dispozițiilor Codului urbanismului și construcțiilor și ale Codului administrativ a permis evidențierea faptului că autorizația de construire reprezintă un veritabil act administrativ individual, emis în regim de putere publică, în cadrul unei proceduri administrative formalizate, etapizate și supuse unor exigențe sporite de legalitate, motivare și control. Obiectivele cercetării au fost realizate prin clarificarea noțiunii de procedură administrativă și a raportului acesteia cu activitatea administrației publice, prin calificarea juridică a autorizației de construire, precum și prin analiza etapelor esențiale ale procedurii de emitere a acesteia: inițierea prin cerere, verificarea admisibilității formale și materiale a documentației, rolul avizelor și al evaluărilor speciale, suspendarea procedurii în ipotezele prevăzute de lege, emiterea sau refuzul motivat al autorizației, precum și controlul ulterior al legalității actului. Totodată, cercetarea a demonstrat că



procedura de autorizare a construcțiilor nu are un caracter exclusiv tehnic, ci exprimă un mecanism juridic complex, în care se intersectează exigențele urbanistice, cele de protecție a mediului, de eficiență energetică și de garantare a drepturilor persoanelor în raporturile cu autoritățile publice. Rezultatele analizei confirmă, că interacțiunea dintre normele speciale și cele generale contribuie la configurarea unui cadru juridic coerent, previzibil, fiind un garant apt să limiteze discreția administrativă și să asigure exercitarea legală a competențelor autorităților publice. În același timp, studiul relevă că eficiența practică a acestui cadru normativ depinde nu doar de calitatea reglementării, ci și de aplicarea sa uniformă, de funcționalitatea instrumentelor de digitalizare și de capacitatea instituțională a autorităților competente.

Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr.020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. BOSTAN, I. și O. TĂNASE. Natura juridică a actului administrativ în contextul noilor reglementări. În: Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale, Chișinău, 12-13 mai 2022. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 154-166. Disponibil: <http://repository.utm.md/handle/5014/22954> [accesat 2026-03-25].
2. CHIPER, N. Motivarea actului administrativ individual în lumina Codului administrativ. În: Revista Națională de Drept. 2021, nr. 3 (237), pp. 205-211. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/205-211_2.pdf [accesat 2026-03-25].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul administrativ al Republicii Moldova: nr. 116 din 19.07.2018. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 309-320, art. 466. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150447&lang=ro [accesat 2026-02-10].
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44, art. 61. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152949&lang=ro [accesat 2026-03-14].
5. UNIUNEA EUROPEANĂ. COMISIA EUROPEANĂ. Comunicare a Comisiei către Parlamentul European, Consiliul European, Consiliu, Comitetul Economic și Social European și Comitetul Regiunilor: Pactul ecologic european. Bruxelles, 11.12.2019, COM(2019) 640 final [online]. Disponibil: https://eur-lex.europa.eu/resource.html?uri=cellar:b828d165-1c22-11ea-8c1f-01aa75ed71a1.0020.02/DOC_1&format=PDF [accesat 2026-03-24].
6. IONESCU, R. Drept administrativ. București: Editura Didactică și Pedagogică, 1970. 357 p.
7. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind autorizarea executării lucrărilor de construcție: nr. 163 din 09.07.2010. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2010, nr. 155-158, art. 549 (abrogată prin Codul nr. 434 din 28.12.2023, în vigoare din 30.01.2025). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-23].
8. LEŚNIAK, A., M. GÓRKA and A. KARGOL. Analysis of errors in investors' applications in the procedure of obtaining a building permit. În: Civil and Environmental Engineering Reports. 2023, vol. 33, no. 1, pp. 61-75. ISSN 2080-5187, E-ISSN 2450-8594. Disponibil: <https://www.ceer.com.pl/pdf-167730-90833> [accesat 2026-03-23].
9. RESEARCH NETWORK ON EU ADMINISTRATIVE LAW (ReNEUAL). Codul ReNEUAL de procedură administrativă a Uniunii Europene. Traducere realizată de Centrul de Studii de Bună Guvernare, Universitatea „Babeș-Bolyai” Cluj-Napoca [online]. 2014. Disponibil: https://www.incisivdeprahova.ro/wp-content/uploads/2019/04/CODUL_RENEUAL_DE_PROCEDURA_ADMINISTRATIV.pdf [accesat 2026-02-10].
10. UNIUNEA EUROPEANĂ. Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene (versiune consolidată). Partea a treia: Politici și acțiuni interne ale Uniunii. Titlul XX: Mediul. Articolul 191 (ex-articolul 174 TCE). În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2016, C 202. Disponibil: http://data.europa.eu/eli/treaty/tfeu_2016/art_191/oj [accesat 2026-03-23].
11. ZARĂ, E.-C. Regimul juridic al actelor administrației publice locale în materia urbanismului. Rezumatul tezei de doctor în drept. Timișoara: Universitatea de Vest din Timișoara, 2021. Disponibil: <https://drept.uvt.ro/administrare/files/1634408790-zara.pdf> [accesat 2026-03-25].



INVESTIȚIILE IMOBILIARE ȘI SECTORUL FINANCIAR-BANCAR: RISCURI JURIDICE ȘI MECANISME DE PREVENIRE A ACTIVITĂȚILOR ILICITE

Angela CUCIURCĂ

doctor în drept, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
angela.cuciurca@idei.utm.md

Rezumat. Studiul efectuat este unul actual, fiind determinat de faptul că investițiile imobiliare reprezintă un domeniu activ al economiei Republicii Moldova, realizat frecvent prin credite ipotecare, finanțare bancară și alte mecanisme de capitalizare. Tranzacțiile imobiliare presupun transferul drepturilor reale asupra bunurilor imobile, evaluarea valorii de piață și implicarea unor actori instituționali precum instituții financiare, evaluatori autorizați, notari și autorități cadastrale. Volumul capitalurilor și complexitatea operațiunilor pot genera vulnerabilități juridice, în special atunci când tranzacțiile imobiliare sunt utilizate pentru disimularea provenienței fondurilor, manipularea valorii bunurilor sau alte operațiuni financiare ilicite. În aceste condiții, se impune aplicarea unor mecanisme eficiente de control juridic și monitorizare a tranzacțiilor. Scopul cercetării constă în analiza riscurilor juridice generate de utilizarea investițiilor și tranzacțiilor imobiliare în cadrul sectorului financiar-bancar pentru disimularea provenienței fondurilor și realizarea operațiunilor financiare ilicite. Totodată, sunt examinate mecanismele instituționale și juridice care contribuie la prevenirea acestor riscuri. Rezultatele analizei evidențiază rolul instituțiilor financiare, evaluatorilor imobiliari și autorităților de reglementare în monitorizarea tranzacțiilor imobiliare și prevenirea utilizării acestora pentru operațiuni financiare ilicite. Consolidarea cadrului normativ și aplicarea unor mecanisme eficiente de control pot contribui la reducerea vulnerabilităților juridice ale pieței imobiliare.

Cuvinte-cheie: investiții imobiliare, sector financiar-bancar, riscuri juridice, tranzacții imobiliare, prevenirea activităților ilicite, evaluare imobiliară

Introducere

Investițiile imobiliare constituie un element esențial al economiei moderne, fiind strâns interconectate cu sistemul financiar-bancar prin mecanisme precum creditarea ipotecară și finanțarea investițională. În Republica Moldova, dezvoltarea pieței imobiliare a fost însoțită de extinderea activității bancare, ceea ce a condus la creșterea volumului tranzacțiilor și, implicit, a riscurilor asociate acestora.

În ultimii ani, creditarea ipotecară a cunoscut o dinamică ascendentă, fiind stimulată atât de programele guvernamentale, cât și de politica de creditare a băncilor comerciale. Potrivit studiilor privind piața imobiliară și ipotecară, volumul creditelor acordate pentru procurarea locuințelor a înregistrat creșteri semnificative, în special după anul 2018, odată cu implementarea programelor de tip „Prima Casă”, ceea ce a condus la o accesibilitate mai mare a finanțării pentru populație [1]. Totodată, în condiții inflaționiste, prețurile imobilelor locative au înregistrat majorări semnificative, ceea ce a determinat creșterea valorii garanțiilor și implicit a expunerii băncilor la risc.

Această interdependență dintre piața imobiliară și sectorul financiar-bancar generează o serie de vulnerabilități structurale. Pe de o parte, creșterea volumului creditelor ipotecare implică un risc sporit de neplată și supraîndatorare a populației, iar pe de altă parte, evaluarea incorectă a bunurilor imobile poate conduce la distorsionarea valorii reale a garanțiilor [2]. În același timp, practica judiciară și doctrina juridică evidențiază existența unor situații în care creditele sunt obținute prin inducerea în eroare a instituțiilor financiare, ceea ce constituie o formă de fraudă cu impact direct asupra stabilității sistemului bancar [3].

Tranzacțiile imobiliare implică transferuri semnificative de capital și participarea mai multor actori, precum instituțiile financiare, evaluatorii imobiliari, notarii și autoritățile cadastrale.



În acest context, complexitatea operațiunilor poate favoriza apariția unor vulnerabilități juridice, inclusiv utilizarea mecanismelor imobiliare pentru disimularea provenienței fondurilor [4].

La nivel internațional, sectorul imobiliar este considerat unul dintre cele mai frecvent utilizate canale pentru integrarea fondurilor provenite din activități ilicite, datorită valorii ridicate a tranzacțiilor și posibilității de manipulare a prețurilor [5]. În acest context, creșterea volumului investițiilor imobiliare, fără mecanisme eficiente de control, poate amplifica riscurile juridice și financiare, afectând atât instituțiile bancare, cât și stabilitatea generală a pieței.

Scopul cercetării constă în analiza riscurilor juridice generate de investițiile imobiliare în sectorul financiar-bancar și identificarea mecanismelor de prevenire a activităților ilicite.

Riscuri juridice în investițiile imobiliare

Investițiile imobiliare sunt direct dependente de finanțarea bancară, în special de creditarea ipotecară, care a cunoscut o expansiune semnificativă în Republica Moldova după anul 2018. Implementarea programelor de finanțare locativă a determinat creșterea volumului creditelor ipotecare și a numărului de tranzacții imobiliare, ceea ce a condus la majorarea expunerii instituțiilor bancare. În paralel, creșterea prețurilor locuințelor în condiții inflaționiste a depășit în anumite perioade 15–20% anual, amplificând valoarea garanțiilor și riscurile asociate evaluării acestora [1, 6].

La nivel european, ratele dobânzilor la creditele ipotecare au variat, în perioada 2021–2023, între aproximativ 2% și 6%, în funcție de politica monetară și condițiile macroeconomice, influențând direct accesibilitatea finanțării și volumul investițiilor imobiliare. Creșterea dobânzilor a condus, în mai multe state, la reducerea cererii de credite ipotecare și la accentuarea riscurilor de neplată, în special în contextul creșterii costului finanțării [2, 7].

În aceste condiții, corelația dintre creditarea ipotecară, evaluarea bunurilor imobile și fluxurile financiare determină apariția unor vulnerabilități juridice și financiare, în special în tranzacțiile de valoare ridicată [8].

Unul dintre cele mai importante riscuri asociate tranzacțiilor imobiliare îl reprezintă utilizarea acestora în scopuri ilicite, în special pentru spălarea banilor. Analizele internaționale arată că sectorul imobiliar este utilizat sistematic în etapa de integrare a fondurilor ilicite, datorită posibilității de a converti rapid sume mari în active aparent legitime și de a justifica fluxuri financiare complexe [3, 9].

Potrivit raportului Financial Action Task Force, în cazurile investigate la nivel internațional, tranzacțiile imobiliare sunt utilizate frecvent pentru „stratificarea” și „integrarea” fondurilor, prin mecanisme precum supraevaluarea sau subevaluarea bunurilor, utilizarea numerarului și implicarea unor entități juridice fictive [3]. În numeroase jurisdicții analizate, între 30% și 40% din cazurile de spălare a banilor investigate au implicat utilizarea companiilor offshore sau a intermediarilor pentru ascunderea beneficiarului real, ceea ce reduce semnificativ transparența tranzacțiilor.

În același sens, studiile European Parliamentary Research Service evidențiază că sectorul imobiliar permite integrarea unor sume ridicate într-o singură operațiune, fără o corelare strictă între valoarea declarată și cea reală a bunului. Astfel, în practică, au fost identificate cazuri în care prețurile imobilelor au fost manipulate cu 20% până la 50% față de valoarea de piață, în scopul justificării unor fluxuri financiare ilicite sau al obținerii unor credite mai mari decât valoarea reală a garanției [4, 10].

De asemenea, analiza comparativă a tranzacțiilor imobiliare arată că utilizarea numerarului în operațiuni de valoare mare, combinată cu lipsa unor mecanisme eficiente de verificare a beneficiarului efectiv, facilitează integrarea capitalurilor ilicite în economia formală. În aceste condiții, sectorul imobiliar devine un canal preferențial pentru disimularea provenienței fondurilor



și pentru transferul acestora între jurisdicții, în special prin intermediul structurilor juridice opace [5, 12].

Pe baza analizelor realizate de organismele internaționale și instituțiile europene, principalele riscuri juridice asociate tranzacțiilor imobiliare au fost identificate în mod constant în rapoartele Financial Action Task Force, ale European Parliamentary Research Service și ale Transparency International, care evidențiază vulnerabilitățile sectorului imobiliar în raport cu spălarea banilor și fraudele financiare [3, 4, 5, 9].

Astfel, în baza acestor studii și investigații comparative la nivel internațional, riscurile juridice pot fi sintetizate după cum urmează:

- supraevaluarea sau subevaluarea bunurilor imobile, utilizată pentru disimularea provenienței fondurilor sau justificarea unor fluxuri financiare ilicite, fenomen identificat în mod frecvent în rapoartele FATF [3, 9];
- utilizarea intermediarilor fictivi sau a companiilor paravan, inclusiv entități offshore, pentru ascunderea beneficiarului real al tranzacției, aspect evidențiat atât de FATF, cât și de Transparency International [3, 5, 12];
- obținerea creditelor prin inducerea în eroare a instituțiilor bancare, prin prezentarea de informații false sau supraevaluarea garanțiilor, mecanism analizat în literatura de specialitate și în studiile privind fraudele financiare [4, 10];
- lipsa transparenței privind beneficiarul efectiv, determinată de utilizarea structurilor juridice complexe, ceea ce limitează capacitatea autorităților de a identifica persoana care controlează în mod real tranzacția [5, 12];
- utilizarea numerarului în tranzacții de valoare mare, care reduce trasabilitatea fondurilor și facilitează integrarea capitalurilor ilicite în economia formală [3, 9].

Aceste riscuri sunt recunoscute și reglementate la nivel european prin cadrul normativ privind prevenirea spălării banilor, în special prin Directiva (UE) 2015/849 și modificările ulterioare (AMLD4 și AMLD5), care impun obligații stricte de identificare a clientului (KYC), verificarea beneficiarului efectiv și raportarea tranzacțiilor suspecte către autoritățile competente [6], [7]. Totodată, Directiva (UE) 2018/1673 consolidează dimensiunea penală a combaterii spălării banilor, stabilind sancțiuni pentru utilizarea sistemului financiar și a tranzacțiilor imobiliare în scopuri ilicite [8].

Observăm că, în cadrul juridic internațional și european se confirmă faptul că sectorul imobiliar reprezintă un domeniu cu risc ridicat, necesitând aplicarea unor mecanisme riguroase de control și monitorizare a tranzacțiilor [3, 6, 9].

În contextul Republicii Moldova, aceste riscuri se manifestă într-o formă adaptată nivelului de dezvoltare al pieței, fiind evidențiate atât în studiile privind piața ipotecară, cât și în literatura juridică și practica instituțiilor de control. Analizele privind evoluția creditării ipotecare indică faptul că, după anul 2018, creșterea volumului creditelor și majorarea prețurilor imobilelor locative au condus la amplificarea vulnerabilităților asociate evaluării garanțiilor și capacității de rambursare a debitorilor [1, 13].

În contextul Republicii Moldova, aceste riscuri se manifestă într-o formă adaptată nivelului de dezvoltare al pieței, fiind evidențiate atât în studiile privind piața ipotecară, cât și în literatura juridică și practica instituțiilor de control. Din analiza surselor utilizate rezultă că vulnerabilitatea principală nu ține doar de existența unor riscuri teoretice, ci de modul în care acestea se manifestă concret în raportul dintre prețul locuinței, valoarea garanției, condițiile de creditare și capacitatea reală de rambursare a debitorului. Evoluția prețurilor la imobilele locative, în condiții inflaționiste, a generat o presiune suplimentară asupra pieței ipotecare, întrucât majorarea valorii bunurilor a fost însoțită de extinderea creditării, fără ca veniturile populației să înregistreze o creștere proporțională [1, 13].



Din perspectiva pieței financiare, literatura juridică națională relevă că una dintre cele mai sensibile probleme o constituie obținerea creditelor prin inducerea în eroare a instituțiilor bancare. Domeniul creditar-bancar este expus în mod constant unor fapte care afectează securitatea raporturilor juridice și economice, inclusiv prezentarea unor informații inexacte sau incomplete pentru obținerea finanțării [2, 14]. În același sens, infracțiunile legate de creditare afectează procesul de acordare a creditului prin deformarea informației pe baza căreia instituția financiară își fundamentează decizia [3, 15].

O altă problemă identificată în practică este dezechilibrul dintre valoarea garanției imobiliare și bonitatea reală a debitorului. Creșterea accelerată a prețurilor la locuințe poate genera o supraevaluare a garanțiilor, creând o aparență de siguranță în creditare, în timp ce capacitatea efectivă de rambursare rămâne limitată. În aceste condiții, riscul nu constă doar în variația valorii bunului, ci și în incapacitatea debitorului de a face față obligațiilor asumate, ceea ce poate conduce la creșterea creditelor neperformante [1, 13].

Din punct de vedere juridic, aceste riscuri sunt reglementate printr-un ansamblu de norme legale. Legea privind activitatea băncilor stabilește obligația instituțiilor financiare de a gestiona prudent riscurile și de a evita expunerile nejustificate [4, 16], iar reglementările privind creditarea responsabilă impun verificarea bonității debitorilor și a informațiilor furnizate de aceștia [5, 17]. Totodată, normele de procedură penală reglementează mecanismele de investigare a infracțiunilor economice [6, 18], iar obținerea creditului sau a altor forme de finanțare prin înșelăciune reprezintă o formă concretă de afectare a securității circuitului financiar [7, 19].

În paralel, cadrul legal privind prevenirea și combaterea spălării banilor instituie obligații stricte pentru instituțiile financiare în ceea ce privește identificarea clienților, monitorizarea tranzacțiilor și raportarea operațiunilor suspecte [1, 8], ceea ce este esențial în cazul tranzacțiilor imobiliare de valoare ridicată.

Astfel, din perspectiva experienței Republicii Moldova, riscurile juridice ale investițiilor imobiliare se manifestă concret prin creditare bazată pe informații inexacte, evaluări vulnerabile ale garanțiilor, dezechilibre între prețul bunului și capacitatea de plată, precum și prin posibilitatea utilizării tranzacțiilor imobiliare pentru disimularea provenienței fondurilor [1, 20].

Mecanisme de prevenire a activităților ilicite

Reducerea riscurilor juridice asociate tranzacțiilor imobiliare implică aplicarea unor mecanisme complexe de prevenire, dezvoltate atât la nivel internațional, cât și la nivel european, și transpuse ulterior în legislațiile naționale. Aceste mecanisme vizează în principal creșterea transparenței tranzacțiilor, identificarea beneficiarului real și monitorizarea fluxurilor financiare [3, 9].

La nivel internațional, un rol central în definirea standardelor de prevenire îl are Financial Action Task Force, care stabilește un cadru global de combatere a spălării banilor. Recomandările FATF impun aplicarea unei abordări bazate pe risc (risk-based approach), potrivit căreia instituțiile financiare și actorii implicați în tranzacțiile imobiliare trebuie să identifice, să evalueze și să gestioneze riscurile specifice fiecărei operațiuni [1, 9]. În acest context, sectorul imobiliar este clasificat ca domeniu cu risc ridicat, ceea ce presupune aplicarea unor măsuri suplimentare de control, în special în cazul tranzacțiilor de valoare mare sau al celor realizate prin intermediari.

În mod concret, mecanismele de prevenire stabilite la nivel internațional includ:

- aplicarea procedurilor KYC (Know Your Customer), care presupun identificarea și verificarea identității clientului înainte de inițierea relației de afaceri;
- identificarea beneficiarului efectiv, inclusiv în cazul utilizării companiilor sau structurilor juridice complexe;
- monitorizarea continuă a tranzacțiilor, pentru identificarea comportamentelor neobișnuite sau a tranzacțiilor care nu corespund profilului clientului;



- raportarea tranzacțiilor suspecte către unitățile de informații financiare;
- aplicarea măsurilor de diligență sporită (enhanced due diligence) în cazul clienților sau operațiunilor cu risc ridicat [1, 9].

Aceste standarde sunt completate de analizele organizațiilor internaționale, care evidențiază necesitatea implicării active a tuturor actorilor din sectorul imobiliar, inclusiv a notarilor, evaluatorilor și agenților imobiliari, în procesul de prevenire a activităților ilicite [2, 3, 21].

La nivelul Uniunii Europene, mecanismele de prevenire sunt reglementate printr-un cadru juridic armonizat, bazat pe directivele privind combaterea spălării banilor (AMLD). Directiva (UE) 2015/849 și modificările ulterioare introduc obligații detaliate pentru instituțiile financiare și entitățile raportoare, stabilind proceduri clare de identificare a clienților și de monitorizare a tranzacțiilor [4, 5].

Astfel, în cadrul UE, prevenirea activităților ilicite în sectorul imobiliar se realizează prin:

- obligația instituțiilor financiare de a aplica măsuri de cunoaștere a clientelei (CDD – Customer Due Diligence), inclusiv verificarea identității și a beneficiarului efectiv;
- crearea registrelor beneficiarilor efectivi, accesibile autorităților competente, pentru creșterea transparenței proprietății;
- implicarea autorităților de supraveghere financiară și a unităților de informații financiare, care colectează și analizează rapoartele privind tranzacțiile suspecte;
- extinderea obligațiilor AML asupra profesiilor non-financiare, inclusiv agenți imobiliari, notari și avocați, care devin entități raportoare;
- cooperarea între statele membre, prin schimb de informații și mecanisme comune de control [4, 5, 6].

De asemenea, Directiva (UE) 2018/1673 consolidează dimensiunea penală a combaterii spălării banilor, stabilind sancțiuni pentru utilizarea sistemului financiar și a tranzacțiilor imobiliare în scopuri ilicite, ceea ce întărește caracterul coercitiv al mecanismelor de prevenire [6, 8].

În practică, aplicarea acestor mecanisme presupune o colaborare permanentă între instituțiile financiare, autoritățile de supraveghere și alte entități implicate în tranzacțiile imobiliare. Eficiența sistemului depinde nu doar de existența cadrului legal, ci și de capacitatea instituțiilor de a identifica tranzacțiile cu risc și de a interveni în timp util [2, 7].

În Republica Moldova, mecanismele de prevenire a activităților ilicite în sectorul imobiliar sunt organizate printr-un cadru instituțional și normativ armonizat cu standardele internaționale și europene, în special după adoptarea legislației privind prevenirea spălării banilor și consolidarea reglementării sectorului bancar [1, 13].

Un rol central în acest sistem îl au instituțiile financiare, care sunt obligate să aplice măsuri de identificare și monitorizare a clienților în conformitate cu legislația națională. Legea nr. 308/2017 privind prevenirea și combaterea spălării banilor stabilește obligația entităților raportoare de a identifica clientul și beneficiarul efectiv, de a aplica măsuri de diligență și de a monitoriza tranzacțiile, în special în cazul operațiunilor de valoare mare sau al celor care prezintă un risc sporit [1, 13]. În mod concret, instituțiile financiare trebuie să verifice identitatea clientului, să analizeze sursa fondurilor și să raporteze tranzacțiile suspecte către autoritatea competentă.

În acest context, Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor funcționează ca unitate de informații financiare, având rolul de a colecta, analiza și transmite informații privind tranzacțiile suspecte către organele de urmărire penală. Activitatea acestei instituții este corelată cu obligațiile impuse entităților raportoare și contribuie la identificarea circuitelor financiare ilicite, inclusiv în domeniul tranzacțiilor imobiliare [1, 10].

În paralel, Banca Națională a Moldovei exercită funcția de supraveghere prudențială a instituțiilor financiare, asigurând aplicarea regulilor privind gestionarea riscurilor și conformitatea



operațiunilor bancare. Reglementările privind creditarea responsabilă impun instituțiilor bancare obligația de a evalua bonitatea debitorilor, de a verifica informațiile prezentate și de a analiza capacitatea reală de rambursare, ceea ce reduce riscul acordării unor credite bazate pe date inexacte sau pe garanții supraevaluate [2, 17].

Procesul de armonizare a cadrului național cu standardele europene este reflectat în preluarea principiilor stabilite de directivele AML ale Uniunii Europene, în special în ceea ce privește identificarea beneficiarului efectiv și extinderea obligațiilor asupra entităților non-financiare. Astfel, pe lângă instituțiile bancare, obligațiile de prevenire a spălării banilor se aplică și altor participanți la tranzacțiile imobiliare, inclusiv notarilor, evaluatorilor și altor profesioniști implicați în transferul drepturilor asupra bunurilor imobile [1, 6, 7].

Din punct de vedere juridic, aceste riscuri sunt acoperite în mod direct de normele penale și de cadrul legislativ privind prevenirea spălării banilor. Codul penal al Republicii Moldova incriminează spălarea banilor prin art. 243, care vizează conversia, transferul sau utilizarea bunurilor provenite din activități ilicite, inclusiv prin intermediul tranzacțiilor imobiliare [3, 13]. În practică, această normă se aplică în situațiile în care bunurile imobile sunt utilizate pentru a integra fonduri ilicite în circuitul legal, prin achiziții sau vânzări succesive menite să disimuleze proveniența capitalului.

În același timp, obținerea frauduloasă a creditelor este sancționată prin dispozițiile penale referitoare la inducerea în eroare a instituțiilor financiare, aplicabile în cazul prezentării unor informații false privind veniturile sau în situațiile de supraevaluare a garanțiilor imobiliare [4, 14]. Aceste practici se reflectă direct în sectorul imobiliar, unde valoarea bunului este utilizată ca element esențial în fundamentarea deciziei de creditare.

Concluzii

Analiza evidențiază faptul că investițiile imobiliare sunt strâns interconectate cu sectorul financiar-bancar, această relație generând atât oportunități de dezvoltare economică, cât și riscuri juridice și financiare semnificative. Creșterea creditării ipotecare și dinamica pieței imobiliare contribuie la amplificarea vulnerabilităților, în special în ceea ce privește evaluarea garanțiilor și capacitatea de rambursare a debitorilor.

Sectorul imobiliar rămâne un domeniu expus utilizării în scopuri ilicite, iar eficiența mecanismelor de prevenire depinde în mod direct de aplicarea riguroasă a cadrului normativ și de cooperarea dintre instituțiile implicate. În acest sens, transparența tranzacțiilor, verificarea corectă a informațiilor și monitorizarea fluxurilor financiare reprezintă elemente esențiale pentru reducerea riscurilor.

Implementarea standardelor internaționale și cooperarea între instituțiile naționale contribuie la reducerea riscurilor și la creșterea transparenței pieței imobiliare.

În concluzie, consolidarea mecanismelor de control și adaptarea continuă la evoluțiile pieței sunt condiții necesare pentru asigurarea stabilității sectorului financiar-bancar și pentru prevenirea utilizării investițiilor imobiliare în scopuri ilicite.

Referințe

1. MORARU, A. Evoluția prețurilor la imobilele locative și perspectivele creditelor imobiliare ipotecare în condiții inflaționiste. În: *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale*, 12–13 mai 2022, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 106–114. ISBN 978-9975-3541-0-3.
2. ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD). *The rise of non-bank financial intermediation in real estate finance: Post COVID-19 trends, vulnerabilities and policy implications*. Paris: OECD Publishing, 2021. Disponibil: https://www.oecd.org/en/publications/the-rise-of-non-bank-financial-intermediation-in-real-estate-finance_c4fc8cf0-en.html [accesat 2026-04-03].



3. FINANCIAL ACTION TASK FORCE (FATF). Money Laundering and Terrorist Financing through the Real Estate Sector. Paris: FATF, 2007. Disponibil: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf> [accesat 2026-04-03].
4. EUROPEAN PARLIAMENTARY RESEARCH SERVICE (EPRS). Understanding Money Laundering through Real Estate Transactions. Bruxelles: EPRS, 2019. Disponibil: https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%202001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf [accesat 2026-04-03].
5. TRANSPARENCY INTERNATIONAL. Corruption and Real Estate: Doors Wide Open. Berlin: Transparency International, 2017. Disponibil: https://images.transparencycdn.org/images/2017_DoorsWideOpen_EN.pdf [accesat 2026-04-03].
6. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2015/849 din 20 mai 2015 privind prevenirea utilizării sistemului financiar în scopul spălării banilor sau finanțării terorismului. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2015, L 141. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32015L0849> [accesat 2026-04-03].
7. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2018/843 din 30 mai 2018 de modificare a Directivei (UE) 2015/849 privind prevenirea utilizării sistemului financiar în scopul spălării banilor sau finanțării terorismului (AMLD5). În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2018, L 156. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32018L0843> [accesat 2026-04-03].
8. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2018/1673 din 23 octombrie 2018 privind combaterea spălării banilor prin intermediul dreptului penal. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2018, L 284. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32018L1673> [accesat 2026-04-03].
9. FINANCIAL ACTION TASK FORCE (FATF). Risk-Based Approach Guidance for the Real Estate Sector. Paris: FATF, 2021. Disponibil: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf> [accesat 2026-04-03].
10. WORLD BANK. Enhancing Government Effectiveness and Transparency: The Fight Against Corruption. Washington, DC: World Bank, 2020. Disponibil: <https://www.worldbank.org/en/topic/governance/publication/enhancing-government-effectiveness-and-transparency-the-fight-against-corruption> [accesat 2026-04-03].
11. REPUBLICA MOLDOVA. CENTRUL NAȚIONAL ANTICORUPȚIE (CNA). Raport de activitate al Centrului Național Anticorupție 2024. Chișinău: CNA, 2024. Disponibil: https://cna.md/sites/default/files/media/documents/2025-09/Raport_CNA_2024_editat.pdf [accesat 2026-04-03].
12. PRODAN, S. Problemele tentativei și participației în contextul stabilirii răspunderii penale pentru infracțiunile legate de creditare. În: Revista Națională de Drept. 2007, nr. 4, pp. 82–85. ISSN 2587-411X.
13. GUȚAN, V. Domeniul creditar-bancar – obiect al protecției juridico-penale. În: Revista de Studii și Cercetări Juridice. 2011, nr. 3–4, pp. 156–169. ISSN 2284-9394.
14. STRATAN, A. Criminal liability for obtaining credit, loan, or insurance compensation by deception. Teză de doctor în drept. Chișinău, 2023. Disponibil: <https://anacec.md/files/Stratan-teza.pdf> [accesat 2026-04-03].
15. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului: nr. 308 din 22.12.2017. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 58–66, art. 133. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136906&lang=ro [accesat 2026-04-03].
16. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind activitatea băncilor: nr. 202 din 06.10.2017. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2017, nr. 434–439.
17. REPUBLICA MOLDOVA. BANCA NAȚIONALĂ A MOLDOVEI (BNM). Hotărârea Comitetului Executiv al BNM nr. 101 din 19.05.2022 pentru aprobarea Regulamentului privind creditarea



- responsabilă a consumatorilor de către bănci. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2022, nr. 164–169.
18. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură penală al Republicii Moldova: nr. 122 din 14.03.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 104–110 (republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2013, nr. 248–251).
19. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82–86 (republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 66–75).
20. REPUBLICA MOLDOVA. SERVICIUL PREVENIREA ȘI COMBATAREA SPĂLĂRII BANILOR (SPCSB). Hotărârea nr. 63/1/2023 privind aprobarea Regulamentului de prevenire a spălării banilor. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023, nr. 159–161, art. 252. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=138584&lang=ro [accesat 2026-04-03].
21. ANDRIEȘ, A. M. Recourse and Strategic Mortgage Defaults: Evidence from Romania. De Nederlandsche Bank Working Paper, no. 727. Amsterdam: DNB, 2021. Disponibil: https://www.dnb.nl/media/4rkns5v/working_paper_no-727.pdf [accesat 2026-04-03].
22. PAREDES, R. and M. VEGA. An internal fraud model for operational losses in retail banking. Cornell University arXiv Archive [online], 2020. arXiv:2002.03235. Disponibil: <https://arxiv.org/abs/2002.03235> [accesat 2026-04-03].



CADASTRUL VERDE CA INSTRUMENT AL DEZVOLTĂRII IMOBILIARE DURABILE ȘI AL MANAGEMENTULUI SPAȚIILOR VERZI

Viorica URSU¹, Ana COTOVICI²

¹conf. univ., dr., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, viorica.ursu@dp.utm.md

²studentă master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ana.cotovici@dp.utm.md

Rezumat. Cadastrul verde reprezintă un instrument administrativ și informațional destinat evidenței, monitorizării și gestionării spațiilor verzi urbane și rurale. În contextul dezvoltării urbane accelerate și al presiunii asupra mediului, rolul acestui mecanism devine tot mai important pentru menținerea echilibrului ecologic și pentru integrarea infrastructurii verzi în planificarea teritorială. Lucrarea analizează natura juridică a cadastrului verde, rolul acestuia în protecția mediului și în planificarea urbană, precum și structura sa informațională. Cercetarea se bazează pe analiza legislației Republicii Moldova privind cadastrul bunurilor imobile și spațiile verzi ale localităților, precum și pe elemente de drept comparat și literatură de specialitate. Rezultatele evidențiază faptul că, deși noțiunea de „cadastru verde” nu este consacrată expres în legislația națională, cadrul normativ existent permite conturarea unei instituții juridico-administrative funcționale prin intermediul cadastrului spațiilor verzi. Acesta constituie un instrument esențial pentru inventarierea patrimoniului vegetal, pentru evaluarea funcțiilor ecologice ale spațiilor verzi și pentru fundamentarea deciziilor de urbanism durabil.

Cuvinte cheie: spații verzi, planificare urbană, registru verde, infrastructură verde, dezvoltare imobiliară, management teritorial, protecția mediului

Introducere

În ultimele decenii, dezvoltarea orașelor a devenit tot mai rapidă și, uneori, dificil de controlat. Apar noi clădiri, se extind zonele rezidențiale și comerciale, iar terenurile disponibile sunt utilizate într-un ritm accelerat. În acest context, apare o întrebare destul de firească: cum poate fi menținut echilibrul dintre dezvoltarea imobiliară și protecția mediului? Răspunsul nu este simplu, dar, treptat, administrațiile publice au început să caute instrumente care să permită o gestionare mai atentă a spațiilor verzi și a resurselor teritoriale.

Unul dintre aceste instrumente este cadastrul verde. Chiar dacă noțiunea nu este consacrată expres în legislația Republicii Moldova, ideea de evidență sistematică a spațiilor verzi există și se dezvoltă în practică. În mod concret, cadastrul verde poate fi înțeles ca un sistem informațional care permite identificarea, inventarierea și monitorizarea spațiilor verzi, oferind date utile pentru luarea deciziilor în domeniul urbanismului și al dezvoltării imobiliare.

Importanța acestui sistem devine evidentă mai ales în orașele unde presiunea asupra terenurilor este ridicată. De multe ori, extinderea construcțiilor reduce suprafața spațiilor verzi, iar lipsa unor date clare despre acestea poate conduce la decizii greșite sau la utilizarea necorespunzătoare a terenurilor. În acest sens, cadastrul verde nu este doar un registru tehnic, ci un instrument de management care ajută autoritățile să păstreze un echilibru între dezvoltarea economică și protecția mediului.

Totodată, dezvoltarea imobiliară modernă nu mai poate fi privită exclusiv din perspectivă economică. Astăzi, proiectele imobiliare sunt evaluate și în funcție de impactul asupra mediului, de accesul populației la spații verzi și de calitatea mediului urban. În acest context, infrastructura verde devine o componentă importantă a planificării teritoriale, iar cadastrul verde contribuie la integrarea acesteia în procesul de dezvoltare urbană.

Prin urmare, studiul cadastrului verde ca instrument al dezvoltării imobiliare durabile și al managementului spațiilor verzi devine relevant atât din perspectivă juridică, cât și administrativă. Lucrarea își propune să analizeze rolul cadastrului verde în organizarea și gestionarea spațiilor



verzi, precum și contribuția acestuia la fundamentarea deciziilor privind dezvoltarea urbană și utilizarea rațională a terenurilor.

Metodologia cercetării

În cadrul prezentului studiu, cercetarea a fost realizată prin utilizarea unei abordări interdisciplinare, specifică domeniului administrării teritoriale și evidenței cadastrale, care a permis analiza rolului cadastrului verde în procesul de planificare urbană și în gestionarea spațiilor verzi din localități. Metodologia aplicată a avut la bază analiza documentelor normative, a practicilor administrative și a tendințelor actuale privind digitalizarea sistemelor de evidență a terenurilor.

Materialele utilizate în cercetare au inclus acte normative relevante pentru domeniul cadastrului și urbanismului, documente strategice privind dezvoltarea digitală și administrarea teritoriului, precum și studii și rapoarte de specialitate referitoare la evidența spațiilor verzi și la utilizarea sistemelor informaționale teritoriale. Analiza acestor surse a permis identificarea cadrului juridic și instituțional aplicabil gestionării spațiilor verzi și evidenței acestora în cadrul sistemelor cadastrale.

Metodele de cercetare utilizate au fost următoarele:

- analiza documentară, prin examinarea legislației și a reglementărilor relevante pentru administrarea terenurilor și protecția spațiilor verzi;
- analiza comparativă, utilizată pentru identificarea tendințelor actuale în domeniul evidenței cadastrale și al digitalizării administrării teritoriale;
- analiza sistemică, care a permis evaluarea cadastrului verde ca parte integrantă a sistemului de administrare a teritoriului, în interdependență cu cadastrul general și cu documentațiile de urbanism;
- metoda interpretării juridice, aplicată pentru evaluarea modului de aplicare a reglementărilor privind utilizarea terenurilor și evidența spațiilor verzi.

Aplicarea acestor metode a permis realizarea unei analize integrate a cadastrului verde și evidențierea rolului acestuia în procesul de dezvoltare imobiliară și în administrarea durabilă a resurselor teritoriale.

Rezultate și discuții

Cadastrul verde ca instrument de planificare în proiectele de dezvoltare imobiliară

Planificarea proiectelor de dezvoltare imobiliară implică, în mod inevitabil, analiza regimului juridic și funcțional al terenurilor, inclusiv a suprafețelor ocupate de spații verzi. În acest context, cadastrul verde poate fi considerat un instrument operațional al autorităților publice locale, utilizat pentru fundamentarea deciziilor privind utilizarea terenurilor și pentru respectarea cerințelor urbanistice și de protecție a mediului.

În practica administrării teritoriale, informațiile privind amplasarea și caracteristicile spațiilor verzi sunt utilizate în procesul de elaborare și aplicare a documentațiilor de urbanism, cum ar fi planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale. Existența unor date cadastrale actualizate permite verificarea compatibilității dintre destinația terenului și funcțiile ecologice ale spațiilor verzi, precum și evaluarea respectării indicatorilor urbanistici referitori la suprafața minimă de spații verzi aferente dezvoltărilor imobiliare.

Rolul cadastrului verde devine deosebit de relevant în procedura de autorizare a construcțiilor, unde autoritățile competente trebuie să analizeze dacă proiectul propus afectează suprafețe de spații verzi existente sau zone cu funcții ecologice speciale. În aceste situații, datele cadastrale pot servi drept bază pentru stabilirea condițiilor de autorizare, pentru impunerea unor măsuri compensatorii sau pentru refuzul autorizării în cazul în care proiectul contravine reglementărilor urbanistice și de mediu.



Totodată, cadastrul verde contribuie la monitorizarea modului de utilizare a terenurilor și la prevenirea modificării neautorizate a destinației acestora. Prin evidența sistematică a spațiilor verzi și actualizarea periodică a datelor, autoritățile publice pot identifica intervențiile neconforme și pot adopta măsuri administrative pentru restabilirea regimului legal al terenurilor.

În perspectivă, integrarea cadastrului verde în sistemele informaționale teritoriale și în procedurile de planificare urbană reprezintă o condiție importantă pentru dezvoltarea imobiliară durabilă. Utilizarea unor date cadastrale corelate și accesibile permite o gestionare mai eficientă a resurselor teritoriale și contribuie la menținerea echilibrului între dezvoltarea urbană și protecția mediului.

Cadastrul verde în controlul utilizării terenurilor și prevenirea schimbării neautorizate a destinației spațiilor verzi

Controlul utilizării terenurilor reprezintă una dintre funcțiile importante ale administrației publice locale, în special în contextul dezvoltării urbane accelerate și al presiunilor exercitate asupra spațiilor verzi. În practică, menținerea destinației terenurilor și respectarea regimului juridic al acestora depind în mare măsură de existența unor evidențe clare și actualizate privind suprafețele ocupate de vegetație și zonele cu funcții ecologice. În acest sens, cadastrul verde poate fi utilizat ca instrument de monitorizare și verificare a modului de utilizare a terenurilor, contribuind la prevenirea modificărilor neautorizate ale destinației acestora.

Potrivit legislației naționale, autoritățile publice locale au obligația de a asigura evidența și protecția spațiilor verzi din intravilanul localităților, precum și de a preveni reducerea nejustificată a suprafețelor destinate acestora. Reglementările privind administrarea spațiilor verzi stabilesc că orice intervenție asupra acestor terenuri trebuie să fie fundamentată pe documentații tehnice și autorizată conform procedurilor legale [1]. În acest context, cadastrul verde devine un suport informațional necesar pentru verificarea respectării acestor cerințe și pentru documentarea situației reale a terenurilor.

Din perspectivă cadastrală, înregistrarea sistematică a terenurilor și a elementelor aferente acestora permite identificarea modificărilor intervenite în timp asupra suprafețelor de spații verzi. Sistemul cadastral oferă informații privind limitele terenurilor, categoria de folosință și destinația acestora, elemente esențiale pentru exercitarea controlului administrativ și pentru aplicarea măsurilor legale în cazul utilizării necorespunzătoare a terenurilor [2]. Astfel, corelarea datelor din cadastrul general cu informațiile din cadastrul verde facilitează detectarea rapidă a abaterilor și adoptarea deciziilor administrative corespunzătoare.

Un alt aspect relevant îl constituie rolul cadastrului verde în procesul de aplicare a documentațiilor de urbanism. Planurile urbanistice stabilesc regimul de utilizare a terenurilor și indicatorii urbanistici aplicabili fiecărei zone, inclusiv cerințele privind suprafața minimă de spații verzi aferente dezvoltărilor imobiliare. Respectarea acestor prevederi poate fi verificată doar în condițiile existenței unor date exacte privind amplasarea și suprafața spațiilor verzi, date care pot fi furnizate prin intermediul evidențelor cadastrale și al sistemelor informaționale teritoriale [3].

În același timp, utilizarea cadastrului verde contribuie la consolidarea transparenței procesului decizional și la reducerea riscului de conflicte privind utilizarea terenurilor. Accesul la informații actualizate privind situația juridică și funcțională a terenurilor permite autorităților publice și altor actori implicați să adopte decizii fundamentate și să asigure respectarea interesului public. Pe termen lung, această abordare favorizează menținerea echilibrului între dezvoltarea imobiliară și protecția mediului urban, în conformitate cu principiile dezvoltării durabile și ale administrării eficiente a resurselor teritoriale.

Integrarea cadastrului verde în sistemele informaționale teritoriale și digitalizarea administrării spațiilor verzi

Digitalizarea administrării teritoriale a devenit, în ultimii ani, o direcție prioritară pentru autoritățile publice, în special în contextul necesității de a asigura acces rapid la informații



actualizate privind terenurile și resursele naturale. În acest proces, cadastrul verde poate fi integrat în sistemele informaționale teritoriale, contribuind la crearea unei baze de date unitare privind spațiile verzi și la facilitarea schimbului de informații între instituțiile implicate în administrarea teritoriului.

Integrarea cadastrului verde în platformele digitale permite gestionarea mai eficientă a datelor referitoare la amplasarea, suprafața și caracteristicile spațiilor verzi. Prin utilizarea sistemelor informaționale geografice (GIS), informațiile cadastrale pot fi corelate cu datele urbanistice, ecologice și cadastrale generale, oferind o imagine completă asupra modului de utilizare a terenurilor. Această abordare facilitează procesul de planificare urbană și sprijină adoptarea deciziilor administrative fundamentate pe date verificabile și actualizate [4].

Un alt avantaj al digitalizării cadastrului verde îl reprezintă creșterea transparenței și accesibilității informațiilor privind spațiile verzi. Platformele digitale permit publicarea datelor relevante pentru cetățeni, investitori și alte instituții interesate, reducând riscul apariției interpretărilor eronate sau al conflictelor privind utilizarea terenurilor. În același timp, accesul deschis la informații contribuie la consolidarea încrederii publice în activitatea autorităților și la implicarea comunității în procesul de gestionare a mediului urban.

Din perspectivă tehnică, interoperabilitatea sistemelor informaționale reprezintă o condiție esențială pentru funcționarea eficientă a cadastrului verde. Datele privind spațiile verzi trebuie să fie compatibile cu cele din cadastrul general, registrul bunurilor imobile și sistemele de evidență urbanistică. Lipsa unei corelări între aceste sisteme poate conduce la neconcordanțe privind limitele terenurilor sau destinația acestora, generând dificultăți în procesul de autorizare a construcțiilor și în administrarea teritoriului [5].

În perspectivă, dezvoltarea cadastrului verde în format digital poate contribui la modernizarea proceselor administrative și la reducerea timpului necesar pentru colectarea și verificarea datelor. Utilizarea tehnologiilor informatice permite actualizarea rapidă a informațiilor, monitorizarea schimbărilor intervenite asupra terenurilor și realizarea unor analize complexe privind evoluția spațiilor verzi în timp. Această transformare digitală nu reprezintă doar o schimbare tehnologică, ci și o adaptare a administrației publice la cerințele unei gestionări eficiente și responsabile a resurselor teritoriale.

Perspective de dezvoltare a cadastrului verde în contextul administrării durabile a teritoriului

În contextul transformărilor urbane actuale, dezvoltarea cadastrului verde nu mai poate fi privită ca o inițiativă izolată, limitată la inventarierea spațiilor verzi existente. Tendințele contemporane în administrarea teritoriului indică necesitatea integrării acestui sistem într-un cadru mai larg de politici publice orientate spre sustenabilitate, protecția mediului și utilizarea eficientă a resurselor teritoriale. În acest sens, cadastrul verde capătă un rol strategic în planificarea și monitorizarea dezvoltării urbane.

Una dintre direcțiile principale de dezvoltare constă în extinderea funcționalităților cadastrului verde prin utilizarea tehnologiilor moderne de colectare și analiză a datelor. Utilizarea imaginilor satelitare, a dronelor și a sistemelor informatice avansate permite actualizarea rapidă a informațiilor privind vegetația și utilizarea terenurilor, contribuind la creșterea exactității datelor și la reducerea costurilor administrative. Aceste tehnologii sunt deja utilizate în numeroase state europene pentru monitorizarea spațiilor verzi și pentru evaluarea impactului proiectelor de dezvoltare asupra mediului urban [6].

O altă perspectivă importantă este dezvoltarea cadrului normativ și instituțional privind evidența spațiilor verzi. În practică, eficiența cadastrului verde depinde nu doar de existența unor instrumente tehnice, ci și de claritatea responsabilităților instituționale și de stabilirea unor proceduri uniforme de colectare și actualizare a datelor. Consolidarea reglementărilor privind



administrarea spațiilor verzi și corelarea acestora cu legislația cadastrală și urbanistică pot contribui la crearea unui sistem coerent și funcțional de evidență a terenurilor [3].

În același timp, dezvoltarea cadastrului verde trebuie să fie corelată cu obiectivele de dezvoltare durabilă și cu politicile de adaptare la schimbările climatice. Spațiile verzi urbane au un rol important în reducerea efectelor poluării, în reglarea temperaturii și în prevenirea degradării mediului, iar evidența acestora permite planificarea unor măsuri eficiente de protecție și regenerare a mediului urban. În acest sens, integrarea cadastrului verde în strategiile de dezvoltare urbană și în programele de protecție a mediului reprezintă o condiție importantă pentru realizarea unei administrări durabile a teritoriului [4].

Pe termen lung, consolidarea cadastrului verde presupune nu doar dezvoltarea infrastructurii tehnice, ci și formarea specialiștilor și creșterea capacității administrative a autorităților publice. Implementarea unor sisteme moderne de evidență a spațiilor verzi necesită competențe interdisciplinare, care combină cunoștințe din domeniul cadastral, urbanistic, juridic și ecologic. Din acest motiv, dezvoltarea profesională continuă și cooperarea instituțională devin factori necesari pentru funcționarea eficientă a acestui sistem.

Concluzii

Cercetarea realizată evidențiază faptul că cadastrul verde reprezintă un instrument necesar pentru administrarea eficientă a teritoriului, în special în contextul dezvoltării urbane accelerate și al creșterii presiunilor asupra spațiilor verzi. Evidența sistematică a acestor suprafețe permite nu doar cunoașterea situației reale a terenurilor, ci și fundamentarea deciziilor administrative privind utilizarea lor, prevenirea modificărilor neautorizate și menținerea echilibrului între dezvoltarea imobiliară și protecția mediului.

Rezultatele analizei arată că eficiența cadastrului verde depinde în mod direct de calitatea datelor, de actualizarea periodică a informațiilor și de corelarea acestora cu sistemele cadastrale și urbanistice existente. Lipsa unei evidențe integrate conduce, în practică, la dificultăți în procesul de planificare urbană, la apariția conflictelor privind utilizarea terenurilor și la diminuarea capacității autorităților de a exercita controlul administrativ asupra spațiilor verzi.

Totodată, integrarea cadastrului verde în sistemele informaționale teritoriale și utilizarea tehnologiilor digitale contribuie la creșterea transparenței procesului decizional și la reducerea riscurilor de utilizare necorespunzătoare a terenurilor. Digitalizarea evidenței spațiilor verzi nu reprezintă doar o modernizare tehnică, ci o condiție pentru administrarea responsabilă a resurselor teritoriale și pentru adaptarea administrației publice la cerințele actuale ale dezvoltării durabile.

Pe baza analizei efectuate, pot fi formulate următoarele propuneri:

1. elaborarea unui cadru normativ unitar privind cadastrul verde, care să stabilească în mod clar responsabilitățile instituțiilor implicate, procedurile de colectare și actualizare a datelor și modul de utilizare a informațiilor în procesul de planificare urbană;
2. integrarea obligatorie a datelor privind spațiile verzi în sistemele informaționale teritoriale și în documentațiile de urbanism, astfel încât deciziile privind dezvoltarea imobiliară să fie fundamentate pe informații complete și verificabile;
3. instituirea unor mecanisme periodice de monitorizare și actualizare a evidenței spațiilor verzi, inclusiv prin utilizarea tehnologiilor digitale și a sistemelor informaționale geografice;
4. dezvoltarea capacității instituționale a autorităților publice locale, prin formarea specialiștilor în domeniul administrării teritoriale și al utilizării instrumentelor digitale în evidența terenurilor;
5. promovarea cooperării între instituțiile responsabile de cadastru, urbanism și protecția mediului, în vederea asigurării unei gestionări coerente și eficiente a spațiilor verzi.



În perspectivă, consolidarea cadastrului verde poate contribui la crearea unui sistem de administrare a teritoriului mai transparent, mai predictibil și mai adaptat cerințelor dezvoltării urbane moderne. Nu este, probabil, soluția tuturor problemelor, dar este un pas necesar pentru a trece de la reacții administrative punctuale la o gestionare planificată și responsabilă a resurselor teritoriale.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale: nr. 591-XIV din 23.09.1999. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1999, nr. 133-134, art. 649 (modificată prin Legea nr. 369 din 30.11.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023, nr. 488-491, art. 862). Disponibil: <https://www.legis.md>
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 88-95, art. 79 (modificată prin Legea nr. 176 din 03.07.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 409-412, art. 549). Disponibil: <https://www.legis.md>
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44, art. 61 (modificat prin Legea nr. 334 din 29.12.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2026, nr. 62-65, art. 25). Disponibil: <https://www.legis.md>
4. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Strategia de transformare digitală a Republicii Moldova pentru anii 2023–2030: aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 693 din 20.09.2023 [online]. Chișinău, 2023. Disponibil: https://mded.gov.md/wp-content/uploads/2023/11/STD_RO.pdf
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la registre: nr. 71-XVI din 22.03.2007. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2007, nr. 70-73, art. 314 (modificată prin Legea nr. 321 din 09.11.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023, nr. 441, art. 754). Disponibil: <https://www.legis.md>
6. UNITED NATIONS. COMMITTEE OF EXPERTS ON GLOBAL GEOSPATIAL INFORMATION MANAGEMENT (UN-GGIM). Framework for Effective Land Administration (FELA): A reference for developing, reforming, renewing, strengthening, modernizing, and monitoring land administration. Reference document E/C.20/2020/29/Add.2 [online]. New York: United Nations, 2020. Disponibil: https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/E-C.20-2020-29-Add_2-Framework-for-Effective-Land-Administration.pdf



DEZVOLTAREA DURABILĂ A LOCALITĂȚILOR ÎN CONTEXTUL URBANISMULUI ȘI PROTECȚIEI MEDIULUI

Viorica URSU¹, Adrian SAVA²

¹conf. univ., dr., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, viorica.ursu@dp.utm.md

²student master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, adrian.sava@dp.utm.md

Rezumat. Conceptul de dezvoltare durabilă a devenit unul dintre pilonii fundamentali ai politicilor publice contemporane, influențând modul în care sunt planificate și administrate localitățile. Lucrarea analizează fundamentele juridice, economice și sociale ale dezvoltării durabile a localităților, cu accent pe corelația dintre urbanism, planificarea teritorială și protecția mediului. Cercetarea examinează evoluția conceptului în dreptul internațional și european, precum și modul în care aceste principii sunt integrate în cadrul normativ și strategic al Republicii Moldova. Metodologia utilizată include analiza documentară a actelor juridice internaționale și europene, analiza comparativă a practicilor urbanistice și evaluarea rolului instrumentelor de planificare teritorială în prevenirea dezvoltării urbane necontrolate. Rezultatele evidențiază faptul că integrarea principiilor dezvoltării durabile în planificarea urbanistică reprezintă un instrument esențial pentru prevenirea construcțiilor ilegale, pentru protejarea mediului și pentru crearea unor comunități reziliente. De asemenea, lucrarea subliniază necesitatea consolidării cadrului instituțional și a mecanismelor de monitorizare în Republica Moldova, în vederea alinierii la standardele europene privind dezvoltarea teritorială durabilă.

Cuvinte cheie: planificare teritorială, urbanism durabil, protecția mediului, dezvoltare locală, construcții ilegale, politici urbane

Introducere

Dezvoltarea durabilă a localităților reprezintă una dintre direcțiile centrale ale politicilor publice contemporane, întrucât modul în care este organizat și utilizat spațiul teritorial influențează în mod direct dezvoltarea economică, protecția mediului și calitatea vieții populației. Conceptul de dezvoltare durabilă a fost consacrat la nivel internațional prin Raportul Comisiei Mondiale pentru Mediu și Dezvoltare, publicat în anul 1987, care oferă definiția dezvoltării durabile ca fiind „dezvoltarea ce satisface nevoile prezentului fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi” [1]. În ultimele decenii, extinderea accelerată a localităților, creșterea densității construcțiilor și presiunile asupra resurselor naturale au determinat reconsiderarea modelelor tradiționale de dezvoltare urbană și au evidențiat necesitatea unei abordări integrate a planificării teritoriale, bazată pe principiile dezvoltării durabile.

În acest context, dezvoltarea durabilă nu poate fi interpretată exclusiv ca o strategie de protecție a mediului sau ca o simplă orientare economică. Ea presupune o viziune complexă asupra organizării teritoriului, în care dimensiunile juridică, economică, socială și ecologică sunt interdependente. Astfel, planificarea localităților trebuie să urmărească nu doar creșterea fondului construit sau dezvoltarea infrastructurii, ci și conservarea resurselor naturale, menținerea echilibrului ecologic și asigurarea unor condiții de viață adecvate pentru comunități, prin integrarea obiectivelor economice, sociale și de mediu în procesul de dezvoltare urbană [2].

Importanța acestei abordări este accentuată de faptul că dezvoltarea necontrolată a spațiului construit generează consecințe multiple asupra mediului și asupra organizării teritoriale. Extinderea haotică a localităților, ocuparea terenurilor agricole sau a spațiilor verzi, precum și apariția construcțiilor neautorizate conduc la dezechilibre urbanistice și la degradarea resurselor naturale. În lipsa unor instrumente eficiente de planificare teritorială și de protecție a mediului, aceste fenomene pot afecta pe termen lung funcționarea localităților și calitatea vieții populației [3].

În același timp, conceptul de dezvoltare durabilă a fost consolidat progresiv în dreptul internațional și european, devenind un principiu director al politicilor publice privind mediul,



urbanismul și gestionarea resurselor naturale. Documentele internaționale și europene promovează integrarea obiectivelor economice, sociale și ecologice în procesul de planificare teritorială, subliniind că dezvoltarea localităților trebuie realizată în mod responsabil și echilibrat, cu respectarea intereselor generațiilor viitoare [4].

Pentru Republica Moldova, această problemă prezintă o relevanță deosebită. Transformările urbane din ultimele decenii, presiunile exercitate asupra terenurilor și infrastructurii, precum și necesitatea alinierii la standardele europene de dezvoltare teritorială impun consolidarea mecanismelor de planificare și control urbanistic. În acest sens, integrarea principiilor dezvoltării durabile în urbanism și construcții devine un instrument esențial pentru prevenirea dezvoltării haotice și pentru protejarea resurselor naturale ale localităților [5].

Noutatea abordării propuse în cadrul prezentului articol constă în analiza integrată a conceptului de dezvoltare durabilă a localităților prin raportare la trei dimensiuni complementare: fundamentul juridic al dezvoltării durabile în dreptul internațional și european, principiile aplicabile în urbanism și construcții și relația funcțională dintre planificarea teritorială și protecția mediului. Această abordare permite evidențierea rolului pe care instrumentele de planificare teritorială îl au în prevenirea dezvoltării necontrolate a spațiului construit și în asigurarea unei utilizări responsabile a resurselor teritoriale [2].

Scopul cercetării constă în clarificarea conținutului și a rolului conceptului de dezvoltare durabilă în procesul de organizare și administrare a localităților, precum și în evidențierea importanței integrării principiilor de protecție a mediului în planificarea teritorială. În acest sens, lucrarea urmărește să demonstreze că planificarea urbană și protecția mediului nu trebuie tratate ca domenii separate, ci ca instrumente complementare ale unei dezvoltări teritoriale echilibrate, capabile să răspundă atât nevoilor actuale ale societății, cât și intereselor generațiilor viitoare, prin utilizarea responsabilă a resurselor teritoriale și prevenirea dezvoltării necontrolate a spațiului construit [3, 5].

Metode și materiale

Prezenta cercetare a fost realizată printr-o abordare orientată spre analiza funcțională a proceselor de planificare urbană și a mecanismelor de protecție a mediului, având ca punct de plecare interdependența dintre dezvoltarea localităților și utilizarea responsabilă a resurselor teritoriale. Metodologia adoptată a urmărit nu doar examinarea cadrului normativ, ci și evaluarea modului concret în care instrumentele urbanistice influențează organizarea spațiului și calitatea mediului.

Un prim instrument metodologic utilizat în cercetare a fost analiza instrumentelor de planificare teritorială, prin care au fost examinate documentațiile urbanistice și strategiile de dezvoltare aplicabile la nivel local și național. Această abordare a permis evaluarea rolului planurilor urbanistice generale, a reglementărilor de zonare și a politicilor de dezvoltare regională în prevenirea dezvoltării urbane necontrolate și în protejarea resurselor naturale. Accentul a fost pus pe identificarea mecanismelor prin care aceste instrumente contribuie la realizarea obiectivelor dezvoltării durabile.

Un alt element metodologic distinct al cercetării îl constituie evaluarea impactului deciziilor urbanistice asupra mediului și asupra organizării teritoriale, realizată prin analiza corelației dintre extinderea spațiului construit și modificările funcționale ale teritoriului. Această abordare a permis evidențierea relației dintre densitatea construcțiilor, utilizarea terenurilor și capacitatea infrastructurii de a susține dezvoltarea localităților fără afectarea echilibrului ecologic.

În cadrul cercetării a fost utilizată, de asemenea, analiza evoluției practicilor de dezvoltare urbană, orientată spre identificarea tendințelor recente în gestionarea teritoriului și în protecția mediului. Această metodă a permis evidențierea transformărilor produse în modul de planificare a



localităților, inclusiv trecerea de la modele de dezvoltare extensivă la modele bazate pe utilizarea eficientă a resurselor și pe integrarea obiectivelor de mediu în politicile urbane.

Materialele utilizate în cadrul cercetării au inclus acte normative, strategii de dezvoltare teritorială, documente de planificare urbanistică, rapoarte instituționale și studii de specialitate din domeniul urbanismului și protecției mediului. Analiza acestor surse a permis fundamentarea concluziilor privind rolul instrumentelor de planificare în realizarea unei dezvoltări teritoriale echilibrate și sustenabile.

Rezultate și discuții

Definirea dezvoltării durabile în dreptul internațional și european

Conceptul de dezvoltare durabilă a devenit, în ultimele decenii, unul dintre reperele centrale ale politicilor publice la nivel global. Evoluția sa reflectă schimbarea modului în care este percepută relația dintre dezvoltarea economică, protecția mediului și bunăstarea socială. Dacă în trecut aceste dimensiuni erau analizate separat, în prezent ele sunt considerate componente interdependente ale unui model de dezvoltare responsabilă, orientat spre utilizarea echilibrată a resurselor naturale și spre menținerea calității vieții pentru generațiile viitoare.

Definirea conceptului de dezvoltare durabilă, la nivel internațional, este asociată în mod tradițional cu Raportul Comisiei Mondiale pentru Mediu și Dezvoltare, cunoscut sub denumirea de Raportul Brundtland din 1987. În acest raport, dezvoltarea durabilă este descrisă ca fiind “dezvoltarea care satisface nevoile prezentului fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi”. Această definiție a devenit punctul de referință pentru numeroase politici și instrumente juridice internaționale, fiind ulterior preluată și dezvoltată în cadrul unor documente globale precum Agenda 21 și programele internaționale dedicate protecției mediului și gestionării resurselor naturale [6].

În evoluția sa ulterioară, conceptul de dezvoltare durabilă a fost integrat în mod progresiv în arhitectura juridică și instituțională a Uniunii Europene. La nivelul dreptului primar al Uniunii, principiul dezvoltării durabile este consacrat în tratatele fundamentale, care stabilesc obligația instituțiilor europene și a statelor membre de a promova o creștere economică echilibrată, în corelație cu protecția mediului și cu progresul social. Astfel, dezvoltarea durabilă devine nu doar un obiectiv politic general, ci și un criteriu de orientare pentru elaborarea politicilor sectoriale și pentru reglementarea utilizării resurselor naturale.

Politica de mediu a Uniunii Europene, în acest context, este orientată spre conservarea și îmbunătățirea calității mediului, utilizarea prudentă a resurselor naturale și prevenirea deteriorării ecosistemelor. Aceste orientări sunt reflectate în numeroase instrumente juridice și mecanisme administrative, printre care se numără „procedurile de evaluare a impactului asupra mediului aplicabile proiectelor publice și private susceptibile să genereze efecte semnificative asupra mediului” [7].

Din perspectiva dezvoltării localităților, aceste instrumente au o importanță deosebită. Evaluarea impactului asupra mediului nu reprezintă doar o procedură tehnică de analiză, ci și un mecanism juridic prin care autoritățile publice pot preveni apariția unor proiecte incompatibile cu cerințele protecției mediului sau cu obiectivele dezvoltării teritoriale durabile. În acest sens, integrarea procedurilor de evaluare de mediu în procesul de autorizare a construcțiilor contribuie la disciplinarea dezvoltării urbanistice și la prevenirea utilizării necorespunzătoare a terenurilor.

La nivel național, conceptul de dezvoltare durabilă este reflectat în strategiile de dezvoltare, unde orientarea către un model de dezvoltare durabilă este exprimată prin documente strategice care urmăresc modernizarea economiei, protecția mediului și creșterea coeziunii sociale. Aceste documente promovează integrarea obiectivelor de mediu în politicile de urbanism, infrastructură și dezvoltare regională, subliniind că planificarea teritorială trebuie realizată într-o manieră responsabilă și orientată spre interesul public [8].



Prin urmare, analiza cadrului juridic internațional și european evidențiază faptul că dezvoltarea durabilă a depășit statutul de simplu principiu teoretic, transformându-se într-un criteriu normativ care influențează direct modul în care sunt planificate și administrate localitățile. Integrarea acestui concept în legislația și în politicile publice permite orientarea proceselor de urbanizare către modele de dezvoltare mai echilibrate, capabile să reducă presiunile asupra mediului și să asigure o utilizare responsabilă a resurselor teritoriale [8, 2].

Principiile dezvoltării durabile în urbanism și construcții

Aplicarea conceptului de dezvoltare durabilă în domeniul urbanismului și al construcțiilor se realizează prin intermediul unui ansamblu de principii care orientează organizarea spațiului construit și modul de utilizare a resurselor teritoriale. Aceste principii reflectă necesitatea de a asigura un echilibru între dezvoltarea economică, protecția mediului și coeziunea socială, constituind repere fundamentale pentru elaborarea politicilor urbane și pentru activitatea autorităților publice implicate în planificarea teritorială [2].

Un prim principiu esențial este cel al integrării funcționale și teritoriale, care presupune coordonarea utilizării terenurilor cu infrastructura, serviciile publice și sistemele de transport. Dezvoltarea localităților nu trebuie realizată în mod fragmentat, prin intervenții izolate asupra spațiului construit, ci printr-o planificare coerentă care să asigure conectivitatea și funcționalitatea ansamblului urban. În lipsa unei astfel de abordări integrate, pot apărea fenomene de extindere necontrolată a localităților, formarea unor zone insuficient conectate la infrastructură sau apariția unor disfuncționalități în utilizarea terenurilor.

Un alt principiu important este eficiența utilizării resurselor, care vizează reducerea consumului de energie, optimizarea utilizării materialelor de construcție și utilizarea rațională a terenurilor. În contextul dezvoltării durabile, construcțiile nu mai sunt evaluate exclusiv prin prisma utilității economice sau a rentabilității investiționale, ci și prin impactul pe care îl au asupra mediului și asupra resurselor naturale. Promovarea unor tehnologii eficiente energetic și utilizarea responsabilă a resurselor contribuie la reducerea presiunilor asupra mediului și la creșterea durabilității infrastructurii urbane.

Un rol central în urbanismul durabil îl ocupă principiul protecției mediului, care presupune evaluarea și limitarea impactului activităților de construcție asupra ecosistemelor naturale. În acest sens, dezvoltarea proiectelor urbane trebuie realizată cu respectarea normelor privind protecția solului, a resurselor de apă, a biodiversității și a spațiilor verzi. Procedurile de evaluare a impactului asupra mediului reprezintă un instrument juridic important care permite identificarea și prevenirea efectelor negative ale proiectelor de construcție asupra mediului înconjurător [7].

Dezvoltarea durabilă presupune, totodată, respectarea principiului coeziunii sociale și al incluziunii, potrivit căruia dezvoltarea urbană trebuie să contribuie la îmbunătățirea condițiilor de viață pentru toate categoriile sociale. Localitățile durabile sunt caracterizate prin acces egal la infrastructură, servicii publice, locuințe și spații comunitare. În acest sens, planificarea urbanistică trebuie să urmărească reducerea disparităților sociale și crearea unor comunități funcționale, în care dezvoltarea economică să fie corelată cu bunăstarea socială [2].

Un alt principiu relevant este principiul prevenției și precauției, care presupune adoptarea unor decizii urbanistice capabile să prevină apariția unor efecte negative asupra mediului și asupra comunităților. În practică, acest principiu se reflectă în adoptarea unor reglementări urbanistice clare, în realizarea evaluărilor prealabile ale proiectelor și în instituirea unor mecanisme de control capabile să limiteze dezvoltarea necontrolată a spațiului construit. Aplicarea consecventă a principiului prevenției permite reducerea riscurilor generate de utilizarea necorespunzătoare a terenurilor și contribuie la menținerea echilibrului dintre dezvoltarea urbană și protecția mediului.

Prin urmare, principiile dezvoltării durabile în urbanism și construcții constituie repere esențiale pentru organizarea spațiului construit și pentru orientarea deciziilor administrative privind utilizarea teritoriului. Aplicarea lor coerentă permite nu doar reducerea impactului negativ



asupra mediului, ci și crearea unor localități funcționale, reziliente și capabile să răspundă nevoilor economice și sociale ale comunităților [2].

Corelația dintre planificarea teritorială și protecția mediului

Planificarea teritorială reprezintă unul dintre principalele instrumente prin care autoritățile publice pot asigura aplicarea principiilor dezvoltării durabile în organizarea și utilizarea spațiului. Ea constituie un proces complex de coordonare a activităților economice, sociale și urbanistice, care urmărește utilizarea rațională a teritoriului și menținerea echilibrului dintre dezvoltarea localităților și conservarea resurselor naturale [2].

În cadrul acestui proces, planificarea teritorială nu se limitează la stabilirea destinației terenurilor sau la delimitarea zonelor construibile. Ea presupune elaborarea unor instrumente de reglementare urbanistică – precum planurile urbanistice generale și planurile urbanistice zonale – prin intermediul cărora sunt stabilite condițiile de utilizare a terenurilor, regimul construcțiilor, amplasarea infrastructurii și protecția spațiilor naturale. Aceste instrumente creează cadrul juridic și tehnic necesar pentru dezvoltarea controlată a localităților și pentru prevenirea utilizării necorespunzătoare a resurselor teritoriale.

Există o legătură directă între calitatea planificării teritoriale și nivelul de protecție a mediului. Atunci când planurile urbanistice sunt coerente, actualizate și corelate cu politicile de mediu, dezvoltarea spațiului construit poate fi orientată în mod responsabil, evitând ocuparea necontrolată a terenurilor agricole, degradarea spațiilor verzi sau afectarea ecosistemelor naturale. În schimb, lipsa unei planificări eficiente sau aplicarea incompletă a reglementărilor urbanistice favorizează apariția unor forme de dezvoltare haotică, care pot genera dezechilibre teritoriale și degradarea mediului natural [3].

Protecția mediului devine astfel o componentă integrată a procesului de planificare teritorială. În contextul dezvoltării durabile, planificarea spațiului trebuie să ia în considerare nu doar necesitățile economice sau infrastructurale ale localităților, ci și impactul asupra resurselor naturale, asupra calității aerului și apei, precum și asupra biodiversității. Evaluarea acestor elemente permite identificarea zonelor sensibile din punct de vedere ecologic și stabilirea unor regimuri speciale de protecție sau utilizare a terenurilor.

În practica europeană, relația dintre planificarea teritorială și protecția mediului este susținută de instrumente juridice și administrative care integrează aceste două dimensiuni ale dezvoltării. Procedurile de evaluare a impactului asupra mediului și reglementările urbanistice sunt concepute astfel încât să permită anticiparea și prevenirea efectelor negative ale proiectelor de construcție asupra mediului și asupra organizării spațiului [7].

Pentru Republica Moldova, consolidarea acestei corelații are o importanță deosebită. În condițiile în care unele localități sunt afectate de extinderi neuniforme, de presiuni asupra terenurilor și de apariția construcțiilor neautorizate, integrarea reală a principiilor de protecție a mediului în procesul de planificare teritorială devine o condiție esențială pentru dezvoltarea durabilă a localităților. În acest sens, elaborarea și actualizarea planurilor urbanistice, precum și monitorizarea aplicării lor, contribuie la orientarea dezvoltării teritoriale către modele mai echilibrate și mai responsabile [5].

Prin urmare, planificarea teritorială și protecția mediului nu pot fi tratate ca domenii independente, ci trebuie analizate ca instrumente complementare ale dezvoltării durabile. Integrarea acestor două componente permite nu doar prevenirea utilizării necorespunzătoare a terenurilor și reducerea impactului asupra mediului, ci și crearea unor localități funcționale, capabile să asigure un echilibru între dezvoltarea economică, nevoile sociale ale comunităților și conservarea resurselor naturale [2].



Concluzii

Analiza realizată evidențiază faptul că dezvoltarea durabilă a localităților reprezintă un concept complex, care depășește limitele unei simple orientări teoretice și se transformă într-un cadru normativ și strategic ce influențează modul de organizare și administrare a spațiului teritorial. Integrarea dimensiunilor juridice, economice, sociale și ecologice în procesul de planificare urbană permite asigurarea unui echilibru între necesitatea dezvoltării infrastructurii și a fondului construit și obligația de a proteja resursele naturale și calitatea mediului.

Studiul cadrului juridic internațional și european demonstrează că dezvoltarea durabilă a devenit un principiu director al politicilor publice contemporane, fiind consacrat atât în documente programatice globale, cât și în tratatele fundamentale ale Uniunii Europene. În acest context, politicile de mediu, urbanism și utilizare a resurselor sunt orientate către realizarea unui model de dezvoltare echilibrat, capabil să răspundă nevoilor actuale ale societății fără a afecta posibilitățile generațiilor viitoare de a beneficia de aceleași resurse.

Sustenabilitatea mediului construit este condiționată de performanța planificării spațiale și de capacitatea administrativă a instituțiilor publice evidențiată în analiză. Absența unor politici teritoriale coerente și a unui control riguros favorizează expansiunea urbană necontrolată, degradarea ecologică și polarizarea teritorială.

Din perspectiva Republicii Moldova, rezultatele cercetării permit formularea unor direcții de îmbunătățire a politicilor publice în domeniul dezvoltării teritoriale durabile. În primul rând, este necesară consolidarea corelării dintre planificarea teritorială și protecția mediului, prin integrarea evaluărilor de mediu în toate etapele procesului de elaborare și actualizare a documentațiilor urbanistice. O astfel de abordare ar permite identificarea timpurie a riscurilor ecologice și prevenirea utilizării necorespunzătoare a terenurilor.

În al doilea rând, dezvoltarea durabilă a localităților ar putea fi susținută prin utilizarea mai activă a instrumentelor digitale de monitorizare a teritoriului, precum sistemele informaționale geografice și bazele de date cadastrale integrate. Aceste instrumente ar permite autorităților publice să urmărească în timp real modificările de utilizare a terenurilor și să intervină rapid în cazul apariției unor construcții neautorizate sau a unor intervenții incompatibile cu reglementările urbanistice.

În al treilea rând, o direcție importantă de dezvoltare o constituie consolidarea participării publice în procesul de planificare urbană. Implicarea comunităților locale în elaborarea și evaluarea proiectelor de dezvoltare teritorială poate contribui la creșterea transparenței deciziilor administrative și la adaptarea politicilor urbane la nevoile reale ale populației.

Un element de perspectivă pentru consolidarea dezvoltării durabile a localităților în Republica Moldova îl constituie posibila instituire a unui sistem integrat de monitorizare teritorială, bazat pe interconectarea datelor cadastrale, urbanistice și de mediu. Un astfel de sistem ar permite corelarea informațiilor privind utilizarea terenurilor, regimul juridic al construcțiilor și indicatorii de mediu, facilitând identificarea timpurie a modificărilor neconforme ale spațiului construit.

În concluzie, dezvoltarea durabilă a localităților trebuie privită ca un proces continuu de coordonare a politicilor urbanistice, economice și de mediu. Doar printr-o abordare integrată, care să combine instrumente juridice eficiente, mecanisme instituționale solide și utilizarea tehnologiilor moderne de monitorizare a teritoriului, poate fi realizată o dezvoltare teritorială echilibrată, capabilă să asigure protecția mediului și îmbunătățirea calității vieții comunităților.



Referințe

1. WORLD COMMISSION ON ENVIRONMENT AND DEVELOPMENT (WCED). Our Common Future. Oxford: Oxford University Press, 1987. Disponibil: <http://www.un-documents.net/our-common-future.pdf>
2. EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT (EBRD). Green City Action Plan for the City of Chișinău. Chișinău, 2019. Disponibil: https://ebrdgreencities.com/assets/Uploads/PDF/GCAP_Chisinau-ENG.pdf
3. REPUBLICA MOLDOVA. MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR. Raportul național al Republicii Moldova pentru Conferința Organizației Națiunilor Unite HABITAT III cu privire la locuințe și dezvoltare urbană durabilă [online]. Chișinău, 2016. Disponibil: https://habitat3.org/wp-content/uploads/Raport_Habitat_III_ro.pdf
4. UNIUNEA EUROPEANĂ. Tratatul privind Uniunea Europeană (versiune consolidată). Articolul 3. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2012, C 326, pp. 13-390. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:12012M/TXT>
5. DOGOTARU, S. Formalization of Informal Constructions in Chișinău. Chișinău, 2025.
6. UNITED NATIONS. Report of the United Nations Conference on Environment and Development, Rio de Janeiro, 3-14 June 1992. Volume I: Resolutions Adopted by the Conference. New York: United Nations, 1993. Disponibil: <https://www.un.org/esa/dsd/agenda21/Agenda%2021.pdf>
7. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva 2011/92/UE din 13 decembrie 2011 privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului (codificare). În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2012, L 26. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32011L0092>
8. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Strategia națională de dezvoltare „Moldova Europeană 2030”: aprobată prin Legea nr. 315 din 17.11.2022. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2022, nr. 411-412, art. 748. Disponibil: <https://www.legis.md>



CONSTRUCȚIILE NEAUTORIZATE ȘI EFECTELE LOR ASUPRA ECHILIBRULUI TERITORIAL AL LOCALITĂȚILOR

Vitalie JITARIUC¹, Iurie IVANOV²

¹conf. univ., dr., Centrul Universitar Cahul, Universitatea Tehnică a Moldovei, vjitariuc@gmail.com

²asistent universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, iurie.ivanov@dp.utm.md

Rezumat. Extinderea construcțiilor realizate în afara cadrului legal reprezintă una dintre cele mai sensibile probleme ale dezvoltării teritoriale contemporane. Fenomenul nu se limitează la încălcarea normelor urbanistice, ci produce consecințe complexe asupra mediului, infrastructurii și stabilității socio-economice a comunităților. Lucrarea examinează modul în care edificările neautorizate influențează funcționarea localităților, pornind de la ideea că acestea generează efecte cumulative asupra resurselor naturale, serviciilor publice și pieței imobiliare. Analiza evidențiază că dezvoltarea haotică a spațiului construit determină degradarea mediului, presiuni suplimentare asupra infrastructurii, inegalități sociale și pierderi economice pentru administrațiile locale. În același timp, sunt discutate implicațiile fenomenului asupra capacității autorităților de a implementa politici urbane coerente și asupra încrederii cetățenilor în instituțiile publice. Rezultatele cercetării arată că abordarea eficientă a construcțiilor neautorizate necesită instrumente juridice, administrative și economice complementare, integrate într-o viziune de dezvoltare teritorială durabilă. În acest context, cercetarea subliniază importanța consolidării mecanismelor de control urbanistic, a responsabilizării actorilor implicați în procesul de construire și a promovării unei culturi a legalității în domeniul dezvoltării teritoriale.

Cuvinte cheie: urbanism, dezvoltare teritorială, infrastructură publică, guvernanță locală, construcții neautorizate, dezvoltare durabilă.

Introducere

În ultimele decenii, dezvoltarea accelerată a localităților a fost însoțită de apariția unor forme de construire care nu respectă cerințele de planificare urbanistică și procedurile legale de autorizare. Acest fenomen reflectă transformările economice și sociale prin care trec comunitățile, dar și dificultățile autorităților de a controla utilizarea spațiului construit în condițiile creșterii cererii pentru locuințe, infrastructură și servicii publice. Construcțiile realizate în afara cadrului normativ nu afectează doar ordinea juridică, ci modifică structura teritorială a localităților, influențând modul de utilizare a terenurilor și organizarea spațiului construit. Din această perspectivă, analiza construcțiilor neautorizate devine relevantă nu doar pentru domeniul urbanismului, ci și pentru înțelegerea proceselor de dezvoltare teritorială și a modului în care comunitățile își gestionează resursele spațiale în condiții de presiune economică și demografică [1].

În același timp, extinderea fenomenului construcțiilor neautorizate poate fi interpretată ca un semnal al unei tensiuni structurale între ritmul rapid al dezvoltării urbane și capacitatea instituțională de a menține coerența utilizării teritoriului, ceea ce evidențiază necesitatea unor mecanisme mai eficiente de planificare și control al spațiului construit.

Importanța studierii acestui fenomen este determinată de faptul că efectele construcțiilor neautorizate nu se limitează la nivelul unei clădiri sau al unei zone izolate, ci se propagă asupra întregului sistem teritorial al localităților. Dezvoltarea necontrolată a spațiului construit generează dezechilibre funcționale, suprasolicită infrastructura existentă și creează dificultăți în asigurarea serviciilor publice de bază, precum alimentarea cu apă, canalizarea, transportul sau accesul la utilități. În același timp, amplasarea construcțiilor fără respectarea cerințelor urbanistice și tehnice poate conduce la degradarea mediului, la utilizarea ineficientă a terenurilor și la creșterea riscurilor pentru siguranța populației, afectând calitatea vieții și stabilitatea comunităților locale. Literatura de specialitate evidențiază faptul că aceste efecte sunt interdependente și se influențează reciproc,



formând un sistem de consecințe cumulative care afectează echilibrul teritorial al localităților și capacitatea acestora de a se dezvolta într-un mod sustenabil [2, 3].

Din această perspectivă, construcțiile neautorizate nu trebuie analizate ca fenomene izolate, ci ca procese care generează efecte cumulative asupra funcționării teritoriului, în care intervențiile individuale produc consecințe colective ce devin vizibile în timp prin deteriorarea infrastructurii, creșterea costurilor publice și reducerea calității mediului construit.

În contextul actual, caracterizat de urbanizare rapidă și de presiuni tot mai mari asupra resurselor teritoriale, prevenirea și gestionarea construcțiilor neautorizate reprezintă o provocare majoră pentru autoritățile publice și pentru sistemele de planificare urbană. Eficiența politicilor teritoriale depinde nu doar de existența unor reglementări clare, ci și de capacitatea instituțională de a monitoriza permanent utilizarea terenurilor și de a interveni prompt în situațiile de neconformitate. Totodată, integrarea principiilor dezvoltării durabile în procesul de planificare teritorială devine esențială pentru menținerea echilibrului între dezvoltarea economică, protecția mediului și asigurarea condițiilor adecvate de trai pentru populație. În acest sens, documentele strategice privind dezvoltarea urbană evidențiază necesitatea consolidării guvernantei teritoriale și a coordonării eficiente a politicilor publice pentru asigurarea unei dezvoltări coerente și funcționale a localităților [4]. În mod particular, eficiența acestor politici depinde de capacitatea autorităților de a acționa preventiv, nu doar corectiv, deoarece intervențiile tardive în situațiile de neconformitate implică costuri sociale și economice mai ridicate și reduc posibilitatea de a menține echilibrul teritorial pe termen lung.

Construcțiile neautorizate ca factor de dezechilibru teritorial al localităților

Construcțiile neautorizate reprezintă una dintre cele mai vizibile manifestări ale dezvoltării teritoriale necontrolate, reflectând dificultățile de corelare dintre dinamica urbanizării și capacitatea sistemelor de planificare de a gestiona utilizarea spațiului construit. În contextul creșterii cererii pentru locuințe și infrastructură, apariția edificărilor realizate fără respectarea cadrului normativ indică, adesea, existența unor disfuncționalități în mecanismele de autorizare, monitorizare și control administrativ. Aceste situații conduc la utilizarea ineficientă a terenurilor și la apariția unor forme de ocupare a spațiului care nu sunt integrate în planurile urbanistice existente, afectând coerența dezvoltării teritoriale și stabilitatea funcțională a localităților, aspecte evidențiate în documentele internaționale privind dezvoltarea urbană durabilă și guvernanta teritorială [1].

Din această perspectivă, construcțiile neautorizate pot fi interpretate nu doar ca abateri individuale de la normele urbanistice, ci ca indicatori ai unei disfuncționalități sistemice în gestionarea teritoriului, care reflectă limitele capacității instituționale de a anticipa și controla procesele de dezvoltare spațială.

Din punct de vedere teritorial, construcțiile neautorizate contribuie la fragmentarea spațiului construit și la modificarea neplanificată a structurii localităților. Amplasarea clădirilor în afara zonelor prevăzute pentru dezvoltare urbană determină apariția unor zone cu acces limitat la infrastructură și servicii publice, ceea ce generează presiuni suplimentare asupra rețelelor existente și dificultăți în organizarea eficientă a teritoriului. În multe cazuri, aceste construcții apar în zone periferice sau pe terenuri cu regim juridic incert, unde controlul urbanistic este redus, iar costurile de integrare ulterioară în sistemul urban devin semnificative pentru autoritățile locale [1].

Această fragmentare a spațiului construit afectează continuitatea funcțională a localităților și reduce capacitatea autorităților de a planifica dezvoltarea teritorială într-un mod predictibil, deoarece intervențiile neplanificate determină modificări succesive ale structurii urbane și generează dezechilibre între zonele rezidențiale, infrastructura existentă și resursele disponibile.

Un alt efect important al construcțiilor neautorizate este perturbarea echilibrului funcțional al localităților, în special în ceea ce privește relația dintre zonele rezidențiale, infrastructura publică



și spațiile destinate activităților economice sau de protecție a mediului. Dezvoltarea haotică a spațiului construit conduce la utilizarea necorespunzătoare a terenurilor, la reducerea suprafețelor destinate spațiilor verzi și la creșterea densității construcțiilor în zone neadaptate pentru astfel de intervenții. Aceste transformări afectează calitatea mediului urban și rural și reduc capacitatea localităților de a asigura condiții adecvate de trai pentru populație [3]. În acest context, dezechilibrul funcțional generat de construcțiile neautorizate poate fi analizat ca un proces cumulativ, în care fiecare intervenție neplanificată contribuie la deteriorarea progresivă a structurii teritoriale și la creșterea dificultăților de coordonare a dezvoltării locale pe termen lung.

În același timp, construcțiile realizate fără autorizație influențează procesul de planificare teritorială și limitează eficiența politicilor publice în domeniul urbanismului. Lipsa unei evidențe clare a construcțiilor existente și dificultatea aplicării sancțiunilor administrative creează incertitudine juridică și reduc predictibilitatea dezvoltării teritoriale. În aceste condiții, autoritățile publice sunt nevoite să intervină ulterior pentru regularizarea situațiilor neconforme, ceea ce implică resurse financiare și administrative suplimentare și reduce capacitatea de implementare a proiectelor de dezvoltare strategică la nivel local [4]. Din perspectiva guvernantei teritoriale, aceste intervenții ulterioare transformă procesul de planificare dintr-un mecanism preventiv într-unul reactiv, orientat spre remedierea consecințelor, ceea ce diminuează eficiența politicilor publice și crește presiunea asupra bugetelor locale.

Astfel, construcțiile neautorizate pot fi considerate un factor major de dezechilibru teritorial, deoarece afectează simultan organizarea spațiului, funcționarea infrastructurii și stabilitatea socio-economică a comunităților. Gestionarea eficientă a acestui fenomen presupune consolidarea mecanismelor de planificare urbană, aplicarea consecventă a reglementărilor existente și utilizarea unor instrumente moderne de monitorizare a utilizării terenurilor, capabile să prevină dezvoltarea necontrolată a localităților și să asigure o evoluție coerentă a teritoriului [4, 3].

În acest sens, prevenirea construcțiilor neautorizate nu trebuie privită exclusiv ca o problemă de control administrativ, ci ca o componentă importantă a managementului teritorial, care influențează direct sustenabilitatea dezvoltării locale și capacitatea comunităților de a valorifica eficient resursele spațiale disponibile.

Impactul construcțiilor neautorizate asupra infrastructurii și mediului local

Construcțiile neautorizate exercită o influență directă asupra funcționării infrastructurii locale, generând presiuni suplimentare asupra rețelelor tehnico-edilitare și asupra capacității administrațiilor publice de a asigura servicii publice adecvate. Apariția unor edificări realizate fără respectarea documentațiilor urbanistice determină extinderea neplanificată a zonelor construite și necesitatea adaptării infrastructurii existente la cerințe pentru care aceasta nu a fost proiectată inițial. În astfel de situații, rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică sau transport devin suprasolicitate, iar costurile de întreținere și modernizare cresc semnificativ, afectând bugetele locale și eficiența gestionării resurselor publice [4]. Această situație indică faptul că dezvoltarea necontrolată a construcțiilor nu produce doar dezechilibre tehnice, ci generează un transfer indirect al costurilor către autoritățile publice, transformând o problemă individuală de legalitate într-o sarcină colectivă suportată din resurse publice.

Un alt aspect important îl constituie dificultatea integrării construcțiilor neautorizate în sistemul infrastructural existent. Lipsa planificării prealabile conduce adesea la amplasarea clădirilor în zone fără acces adecvat la drumuri, utilități sau servicii publice, ceea ce creează condiții de locuire necorespunzătoare și generează riscuri pentru sănătatea și siguranța populației. În multe localități, autoritățile sunt nevoite să intervină ulterior pentru extinderea rețelelor sau pentru remedierea unor situații de urgență, ceea ce presupune alocarea unor resurse financiare suplimentare și reducerea capacității de investiții în proiecte de dezvoltare planificate [3].



Din perspectivă teritorială, aceste intervenții reduc reziliența localităților la riscuri naturale și limitează capacitatea autorităților de a implementa politici de protecție a mediului, deoarece spațiile destinate funcțiilor ecologice sunt transformate în zone construite dificil de reabilitat ulterior.

Impactul construcțiilor neautorizate se manifestă și asupra mediului natural, în special prin utilizarea necorespunzătoare a terenurilor și prin modificarea caracteristicilor fizice ale spațiului. Din perspectivă teritorială, aceste intervenții reduc reziliența localităților la riscuri naturale și limitează capacitatea autorităților de a implementa politici de protecție a mediului, deoarece spațiile destinate funcțiilor ecologice sunt transformate în zone construite dificil de reabilitat ulterior. Amplasarea clădirilor pe terenuri agricole, în zone de protecție sau în apropierea cursurilor de apă conduce la degradarea solului, la reducerea suprafețelor verzi și la perturbarea echilibrului ecologic al localităților [1]. În acest context, relația dintre construcțiile neautorizate și degradarea mediului nu trebuie analizată doar ca o problemă punctuală de legalitate, ci ca un factor care influențează sustenabilitatea pe termen lung a comunităților locale.

De asemenea, dezvoltarea necontrolată a spațiului construit influențează modul de utilizare a terenurilor și reduce eficiența planificării teritoriale. Consumul nejustificat de terenuri și extinderea haotică a construcțiilor limitează posibilitatea rezervării unor suprafețe pentru infrastructură, spații verzi sau proiecte de dezvoltare viitoare. Această utilizare necoordonată a resurselor teritoriale afectează capacitatea localităților de a se adapta la schimbările economice și demografice și reduce potențialul de dezvoltare durabilă pe termen lung [4]. În acest sens, construcțiile neautorizate pot fi interpretate ca un factor de rigidizare a structurii teritoriale, deoarece ocuparea neplanificată a terenurilor reduce flexibilitatea administrațiilor locale de a reorganiza spațiul urban în funcție de nevoile viitoare ale comunității.

În ansamblu, impactul construcțiilor neautorizate asupra infrastructurii și mediului local evidențiază necesitatea unei planificări teritoriale coerente și a unui control administrativ eficient. Prevenirea dezvoltării necontrolate a spațiului construit presupune nu doar aplicarea strictă a reglementărilor urbanistice, ci și utilizarea unor instrumente moderne de monitorizare a utilizării terenurilor și de gestionare a infrastructurii, capabile să asigure echilibrul între dezvoltarea localităților și protecția resurselor naturale [4, 3].

Implicațiile socio-economice și administrative ale construcțiilor neautorizate

Construcțiile neautorizate generează efecte socio-economice semnificative, care se resimt atât la nivelul comunităților locale, cât și în activitatea administrațiilor publice. Dezvoltarea necontrolată a spațiului construit determină apariția unor zone cu acces limitat la infrastructură și servicii publice, ceea ce afectează calitatea vieții populației și creează diferențe vizibile între zonele dezvoltate conform planificării urbanistice și cele formate spontan. În aceste condiții, comunitățile afectate de construcții neautorizate devin mai vulnerabile din punct de vedere social, iar autoritățile locale se confruntă cu dificultăți în asigurarea unor standarde uniforme de locuire și servicii publice [5].

Din această perspectivă, construcțiile neautorizate pot fi analizate ca factori care amplifică inegalitățile teritoriale și sociale, deoarece distribuția neuniformă a infrastructurii și a serviciilor publice generează diferențe de acces la resursele esențiale și limitează capacitatea comunităților de a se dezvolta în mod echilibrat.

Din punct de vedere economic, construcțiile realizate fără respectarea cadrului legal contribuie la reducerea veniturilor bugetare ale autorităților locale, în special prin neînregistrarea proprietăților și prin lipsa colectării taxelor și impozitelor corespunzătoare. Această situație limitează capacitatea administrațiilor publice de a investi în infrastructură, servicii publice și proiecte de dezvoltare teritorială. În același timp, costurile asociate intervențiilor ulterioare, precum regularizarea juridică a construcțiilor sau demolarea acestora, generează cheltuieli



suplimentare și afectează echilibrul financiar al bugetelor locale. Astfel, construcțiile neautorizate pot deveni o povară economică pentru comunități și pot reduce eficiența utilizării resurselor publice [6, 4].

În practică, aceste costuri suplimentare nu se limitează la cheltuieli directe, ci includ și pierderi indirecte, precum amânarea investițiilor publice sau redirecționarea resurselor administrative către soluționarea unor situații neconforme, ceea ce reduce capacitatea autorităților de a planifica dezvoltarea teritorială pe termen lung.

Un alt efect important al construcțiilor neautorizate îl constituie influența asupra pieței imobiliare și asupra atractivității economice a localităților. Apariția unor zone construite haotic reduce valoarea proprietăților din vecinătate și descurajează investițiile private, deoarece lipsa predictibilității în dezvoltarea teritorială creează incertitudine pentru investitori și dezvoltatori. În plus, utilizarea necorespunzătoare a terenurilor și lipsa unei planificări coerente pot afecta competitivitatea economică a localităților, reducând capacitatea acestora de a atrage proiecte de dezvoltare și de a genera oportunități economice pentru populație [3]. În acest sens, construcțiile neautorizate pot fi considerate un factor care afectează stabilitatea mediului investițional, deoarece incertitudinea juridică și urbanistică determină investitorii să evite zonele cu risc ridicat de conflict funcțional sau de intervenții administrative ulterioare.

Pe plan administrativ, construcțiile neautorizate creează dificultăți în aplicarea reglementărilor urbanistice și în menținerea disciplinei în domeniul construcțiilor. Lipsa unor mecanisme eficiente de control și sancționare poate conduce la tolerarea fenomenului și la apariția unor practici neconforme, care afectează autoritatea instituțiilor publice și încrederea cetățenilor în sistemul de guvernare locală. În aceste condiții, administrațiile publice sunt nevoite să gestioneze situații complexe, care implică proceduri administrative, litigii și intervenții tehnice, consumând timp și resurse care ar putea fi utilizate pentru proiecte de dezvoltare strategică [3].

Din perspectiva administrației publice, această situație transformă activitatea instituțională dintr-un proces orientat spre planificare și dezvoltare într-unul dominat de gestionarea conflictelor și corectarea abaterilor, ceea ce reduce eficiența guvernării locale și afectează credibilitatea instituțiilor publice.

În ansamblu, implicațiile socio-economice și administrative ale construcțiilor neautorizate evidențiază faptul că acest fenomen nu reprezintă doar o problemă de legalitate, ci un factor care influențează stabilitatea economică și funcționarea instituțională a localităților. Abordarea eficientă a acestor situații necesită politici publice coerente, mecanisme de control administrative funcționale și o planificare teritorială predictibilă, capabilă să asigure utilizarea rațională a resurselor și dezvoltarea echilibrată a comunităților [5, 4]. În acest context, prevenirea construcțiilor neautorizate trebuie privită ca o investiție în stabilitatea administrativă și economică a comunităților, deoarece reducerea acestor situații contribuie direct la creșterea eficienței utilizării resurselor publice și la consolidarea încrederii cetățenilor în instituțiile locale.

Direcții de prevenire și gestionare a construcțiilor neautorizate în contextul dezvoltării teritoriale durabile

Gestionarea eficientă a construcțiilor neautorizate presupune adoptarea unei abordări integrate, care să combine instrumente juridice, administrative și tehnice, orientate către prevenirea dezvoltării necontrolate a spațiului construit. Experiența ultimilor ani arată că simpla aplicare a sancțiunilor nu este suficientă pentru reducerea fenomenului, în lipsa unor mecanisme de planificare și monitorizare coerente. Prevenirea construcțiilor neautorizate trebuie să se bazeze pe existența unor reglementări urbanistice clare, accesibile și actualizate, precum și pe consolidarea capacității instituționale a autorităților publice locale de a interveni prompt în situațiile de neconformitate. În acest sens, dezvoltarea unor politici teritoriale predictibile și transparente



contribuie la creșterea disciplinei în domeniul construcțiilor și la utilizarea responsabilă a resurselor teritoriale [3].

Din perspectivă strategică, eficiența acestor politici depinde nu doar de existența cadrului normativ, ci și de capacitatea autorităților de a anticipa tendințele de dezvoltare teritorială și de a interveni preventiv înainte ca situațiile de neconformitate să devină dificil de corectat. În lipsa unei abordări preventive, costurile administrative și sociale ale regularizării construcțiilor neautorizate cresc semnificativ și afectează stabilitatea planificării teritoriale pe termen lung.

Un rol tot mai important în prevenirea construcțiilor neautorizate îl are digitalizarea proceselor administrative și utilizarea sistemelor informaționale moderne pentru monitorizarea utilizării terenurilor. Integrarea bazelor de date cadastrale, urbanistice și de mediu într-un sistem unitar permite identificarea rapidă a intervențiilor neconforme și facilitează coordonarea activităților dintre instituțiile responsabile. În multe state europene, utilizarea tehnologiilor digitale în procesul de autorizare și control urbanistic a contribuit la reducerea semnificativă a construcțiilor ilegale și la creșterea eficienței administrației publice. În contextul dezvoltării teritoriale actuale, digitalizarea nu mai reprezintă doar o opțiune tehnică, ci o condiție necesară pentru asigurarea transparenței și a controlului eficient asupra utilizării spațiului construit [4].

În același timp, digitalizarea proceselor administrative contribuie la reducerea incertitudinii juridice și la creșterea responsabilității instituționale, deoarece accesul rapid la informații actualizate permite adoptarea unor decizii administrative fundamentate și reduce riscul apariției unor situații neconforme generate de lipsa coordonării între instituții.

De asemenea, prevenirea construcțiilor neautorizate necesită implicarea activă a comunităților locale și creșterea nivelului de conștientizare a populației privind importanța respectării reglementărilor urbanistice. Informarea cetățenilor cu privire la procedurile de autorizare, la riscurile asociate construcțiilor realizate fără documentație legală și la responsabilitățile legale ale proprietarilor poate contribui la reducerea comportamentelor neconforme și la consolidarea unei culturi a legalității în domeniul construcțiilor. În același timp, cooperarea dintre autoritățile publice, profesioniștii din domeniul construcțiilor și societatea civilă devine esențială pentru dezvoltarea unor practici urbanistice responsabile și pentru menținerea unui echilibru între interesele individuale și interesul public [5]. Din perspectivă instituțională, implicarea comunităților locale nu trebuie privită doar ca o măsură de informare, ci ca un mecanism de responsabilizare socială, prin care cetățenii devin participanți activi în procesul de gestionare a teritoriului. Această participare contribuie la creșterea gradului de respectare a reglementărilor urbanistice și la consolidarea încrederii în autoritățile publice locale.

În perspectivă, gestionarea construcțiilor neautorizate trebuie să fie integrată în strategiile de dezvoltare teritorială și în politicile de planificare urbană, astfel încât prevenirea acestui fenomen să devină o componentă permanentă a guvernantei locale. Implementarea unor sisteme eficiente de control, utilizarea tehnologiilor moderne de monitorizare și consolidarea cadrului normativ pot contribui la reducerea dezvoltării haotice a localităților și la asigurarea unei utilizări raționale a terenurilor. Prin adoptarea unor măsuri coordonate și coerente, autoritățile publice pot crea condițiile necesare pentru o dezvoltare teritorială echilibrată, funcțională și adaptată cerințelor dezvoltării durabile [3, 4]. În acest sens, prevenirea construcțiilor neautorizate trebuie integrată în politicile de dezvoltare locală ca un obiectiv strategic, deoarece stabilitatea utilizării terenurilor și respectarea regulilor urbanistice reprezintă condiții esențiale pentru dezvoltarea durabilă și pentru protejarea interesului public pe termen lung.

Concluzii

Analiza construcțiilor neautorizate evidențiază faptul că acest fenomen reprezintă o provocare majoră pentru dezvoltarea echilibrată a localităților și pentru funcționarea eficientă a sistemelor de planificare teritorială. Edificările realizate în afara cadrului legal nu afectează doar



disciplina în domeniul construcțiilor, ci generează transformări structurale ale spațiului construit, care se reflectă în utilizarea ineficientă a terenurilor, în suprasolicitarea infrastructurii și în dificultăți de organizare a serviciilor publice. În acest sens, construcțiile neautorizate pot fi considerate un factor care influențează direct stabilitatea teritorială și capacitatea localităților de a se adapta la schimbările economice și demografice.

Efectele fenomenului se manifestă simultan în plan ecologic, social și economic, iar interdependența acestor dimensiuni confirmă caracterul complex al problemei. Degradarea mediului, creșterea costurilor administrative și apariția unor dezechilibre funcționale în structura localităților demonstrează că dezvoltarea necontrolată a spațiului construit poate reduce potențialul de dezvoltare durabilă și poate limita eficiența politicilor publice în domeniul urbanismului. În același timp, dificultățile de integrare a construcțiilor neautorizate în infrastructura existentă și necesitatea intervențiilor ulterioare ale autorităților publice generează presiuni suplimentare asupra resurselor financiare și administrative ale comunităților locale.

Aceste consecințe indică faptul că fenomenul construcțiilor neautorizate nu reprezintă doar o abatere punctuală de la reglementările urbanistice, ci un proces care influențează în mod direct stabilitatea funcțională a teritoriului și eficiența utilizării resurselor publice.

În perspectivă, prevenirea și gestionarea construcțiilor neautorizate trebuie abordate ca parte integrantă a procesului de dezvoltare teritorială și nu ca o problemă izolată de legalitate. Consolidarea mecanismelor de planificare urbană, utilizarea tehnologiilor digitale pentru monitorizarea utilizării terenurilor și creșterea responsabilității instituționale pot contribui la reducerea dezvoltării haotice a localităților și la menținerea unui echilibru între interesele individuale și interesul public.

În acest context, eficiența politicilor teritoriale depinde de capacitatea autorităților de a acționa preventiv și coordonat, astfel încât respectarea regulilor urbanistice să devină o condiție constantă a dezvoltării locale și nu o reacție la situații deja produse. Doar printr-o abordare coerentă și continuă, orientată spre prevenție și coordonare instituțională, poate fi asigurată o dezvoltare teritorială stabilă, funcțională și adaptată cerințelor societății contemporane.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE ȘI CONSTRUCȚIILOR. Raportul național al Republicii Moldova pentru Conferința Organizației Națiunilor Unite HABITAT III cu privire la locuințe și dezvoltare urbană durabilă [online]. Chișinău, 2016. Disponibil: https://habitat3.org/wp-content/uploads/Raport_Habitat_III_ro.pdf
2. LUPAȘCU, M. Planificarea dezvoltării durabile. În: *Administrarea Publică*. 2019, nr. 4 (104), pp. 115-123. CZU [352/354+711]:504. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/115-125_8.pdf
3. DOGOTARU, S. Formalization of Informal Constructions in Chișinău. Chișinău, 2025.
4. EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT (EBRD). Green City Action Plan for the City of Chișinău [online]. Chișinău, 2019. Disponibil: https://ebrdgreencities.com/assets/Uploads/PDF/GCAP_Chisinau-ENG.pdf
5. UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME (UN-HABITAT). World Cities Report 2020: The Value of Sustainable Urbanization. Nairobi: UN-Habitat, 2020. Disponibil: <https://unhabitat.org/world-cities-report-2020-the-value-of-sustainable-urbanization>
6. APOSTOL TOFAN, Dana. *Drept administrativ: Curs universitar*. Ed. a 3-a. București: Editura C.H. Beck, 2014. Vol. 1. ISBN 978-606-18-0383-5.



DIMENSIUNI JURIDICO-PENALE ALE INFRAȚIUNILOR DE MEDIU GENERATE DE DEZVOLTAREA URBANĂ ȘI ACTIVITĂȚILE DE CONSTRUCȚII

Zinaida LUPAȘCU¹, Gheorghe GUZUN²

¹dr., conf. univ., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
zinaida.lupascu@emi.utm.md

²Procuror, Șef interimar al Secției combaterea infracțiunilor contra mediului a Procuraturii Generale al Republicii Moldova, g9guzun@gmail.com

Rezumat. Studiul de față analizează, într-o abordare complexă și interdisciplinară, regimul juridic al infracțiunilor de mediu generate în contextul dezvoltării urbane și al activităților de construcții, evidențiind interdependența dintre expansiunea imobiliară și obligația constituțională de protecție a mediului. Cercetarea are drept obiectiv delimitarea criteriilor de calificare juridică a faptelor ilicite, prin raportare la cadrul normativ național și tendințele europene în materie de drept penal al mediului. Sunt examinate principalele tipologii infracționale specifice domeniului, precum tăierile ilegale de arbori, poluarea solului și a apelor, exploatarea ilegală a resurselor minerale și intervențiile în ariile naturale protejate, cu accent pe mecanismele probatorii și pe complexitatea stabilirii raportului de cauzalitate. Rezultatele cercetării evidențiază rolul determinant al criteriilor calitative, precum gravitatea prejudiciului ecologic și impactul asupra sănătății publice, în delimitarea răspunderii contravenționale de cea penală. Totodată, se relevă importanța răspunderii penale a persoanei juridice și dificultățile aferente individualizării vinovăției în cadrul raporturilor contractuale din domeniul construcțiilor. În plan sistemic, lucrarea demonstrează că deficiențele de planificare urbană și controlul administrativ insuficient constituie factori generatori ai criminalității de mediu. În concluzie, se subliniază caracterul subsidiar al intervenției penale, precum și necesitatea consolidării mecanismelor de prevenție juridică și conformare, în vederea realizării unui echilibru sustenabil între dezvoltarea urbană și protecția mediului, în consonanță cu standardele europene.

Cuvinte cheie: infracțiuni de mediu, răspundere penală, dezvoltare urbană, protecția mediului, prejudiciu ecologic, persoană juridică, probatoriu tehnic.

Introducere

Problematica supusă analizei este circumscrisă necesității instituirii cadrului normativ coerent și eficient, care urmează a fi orientat spre garantarea drepturilor omului, dar și spre asigurarea echilibrului între dezvoltarea activităților economice și cea a protecției mediului.

Astfel, impactul activităților economice asupra mediului urmează a fi redus la un nivel minim, în conformitate cu principiile dezvoltării durabile și ale prevenirii prejudiciului ecologic, elucidate în legislația națională în vigoare.

La nivel infraconstituțional, cadrul juridic se caracterizează printr-o diversitate și complexitate normativă, dezvoltându-se semnificativ în timp. În trecut, deși existau reglementări fragmentare, mecanismele instituționale, inclusiv implicarea organelor procuraturii, nu erau pe deplin consolidate [17, pag.15].

Actul normativ fundamental ce reglementează activitatea organelor de urmărire penală este *Codul de procedură penală al Republicii Moldova* [2], conform căruia se stabilește cadrul procedural pentru investigarea infracțiunilor, inclusiv în contextul noilor realități juridice și instituționale.

Complementar, *Legea cu privire la Procuratură* definește competențele Procuraturii, consacrand rolul acesteia în exercitarea urmăririi penale și în asigurarea legalității [14, art. 1, 5].

În ceea ce privește delimitarea competențelor, este de remarcat, că faptele contravenționale sunt reglementate distinct prin *Codul contravențional al R. Moldova* [3], în timp ce infracțiunile propriu-zise intră în sfera de competență exclusivă a Procuraturii [2.art.52,53.], în conformitate cu dispozițiile *Codul penal al R. Moldova* [1].

Domeniul analizat este influențat de o serie de acte normative sectoriale, importante pentru reglementarea activităților economice și a dezvoltării urbane. Astfel, se impune referirea la *Codul*



urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova [8, art.22, 47], recent adoptat, precum și la Codul funciar al Republicii Moldova [5, art.10], care stabilesc cadrul juridic al utilizării terenurilor și al dezvoltării teritoriale.

De asemenea, *Legea privind calitatea în construcții* [12, art. 4, 5] și *Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție* [13, art. 3, 5] instituie obligații concrete în sarcina subiecților implicați, însă, în practică, acestea sunt adesea formulate la nivel general, necesitând o aplicare riguroasă și uniformă.

În domeniul protecției mediului, cadrul normativ este completat de *Legea privind protecția mediului* [9, art. 3, 22, 81], precum și de *Legea privind spațiile verzi ale localităților urbane și rurale* [10, art. 7, 20, 21], care consacră obligații specifice în contextul dezvoltării urbane și al conservării resurselor naturale.

Din cele expuse rezultă, că legislația actuală, deși relativ recentă și în continuă adaptare, constituie o veritabilă „piatră de temelie” pentru orice intervenție juridică sau administrativă în domeniul analizat.

Totuși, eficiența acestora depinde de aplicarea coerentă și de consolidarea mecanismelor instituționale de control și sancționare a faptelor ilicite.

În arhitectura instituțională a R. Moldova, în domeniul protecției mediului, un rol central îi revine autorităților administrative specializate, în special *Inspectoratul pentru Protecția Mediului*, care reprezintă instituția subordonată *Ministerului Mediului al R. Moldova*. Această autoritate exercită funcții de control și supraveghere în vederea asigurării respectării legislației de mediu [16, art. 22].

Din punct de vedere funcțional, *Inspectoratul pentru Protecția Mediului* nefiind organ de urmărire penală, nu dispune de instrumente specifice de investigație penală, similare celor deținute de organele de poliție. Cu toate acestea, instituția beneficiază de competențe tehnico-juridice și de expertiză specializată, indispensabile pentru constatarea faptelor ilicite și identificarea indiciilor de încălcare a normelor de drept în materie de protecție a mediului înconjurător.

Întru exercitarea atribuțiilor sale, această autoritate:

1. *”constată faptele de încălcare a legislației de mediu;*
2. *evaluatează prejudiciul ecologic cauzat;*
3. *dispune măsuri de remediere și de înlăturare a consecințelor negative;*
4. *poate aplica sancțiuni contravenționale, în temeiul legii contravenționale naționale; [3, art. 154, 179]*
5. *poate dispune suspendarea sau sistarea activităților economice care contravin normelor de protecție a mediului;*
6. *poate înainta prescripții obligatorii pentru conformare.” [16, art.22, 81]*

Cu toate acestea și în urma activităților de control, sunt identificate elemente constitutive ale unei infracțiuni, autoritatea administrativă nu are competența de a desfășura urmărirea penală. În asemenea cazuri, materialele sunt transmise organelor abilitate, respectiv organelor de poliție sau procuraturii, conform competenței [2, art. 274, 275].

Ulterior, competența investigativă revine, în principal poliției, care inițiază procesul penal și desfășoară urmărirea penală. La această etapă, rolul esențial îl are procuratura, în temeiul legii în vigoare, precum și al normelor procesual-penale aplicabile [14, art.1, 5].

Procuratura exercită funcții de manageriat și supraveghere al urmăririi penale, care este un control al respectării legalității pe parcursul investigației și coordonarea activității organelor ce desfășoară urmărirea penală [2, art. 52, 53; 14, art.5].

În acest context, se poate reține, că procurorul dispune de prerogative extinse, inclusiv: emiterea indicațiilor obligatorii pentru organele poliției, ce desfășoară urmărirea penală; autorizarea sau dispunerea măsurilor procesuale coercitive (ex. aplicarea sechestrului asupra



bunurilor, solicitarea arestului preventiv); punerea sub învinuire a persoanei în condițiile legii; aprecierea probatoriului administrat în cauză [2, art.52, art.53, art.255, 176-186, art.203].

La finalizarea urmăririi penale, procurorul adoptă una dintre soluțiile procesuale prevăzute de lege: fie trimiterea cauzei penale în judecată, când există un probatoriu suficient și sunt întrunite elementele constitutive ale infracțiunii; fie emite o ordonanță de clasare, în situația în care lipsesc probele necesare sau nu este întrunită componenta infracțiunii [2, art.285, art.291, art.275].

În ipoteza trimiterii cauzei în instanța de fond, procurorul își menține rolul procesual, devenind titularul acuzării în fața instanței, asigurând susținerea învinuirii și participând activ la examinarea cauzei, în conformitate cu principiile procesului penal.

Prin urmare, mecanismul instituțional în domeniul protecției mediului este caracterizat de o delimitare clară între funcția de control administrativ și cea referitoare la urmărirea penală, fiind interconectate prin mecanisme procedurale de sesizare și cooperare interinstituțională, menite să asigure eficiența aplicării legii și protecția efectivă a mediului.

În contextul contemporan, caracterizat prin accelerarea proceselor de dezvoltare a economiei și a orașelor, se constată o intensificare a presiunilor exercitate asupra mediului natural. Această realitate confirmă ideea, atribuită lui Mark Twain, potrivit căreia societatea noastră se confruntă, deseori, cu provocări generate de propria evoluție, inclusiv prin distorsiuni între progresul economic și respectarea valorilor fundamentale [17].

În plan juridic, aceste transformări se reflectă într-o multiplicare a conflictelor între interesele economice și imperativele de protecție a mediului, determinate de extinderea activităților investiționale și de exploatare a resurselor naturale. Dezvoltatorii economici tind să valorifice terenurile și resursele într-un mod extensiv, ceea ce generează riscuri semnificative pentru echilibrul ecologic.

Ca consecință se evidențiază o serie de practici care produc un impact major mediului, care necesită o reglementare și o supraveghere riguroasă din partea autorităților.

În primul rând, se constată o schimbare nejustificată, iar în unele cazuri, chiar abuzivă a destinației terenurilor agricole și forestiere, contrar regimului juridic stabilit prin legislația funciară. Aceste acțiuni duc atât la diminuarea fondului funciar productiv, cât și la degradarea ecosistemelor naturale [5, art.10, art.71, art.83].

În al doilea rând, au loc intervenții asupra mediului natural prin defrișări neautorizate și distrugerea vegetației forestiere, fapte care contravin dispozițiilor legislației silvice naționale și care pot întruni elementele constitutive ale unor infracțiuni ecologice.[6.,art.5.,art.26.,art.38.]

În al treilea rând, se înregistrează activități de extracție a resurselor minerale desfășurate cu încălcarea cerințelor legale, inclusiv fără autorizații sau cu depășirea limitelor admise, ceea ce afectează integritatea mediului și echilibrul geologic, fiind reglementate de Codul subsolului al Republicii Moldova [7, art.6, art.18, art.24, art.51].

De asemenea, o problemă majoră o constituie gestionarea defectuoasă a deșeurilor, inclusiv depozitarea necontrolată și poluarea factorilor de mediu, în contradicție cu prevederile Legea privind deșeurile nr. 209/2016 [11, art.3, art.13, art.32] și ale Legii protecției mediului nr. 1515/1993 [9, art.3, art.22, art.81].

Aceste fenomene sunt adesea însoțite de lacune în planificarea și autorizarea activităților economice, inclusiv în domeniul urbanismului, ceea ce impune aplicarea strictă a normelor prevăzute de Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova [8, art.5, art.22, art.47].

Din cele expuse supra, rezultă, că dinamica dezvoltării economice, deși necesară, trebuie să fie supusă unor limite juridice clare, în vederea asigurării unui echilibru între exploatarea resurselor și conservarea mediului. În lipsa unei aplicări riguroase a cadrului normativ, aceste practici pot genera prejudicii ireversibile asupra mediului și pot angaja răspunderea contravențională sau penală, în condițiile Codul penal al Republicii Moldova.



Subiecții răspunderii juridice și particularitățile probatoriului în infracțiunile de mediu

În analiza raporturilor juridice generate de desfășurarea activităților economice care au impact și asupra mediului, s-ar impune, prioritar, identificarea subiecților implicați și delimitarea clară a rolului juridic al fiecăruia. Complexitatea acestor raporturi derivă din pluralitatea actorilor implicați, respectiv operatori economici, executanți ai lucrărilor, prestatori de servicii, transportatori, precum și autorități sau persoane ce dețin funcții de răspundere și care au competența de a emite acte administrative.

De aici reiese, că nu poate de formulat vreun răspuns general și uniform aplicabil tuturor situațiilor, fiind necesară raportarea la principiile generale ale dreptului, în special la cele ce guvernează răspunderea juridică și delimitarea drepturilor și obligațiilor subiective ale participanților la raportul juridic.

Astfel, analiza juridică trebuie să pornească de la determinarea statutului fiecărui subiect de drept, în corelație cu capacitatea sa juridică și cu rolul concret exercitat în cadrul activității desfășurate. În acest sens, devine esențială evaluarea poziției juridice a subiectului în cadrul raportului (autor, coautor, participant, beneficiar); naturii obligațiilor asumate sau impuse prin lege; gradului de implicare în producerea faptei ilicite; existenței sau inexistenței vinovăției, în condițiile Codul penal al Republicii Moldova [1, art.17, art.2, art.42] și ale Codul contravențional al Republicii Moldova [3, art.16, art.17].

Un criteriu fundamental în această analiză îl constituie identificarea beneficiarului real al activității economice, respectiv a persoanei fizice sau juridice care obține avantajul economic rezultat din exploatarea resurselor sau din executarea lucrărilor. Acest element este esențial pentru stabilirea eventualei răspunderi, inclusiv sub aspectul participării indirecte sau al beneficiului obținut dintr-o activitate ilicită.

În mod corelativ, trebuie identificați și ceilalți participanți la procesul economic, precum:

1. „executanții direcți ai lucrărilor;
2. subcontractanții implicați în realizarea activităților;
3. transportatorii și operatorii logistici;
4. persoanele implicate în extracția și valorificarea resurselor naturale;
5. autoritățile sau funcționarii care emit acte permissive sau autorizații.” [1, art. 21, 42, 44, 21¹, 123 CP RM]

O etapă indispensabilă la o analiză juridică o constituie inventarierea exhaustivă a acțiunilor și inacțiunilor fiecărui participant, în vederea evitării omisiunii unor verigi importante din lanțul causal. Această abordare permite stabilirea unei legături clare între conduita fiecărui subiect și consecințele produse, inclusiv sub aspectul prejudiciului ecologic.

Prin urmare, determinarea răspunderii juridice presupune o analiză complexă, bazată pe corelarea elementelor de fapt cu normele legale incidente, în scopul individualizării contribuției fiecărui participant și al asigurării aplicării principiului legalității și al echității în cadrul sancționării.

Investigarea infracțiunilor de mediu este caracterizată de un grad sporit de elemente specifice în coraport cu celelalte categorii de infracțiuni, reieșind, atât sub aspect probator, cât și sub aspectul mecanismelor de constatare și evaluare a faptelor ilicite. Particularitatea acestui domeniu rezidă în natura complexă a probelor necesare pentru stabilirea adevărului judiciar.

Spre deosebire de infracțiunile clasice, unde probatoriul este, în mod predominant, fundamentat pe mijloace tradiționale de probă – precum expertizele medico-legale, audierea martorilor sau alte mijloace directe de constatare – în materia infracțiunilor de mediu, rolul determinant revine expertizelor tehnico-științifice specializate [2, art. 93, 100, 142, 143 CPP RM].

Astfel, stabilirea existenței unei infracțiuni ecologice și a prejudiciului cauzat implică, în mod frecvent, recurgerea la expertize realizate de specialiști din domenii conexe, precum:



1. „geologia și geofizica;
2. ecologia și protecția mediului;
3. construcțiile și urbanismul;
4. gestionarea resurselor naturale.” [2, art. 93, 142, 143 CPP RM; 9, art. 22, 81]

Aceste expertize sunt indispensabile pentru evaluarea impactului asupra mediului, determinarea întinderii prejudiciului ecologic și stabilirea legăturii de cauzalitate între acțiunea ilicită și consecințele produse. Iar investigarea se bazează frecvent pe avize consultative și rapoarte tehnice elaborate de specialiști cu înaltă calificare.

Cadrul procedural aplicabil este reglementat de cod, care consacră expertiza drept un mijloc de probă esențial în procesul penal [2, art. 93, 142, 143].

Totodată, în materia protecției mediului, normele speciale prevăzute de Legea privind protecția mediului nr. 1515/1993 și alte acte normative conexe impun obligația evaluării prejudiciului și a impactului asupra factorilor de mediu [9, art. 22, 81].

Importanța acestor expertize este valoroasă, deoarece domeniul analizat implică adesea situații tehnice complexe, dificil de înțeles fără aportul unor specialiști. În același timp, aceste investigații sunt deosebit de dificile, atât din perspectiva colectării datelor, cât și a interpretării rezultatelor, necesitând o colaborare interdisciplinară între investigatori și experții tehnici.

Astfel, se cristalizează ideea, că probatoriul în materia infracțiunilor de mediu este caracterizat de un caracter preponderent tehnico-științific, ceea ce necesită o abordare specializată, integră, care ar asigura aplicarea eficientă și corectă a legislației penale și a protecției efective a mediului.

Odată cu evoluția orașelor, un rol determinant îl deține planificarea teritorială, realizată prin intermediul planurilor urbanistice generale (PUG), care constituie instrumente esențiale pentru reglementarea utilizării terenurilor și organizarea spațiului construit [8, art. 5, 22, 24], fiind constatate deficiențe în aplicarea acestor instrumente, generate de lipsa unei diligențe corespunzătoare din partea primarilor, pretorilor și celorlalți subiecți implicați.

În mod particular, insuficiența controalelor administrative eficiente conduce la iscarea situațiilor de utilizare neconformă a terenurilor și de ocupare abuzivă a spațiilor, ceea ce afectează ordinea urbanistică și echilibrul dintre cazuri publice și private, unde autoritățile publice sunt obligate să intervină prin aplicarea măsurilor legale adecvate, inclusiv:

1. *identificarea și sancționarea încălcărilor constatate;*
2. *dispunerea aducerii terenurilor și construcțiilor în starea inițială;*
3. *înființarea mecanismelor desupraveghere și monitorizare* [8, art. 47, 63].

Realizarea acestor intervenții ar putea fi realizate în temeiul Codul urbanismului și construcțiilor, cât și al unor acte normative conexe, care stabilesc cadrul juridic al planificării și dezvoltării teritoriale [8].

Un aspect deosebit de actual și important îl constituie necesitatea digitalizării proceselor de evidență și control urbanistic. Digitalizarea registrelor, a planurilor cadastrale și a autorizațiilor de construcție contribuie la creșterea transparenței, la reducerea riscurilor de abuz și la eficientizarea activității administrative [8, art. 22, 47].

Argumentele conduc la concluzia, că asigurarea unei dezvoltări urbane durabile presupune nu doar existența unui cadru normativ adecvat, ci și aplicarea riguroasă a acestuia, consolidarea controlului administrativ și implementarea unor soluții moderne, inclusiv digitale, pentru gestionarea eficientă a resurselor teritoriale.

În contextul actual al aplicării legislației, se constată necesitatea unei schimbări de paradigmă în abordarea subiecților implicați în activitățile economice și din domenii legate de tălmăcirea și respectarea normelor juridice. Practica demonstrează, că există dificultăți semnificative în conștientizarea faptului, că orice acțiune sau inacțiune urmează a fi corelată cu o normă juridică expresă.



Imperativă devine consolidarea rolului instituțiilor competente, inclusiv al autorităților de supraveghere și al acelor ce aplică legea, în vederea promovării unei culturi juridice bazate pe legalitate și responsabilitate. Intervenția acestor instituții au menirea să introducă contribuții active la perfecționarea cadrului normativ, dar nu să se limiteze numai la sancționarea unor fapte ilicite.

Astfel, procesul de elaborare și modificare a legislației trebuie adaptat realităților atât sociale, cât și economice care sunt în transformare permanentă. De aici reiese importanța valorificării experienței practice a autorităților implicate, în scopul identificării lacunelor legislative și al optimizării mecanismelor juridice existente.

În momentul inițierii unor activități sau proiecte, este important ca ele să fie analizate prin prisma conformității cu normele legale aplicabile, în special cele prevăzute de legea civilă [4, art. 9, 10, 14] și cea specială în domeniile importante. Totodată, trebuie respectate principiile generale ale dreptului, inclusiv legalitatea, buna-credință și prevenirea prejudiciilor.

De aici se desprinde concluzia, precum că, eficiența aplicării dreptului depinde nu doar de existența normelor juridice, dar și de gradul de tălmăcire a acestora de către subiecții de drept, și de abilitatea instituțiilor statului de a interveni proactiv în perfecționarea și adaptarea cadrului legislativ.

Principalele practici ilicite în domeniul construcțiilor și extracției resurselor

Un prim aspect actual este activitatea de construcție și extracție a resurselor minerale (de tip agregate – nisip, pietriș etc.), care implică utilizarea terenurilor și a subsolului ca resurse economice importante pentru economia națională, unde terenul și subsolul reprezintă resurse strategice, caracterizate printr-o capacitate economică ridicată, fiind frecvent valorificate în sectorul construcțiilor [5, art. 2, 10; 7, art. 6, 18].

Din acest punct de vedere, specialiștii din ramura construcțiilor au un interes sporit pentru exploatarea acestor resurse, inițind activități de extracție și valorificare. Totuși, desfășurarea unor asemenea activități este condiționată de respectarea strictă a procedurilor legale privind autorizarea și obținerea drepturilor de exploatare, inclusiv încheierea contractelor corespunzătoare și obținerea actelor permise.

Regimul juridic al acestor activități este reglementat de legislația cu privire la regimul subsolului, urbanismului și construcțiilor, care prevăd obligația obținerii autorizațiilor necesare și a respectării condițiilor tehnice și a celor de mediu [7, art. 6, 18, 24, 51; 8, art. 22, 47, 63].

Jurisprudența națională, constată alte situații, conform cărora aceste activități sunt desfășurate cu încălcarea cadrului normativ, inclusiv prin inițierea lucrărilor fără autorizație sau în afara procedurilor legale de atribuire a dreptului de exploatare. În asemenea cazuri, intervenția autorităților competente conduce la efectuarea unor investigații, inclusiv prin solicitarea de informații, efectuarea măsurărilor și constatarea faptelor.

Aceste verificări, califică faptele drept activități ilicite, inclusiv sub forma executării lucrărilor fără autorizație sau a exploatarei ilegale a resurselor naturale („samavolnicie”), atrăgând răspunderea contravențională sau penală, după caz [3, art. 116, 179; 1, art. 257, 260].

Prin urmare, legalitatea acestor activități este condiționată de respectarea cumulativă a etapelor în procesul de autorizare, a regimului contractual și a cerințelor tehnice și de mediu. Nerespectarea acestor exigențe afectează nu doar ordinea juridică, ci și echilibrul ecologic, generând consecințe juridice semnificative pentru subiecții implicați [7, art. 6, 18; 8, art. 22, 47; 9, art. 22, 81].

Aspectele analizate se circumscriu problematicii edificării construcțiilor în zone supuse unui regim juridic special de protecție, precum spațiile verzi, fondul forestier și alte teritorii cu restricții urbanistice. În aceste zone, regimul juridic este unul restrictiv, volumul și tipologia construcțiilor fiind limitate în mod expres, în vederea protejării mediului și a interesului public.



În practică, se constată numeroase derapaje ilegale, inclusiv în municipiul Chișinău, unde presiunea investițională asupra terenurilor valoroase conduce la încălcări sistematice ale normelor urbanistice și a celor legate de mediu.

Ca exemplu actual servește situația unui teren amplasat într-un parc care are peste 200 ha, încadrat în categoria spațiilor verzi. Conform Legii nr. 591/1999, în astfel de zone este interzisă edificarea construcțiilor capitale, cu excepții strict reglementate [10, art. 7, 20, 22].

Totuși, autoritatea administrației publice locale a emis un certificat de urbanism pentru proiectarea unor construcții pretins a fi „*case de vacanță*” [10, art. 7, 20, 22]. Și, în baza acestui act permisiv, agentul economic a elaborat un proiect care prevedea edificarea unui ansamblu de aproximativ 20–23 de unități locative, cu fundații din beton, ceea ce, califică aceste construcții drept edificii capitale, atât tehnic, cât și legal.

Această situație evidențiază o practică de eludare a legislației prin denumirea formală a construcțiilor, pe când, în realitate, acestea constituie un complex rezidențial cu caracter permanent. O asemenea conduită contravine atât normelor de urbanism, cât și regimului juridic al spațiilor verzi.

Mai mult decât atât, expertizele tehnice efectuate în cauză au confirmat caracterul neconform al construcțiilor, stabilind că edificarea unor construcții capitale în astfel de zone este inadmisibilă. Aceste concluzii se înscriu în exigențele legislației expuse supra [8, art. 22, 24, 47, 63; 9, art. 22, 81].

Situații similare au fost găsite în zone de pădure din apropierea localităților rurale, în fondul forestier, unde au fost edificate construcții capitale (de exemplu, ansambluri de locuințe), în lipsa autorizațiilor legale și cu încălcarea regimului juridic al fondului forestier, stabilit de Codul silvic [6, art. 5, 12, 26, 38].

Aceste practici relevă o problemă sistemică, caracterizată prin emiterea defectuoasă sau abuzivă a actelor permissive; ignorarea regimului juridic special al terenurilor protejate; lipsa unui control administrativ eficient; responsabilitate insuficientă a factorilor decizionali implicați.

În acest context, responsabilitatea revine atât autorităților publice, cât și specialiștilor implicați (arhitecți, proiectanți), care au obligația legală de a respecta și aplica aceste norme, fiind ținută să asigure conformitatea proiectelor cu regimul juridic al terenului și cu cerințele de protecție și a mediului.

Deci, fenomenul edificării neautorizate sau neconforme în zone protejate reprezintă o problemă majoră, care necesită nu doar intervenții juridice și sancționatorii, ci și o schimbare de atitudine instituțională, necesară de a consolida mecanismele de control, cât și responsabilizarea actorilor implicați și aplicarea riguroasă a cadrului normativ existent.

Evoluții legislative recente, exemple concrete și mecanisme de prevenire

În materia infracțiunilor de mediu, evoluțiile legislative recente reflectă o schimbare de paradigmă, orientată spre consolidarea mecanismelor de prevenire și sancționare a faptelor cu potențial prejudiciabil. Astfel, modificările operate în partea specială a Codul penal la capitolele dedicate infracțiunilor ecologice, indică o tranziție de la o abordare formală la una materială, axată pe protecția efectivă a mediului [1, art. 257–262].

În această nouă viziune, legiuitorul a renunțat, în anumite cazuri, la condiționarea răspunderii penale de producerea unui prejudiciu efectiv, fiind suficientă existența unui pericol iminent pentru mediul înconjurător. Această abordare permite intervenția timpurie a organelor competente, fără a fi necesară materializarea unui rezultat dăunător concret.

O asemenea orientare corespunde standardelor UE legate de mediului, ce promovează principiul precauției și al prevenirii. Fapte precum poluarea potențială a apelor, degradarea solului sau tăierea neautorizată a arborilor pot constitui infracțiuni chiar și în absența unui prejudiciu cuantificabil, dacă acestea generează un risc real și imediat pentru echilibrul ecologic.



Directiva nr. 2004/35/CE este un act normativ al UE ce instituie un regim de răspundere bazat pe principiul „poluatorul plătește”, stabilind obligația operatorilor economici de a preveni și remedia daunele ecologice produse asupra apei și solului [15, art. 1, 3, 5, 6, 8;19, pag.140-151].

Această adaptare legislativă reflectă necesitatea protejării mediului ca valoare socială fundamentală, în conformitate și cu prevederile Legii privind protecția mediului nr. 1515/1993, care consacră principiile prevenirii, precauției și responsabilității pentru daunele ecologice [9, art. 3, 22, 81] și delimitarea esențială între faptele ilegale legate de mediu și cele cu caracter contravențional sau administrativ. În mod obișnuit, încălcările care vizează aspecte formale, precum neîntocmirea sau întocmirea necorespunzătoare a documentației, lipsa unor avize sau autorizații, fără a genera un risc direct pentru mediului [3, art. 9, 16, 154, 179].

Se evidențiază faptul, că cadrul normativ actual reflectă o orientare modernă și proactivă în materia protecției mediului, punând accent pe prevenirea prejudiciilor și pe intervenția timpurie, în corespundere cu normele dreptului european și cu necesitatea asigurării unui mediu sănătos.

Referitor la protecția fondului forestier și al spațiilor verzi, cea mai frecventă infracțiune este- tăierile ilegale de arbori, fenomen care generează prejudicii semnificative mediului și echilibrului ecologic. Practica relevă o incidență sporită a acestor fapte, în special în contextul activităților de construcție și dezvoltare imobiliară.

Cadrul normativ aplicabil este reglementat, în principal, de legea penală, care, după modificările legislative recente, a fost adaptat pentru a facilita sancționarea mai eficientă a tăierilor ilegale. Astfel, legiuitorul a simplificat anumite condiții de angajare a răspunderii penale, punând accent pe cuantumul prejudiciului cauzat și pe pericolul social al faptei.

În prezent, pentru atragerea răspunderii penale, este suficient ca prejudiciul cauzat prin tăierea ilegală să depășească un anumit prag valoric instituit prin lege, ceea ce reflectă o abordare orientată spre protecția efectivă a resurselor forestiere. Această modificare a redus formalismul excesiv anterior și a consolidat caracterul preventiv al normei penale.

În paralel, regimul autorizării tăierilor de arbori este stabilit prin legea nr. 591/1999 [10, art. 22] și nr. 1515/1993 [9, art. 81], care instituie obligația obținerii unei autorizații prealabile pentru orice intervenție asupra vegetației forestiere sau a spațiilor verzi.

Procedura legală presupune depunerea unei cereri la autoritatea competentă, de regulă la Agenția de Mediu; efectuarea unei inspectări în teren de către autoritățile abilitate; evaluarea masei lemnoase și a impactului asupra mediului; emiterea autorizației de tăiere, în condițiile legii.

Această procedură este una mai anevoioasă și etape tehnice și administrative complicate, inclusiv evaluări de specialitate. În practică, însă, se constată că unii specialiști din sfera construcțiilor, eludează aceste cerințe legale, recurgând la tăieri neautorizate pentru a accelera realizarea proiectelor.

Ulterior, aceștia pot încerca să regularizeze situația prin declararea volumului de masă lemnoasă exploatat, însă o asemenea conduită nu-i absolvește de pedeapsă și atrage răspunderea penală.

Se impune concluzia, ca deși cadrul normativ a fost modernizat și simplificat în vederea creșterii eficienței aplicării legii, persistența practicilor ilegale demonstrează necesitatea consolidării controlului administrativ și a mecanismelor de sancționare.

Un exemplu relevant de încălcare a protecției mediului și legislației urbanismului îl constituie realizarea neautorizată a unui sistem de canalizare într-o zonă rezidențială, cu consecințe grave asupra mediului și sănătății publice.

În speță, într-o localitate rezidențială, un grup de gospodării a inițiat, din proprie inițiativă, lucrări de construcție a canalizației, fără respectarea cadrului legal aplicabil. Astfel, lucrările au fost executate fără ”elaborarea unui proiect tehnic de execuție; obținerea certificatului de urbanism; obținerea autorizației de construire; avizarea și controlul autorităților competente.” [9, art. 22, 81]



Aceste cerințe sunt prevăzute în mod expres de Codul urbanismului și construcțiilor ce prevede respectarea etapelor procedurale prealabile pentru orice intervenție asupra infrastructurii edilitare [8, art. 22, 47, 55, 63].

În lipsa respectării acestor norme, sistemul de canalizare a fost realizat defectuos (tehnic), inclusiv prin amplasarea necorespunzătoare a conductelor și afectarea vegetației existente (inclusiv arbori). Mai mult, conectarea improprie la sistemul central de canalizare a generat disfuncționalități majore.

Ca urmare, au fost constatate revarsări repetate de ape uzate în sol, ceea ce a condus la poluarea terenurilor și, implicit, la afectarea mediului, ceea ce este contrar legislației [9, art. 22, 81] și ale Codul apelor al Republicii Moldova [7, art. 38, 45, 49].

În exercitarea atribuțiilor sale, Inspectoratul a dispus sistarea activității respective, ca măsură administrativă de prevenire a continuării prejudiciului ecologic. Totodată, au fost inițiate demersuri pentru sancționarea persoanelor cu funcții de răspundere implicate în realizarea lucrărilor.

Iar beneficiarii proiectului au contestat în instanța de judecată actele administrative emise, invocând vicii de procedură. Deși cauza a fost examinată și sub aspect penal în anul 2022, activitatea de exploatare a sistemului de canalizare continuă, generând în continuare efecte negative asupra mediului.

Situația este agravată de faptul ,că sistemul deservește un număr semnificativ de gospodării (aproximativ 170), ceea ce amplifică riscurile de poluare și de deteriorare a sănătății populației [3, art. 154, 179; 1, art. 257, 328; 9, art. 22, 81].

Se conturează ideea, ca acest caz evidențiază deficiențe majore în respectarea cadrului legal și în eficiența mecanismelor de control, subliniind necesitatea unei intervenții administrative sau penale mai ferme a autorităților competente, în vederea restabilirii legalității și protejării mediului.

Concluzii

În lumina analizei realizate, se poate concluziona că infracțiunile de mediu generate de dezvoltarea urbană și activitățile de construcții constituie un fenomen juridic complex, situat la intersecția dintre necesitatea dezvoltării economice și imperativul protecției mediului.

Studiul evidențiază ,că eficiența combaterii acestor infracțiuni va da roade ,când va exista un cadru normativ coerent și actualizat, dar mai ales de aplicarea sa riguroasă și uniformă de către autoritățile competente, iar diferențierea clară dintre răspunderea contravențională și cea penală, fundamentată pe criterii precum gravitatea prejudiciului ecologic și pericolul social al faptei, reprezintă un element central al politicii penale în domeniu.

Totodată, articolul relevă faptul ,că deficiențele în planificarea urbană, lipsa unui control administrativ eficient și emiterea necorespunzătoare a actelor permissive constituie factori determinanți ai criminalității de mediu. Deci, devine imperativă consolidarea mecanismelor instituționale, intensificarea cooperării interinstituționale și valorificarea expertizei tehnico-științifice în procesul probator.

Efectiv ar fi responsabilizarea tuturor subiecților implicați – inclusiv persoanelor juridice, precum și promovării unei culturi juridice bazate pe respectarea principiilor legalității, prevenirii și precauției. Evoluțiile legislative recente, orientate spre sancționarea inclusiv a riscurilor iminente pentru mediu, reflectă o tendință modernă și necesară de protecție anticipativă a valorilor ecologice.

În concluzie, realizarea unui echilibru sustenabil între dezvoltarea urbană și protecția mediului ar fi protejată exclusiv prin intervenția penală, aceasta având un caracter subsidiar. Este necesară o abordare integrată, bazată pe prevenție, conformare voluntară și eficientizarea controlului administrativ, în corespundere cu normele europene și cu exigențele dezvoltării durabile.



Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul penal al Republicii Moldova: nr. 985-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 128-129, art. 1012. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153355&lang=ro [accesat 2026-03-20].
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură penală al Republicii Moldova: nr. 122-XV din 14.03.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 104-110, art. 447. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153183&lang=ro [accesat 2026-03-16].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul contravențional al Republicii Moldova: nr. 218-XVI din 24.10.2008. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2009, nr. 3-6, art. 15. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153681&lang=ro [accesat 2026-03-22].
4. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82-86. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150498&lang=ro [accesat 2026-03-23].
5. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 828-XII din 25.12.1991. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2001, nr. 107. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=142259&lang=ro [accesat 2026-03-24].
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul silvic al Republicii Moldova: nr. 887-XIII din 21.06.1996. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1997, nr. 4-5, art. 36. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-18].
7. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul subsolului al Republicii Moldova: nr. 3-XVI din 02.02.2009. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2009, nr. 75-77, art. 197. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-12].
8. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44, art. 61. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-15].
9. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind protecția mediului: nr. 1515-XII din 16.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1993, nr. 10, art. 283. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-14].
10. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la spațiile verzi ale localităților urbane și rurale: nr. 591-XIV din 23.09.1999. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1999, nr. 133-134, art. 649. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-19].
11. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind deșeurile: nr. 209 din 29.07.2016. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2016, nr. 459-471, art. 916. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-17].
12. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind calitatea în construcții: nr. 721-XIII din 02.02.1996. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1996, nr. 25, art. 259. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-14].
13. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind autorizarea executării lucrărilor de construcție: nr. 163 din 09.07.2010. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2010, nr. 155-158, art. 549. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-16].
14. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la Procuratură: nr. 3 din 25.02.2016. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2016, nr. 69-77, art. 113. Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-03-14].
15. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva 2004/35/CE din 21 aprilie 2004 privind răspunderea pentru mediul înconjurător în ceea ce privește prevenirea și repararea prejudiciului adus mediului. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2004, L 143. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu> [accesat 2026-03-19].
16. TWAIN, Mark and Charles Dudley WARNER. The Gilded Age: A Tale of Today. Hartford: American Publishing Company, 1873.
17. ЛАПИНА, М. А. Юридическая ответственность за экологические правонарушения: постатейный комментарий к российскому законодательству. Москва: Издательство «Экзамен», 2003. 288 с.
18. LUPAȘCU, Zinaida și Tatiana STAHİ. Patrimoniul în dreptul mediului. O victorie sau un eșec? În: Patrimoniul arhitectural: aspecte tehnice, economice și juridice. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale, Chișinău, 27–28 octombrie 2021. Chișinău: MS Logo, 2021, pp. 140–151. ISBN 978-9975-3464-3-6. Disponibil: <https://cris.utm.md/handle/5014/1198>



EVIDENȚA JURIDICĂ A PATRIMONIULUI CULTURAL ARHITECTURAL ÎN REPUBLICA MOLDOVA- INTERACȚIUNEA DINTRE SISTEMUL CADASTRAL ȘI REGIMUL DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE

Viorica URSU¹, Diana MOROȘAN²

¹conf. univ., dr., departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, viorica.ursu@dp.utm.md

²studentă master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, diana.morosan@dp.utm.md

Rezumat. Patrimoniul cultural arhitectural constituie o componentă fundamentală a identității culturale și istorice a unei societăți, reflectând continuitatea valorilor unei națiuni. Clădirile istorice, monumentele de arhitectură și ansamblurile urbane reprezintă bunuri imobile cu o valoare simbolică și materială deosebită, fiind supuse unui regim juridic special de protecție și conservare. În Republica Moldova, evidența acestor bunuri este realizată în prezent prin două sisteme principale: Registrul monumentelor istorice și sistemul cadastrului bunurilor imobile. Articolul analizează minuțios relația de interdependență dintre evidența patrimonială și cea cadastrală, evidențiind rolul vital al cadastrului în identificarea precisă, descrierea tehnică și delimitarea spațială a bunurilor de patrimoniu arhitectural. Cercetarea se bazează pe o analiză comparativă a cadrului normativ național și pe examinarea fluxurilor instituționale dintre autoritățile responsabile de protecția culturii și cele de administrare funciară. Rezultatele studiului demonstrează că interoperabilitatea datelor și integrarea informațiilor patrimoniale în sistemele cadastrale sunt esențiale pentru eliminarea erorilor administrative. Această abordare hibridă contribuie direct la consolidarea mecanismelor juridice de protecție a monumentelor, asigurând o gestionare durabilă și transparentă a moștenirii arhitecturale naționale.

Cuvinte cheie: patrimoniu cultural arhitectural, monumente istorice, cadastru imobiliar, protecția patrimonială, evidență juridică.

Introducere

Patrimoniul cultural arhitectural reprezintă o componentă foarte importantă a identității istorice și culturale a unui stat, dar și un domeniu în care normele juridice, urbanismul și administrarea teritorială interacționează în mod direct. Clădirile istorice, monumentele de arhitectură și ansamblurile urbane nu constituie doar valori simbolice sau estetice, ci bunuri imobile supuse unui regim juridic special, caracterizat prin obligații de conservare, restricții de utilizare și responsabilități instituționale specifice. În acest sens, protecția patrimonială construită nu poate fi realizată exclusiv prin recunoașterea valorii culturale a bunurilor, ci presupune existența unor mecanisme juridice și administrative clare, capabile să asigure identificarea, delimitarea și evidența acestora în sistemele oficiale de administrare a teritoriului.

În Republica Moldova, cadrul normativ privind protecția patrimonială cultural arhitectural este stabilit în principal prin Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor, care definește monumentele istorice ca bunuri imobile de patrimoniu cultural aflate sub protecția statului și reglementează procedurile de identificare, clasare, evidență și conservare a acestora. Conform acestei legi, evidența monumentelor istorice se realizează prin Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat, care constituie principalul instrument juridic de recunoaștere oficială a statutului patrimonial al unui imobil și de aplicare a regimului de protecție [1].

În același timp, evidența juridică a bunurilor imobile, inclusiv a monumentelor istorice, este realizată prin sistemul cadastrului bunurilor imobile, reglementat prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, care stabilește principiile identificării tehnice și juridice a imobilelor, delimitarea terenurilor și publicitatea drepturilor reale asupra acestora. Cadastrul reprezintă, astfel, infrastructura juridică și tehnică prin care bunurile imobile sunt individualizate în circuitul civil și administrativ, iar informațiile privind proprietatea și restricțiile legale devin opozabile terților [2].



Interacțiunea dintre sistemul de protecție a patrimoniului și sistemul cadastral devine deosebit de importantă în contextul dezvoltării urbane și al creșterii presiunilor asupra spațiilor construite, în special în zonele istorice ale localităților. În aceste situații, delimitarea exactă a monumentelor și a zonelor de protecție, integrarea informațiilor patrimoniale în documentația cadastrală și urbanistică și coordonarea activităților instituționale reprezintă condiții esențiale pentru asigurarea unei protecții eficiente a patrimoniului cultural arhitectural. Această necesitate este reflectată și în legislația urbanistică, în special în Codul urbanismului și construcțiilor [3], care prevede obligativitatea respectării regimului de protecție a monumentelor istorice în procesul de planificare și autorizare a lucrărilor de construcție.

Pe plan internațional, protecția patrimoniului cultural arhitectural este susținută de instrumente juridice relevante, precum Convenția pentru protecția patrimoniului mondial cultural și natural mondial, adoptată sub egida UNESCO în anul 1972, și Convenția de la Granada privind protecția patrimoniului arhitectural al Europei (1985), care subliniază necesitatea integrării patrimoniului în politicile de dezvoltare urbană și în sistemele administrative de gestionare a teritoriului [4. 5]. Aceste documente internaționale au influențat evoluția legislației naționale și au consolidat principiul conform căruia patrimoniul arhitectural trebuie protejat nu doar ca valoare culturală, ci și ca resursă strategică pentru dezvoltarea durabilă a localităților.

În acest context, evidența juridică a patrimoniului cultural arhitectural nu poate fi privită ca un proces izolat, limitat la întocmirea unor registre sau inventare, ci ca un mecanism integrat, care implică cooperarea dintre autoritățile din domeniul culturii, administrația publică locală și instituțiile responsabile de evidența cadastrală. Eficiența protecției juridice a monumentelor istorice depinde în mod direct de capacitatea acestor sisteme de a funcționa corelat, astfel încât statutul patrimonial, delimitarea fizică a bunului și regimul juridic aplicabil să fie reflectate clar și coerent în evidența oficială.

Scopul prezentei cercetări constă în analiza modului în care evidența juridică a patrimoniului cultural arhitectural este realizată în Republica Moldova, cu accent pe interacțiunea dintre registrul monumentelor istorice și sistemul cadastrului bunurilor imobile. Studiul urmărește identificarea mecanismelor juridice și instituționale prin care statutul de monument este reflectat în evidența cadastrală, evidențierea rolului cadastrului în delimitarea și protecția bunurilor de patrimoniu și formularea unor direcții de consolidare a cooperării dintre sistemul cadastral și regimul de protecție a monumentelor istorice.

Materiale și metode

Metodologia cercetării se fundamentează pe o analiză juridică și sistemică a cadrului normativ din Republica Moldova, având ca materiale principale „Legea nr. 1530/1993 privind ocrotirea monumentelor”, „Legea cadastrului nr. 1543/1998” și „Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023”. Studiul utilizează metoda analizei juridice pentru interpretarea normelor ce reglementează „Registrul monumentelor” și metoda comparativă pentru raportarea legislației naționale la standardele internaționale stabilite prin „Convențiile de la UNESCO (1972)” și Granada (1985). Totodată, s-a recurs la analiza documentară a rapoartelor instituționale și a platformelor de date deschise, urmărită fiind interacțiunea funcțională dintre evidența patrimonială și sistemul cadastral. Abordarea este una calitativă, axată pe identificarea mecanismelor de interoperabilitate între registrele publice, cu scopul de a evidenția rolul cadastrului ca instrument de delimitare tehnică și opozabilitate juridică a regimului de protecție a patrimoniului construit.



Discuții și rezultate

Noțiunea și formele evidenței juridice a patrimoniului cultural arhitectural. Cadrul juridic și instituțional al evidenței patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova.

Evidența patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova reprezintă un proces juridic și administrativ complex, care presupune identificarea, înregistrarea și monitorizarea bunurilor imobile cu valoare culturală, precum și stabilirea unui regim special de protecție pentru acestea. Din perspectivă juridică, evidența patrimoniului nu se reduce la simpla inventariere a monumentelor istorice, ci implică proceduri reglementate prin acte normative care stabilesc competențele instituționale, modalitățile de evidență și efectele juridice ale includerii unui bun în categoria monumentelor protejate.

Actul normativ fundamental în domeniul protecției patrimoniului cultural arhitectural este Legea nr. 1530 din 22 iunie 1993 privind ocrotirea monumentelor, care stabilește principiile generale de identificare, evidență și protecție a monumentelor istorice. Potrivit acestei legi, *„monumentele sunt orice bunuri imobile de patrimoniu cultural, care reprezintă mărturii ale evoluției civilizațiilor de pe teritoriul Republicii Moldova, precum și ale dezvoltării spirituale, politice, economice și sociale a acesteia, și care sunt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat și în registrele monumentelor de importanță locală”* [1].

Un rol important în sistemul de evidență juridică a patrimoniului cultural arhitectural îl are și sistemul cadastrului bunurilor imobile, reglementat prin Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25 februarie 1998, care stabilește principiile evidenței tehnice și juridice a bunurilor imobile. Potrivit acestei legi, cadastrul este instituit ca instrument juridic de evidență și protecție a drepturilor asupra bunurilor imobile, fiind prevăzut că acesta asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și ocrotirea de către stat a acestor drepturi, precum și susținerea pieței imobiliare și a sistemului de impozitare [2].

Legea definește cadastrul ca un sistem informațional de stat care conține înscriri despre terenuri, despre obiectele aferente acestora și despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și din cadastre specializate. În acest sens, cadastrul bunurilor imobile este descris ca un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra acestora, având rolul de a asigura evidența juridică și tehnică a patrimoniului imobiliar al statului și al persoanelor fizice și juridice [2].

Din punct de vedere funcțional, cadastrul reprezintă cadastrul general al țării, în cadrul căruia sunt identificate, descrise și reprezentate pe planuri cadastrale toate bunurile imobile și sunt înregistrate drepturile titularilor asupra acestora. Totodată, legea stabilește că acest sistem constituie un instrument prin care statul își exercită atribuțiile privind administrarea resurselor funciare și protejarea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile [2].

În contextul evidenței patrimoniului cultural arhitectural, cadastrul bunurilor imobile are o importanță deosebită, deoarece permite identificarea exactă a imobilelor care fac obiectul protecției juridice, delimitarea acestora în teritoriu și stabilirea titularilor de drepturi asupra lor. Legea [2] prevede în mod expres că *„sunt supuse înregistrării obligatorii în registrul bunurilor imobile terenurile, clădirile și alte construcții principale cu caracter definitiv, încăperile izolate, inclusiv unitățile în condominiu, împreună cu cota-parte corespunzătoare din dreptul de proprietate sau de suprafață asupra terenului și din părțile comune din construcție”* (art. 4, al. 3, lit. a, b, c) ceea ce confirmă caracterul obligatoriu al evidenței cadastrale pentru toate bunurile imobile care pot avea valoare patrimonială sau culturală.

În prezent, dezvoltarea sistemului cadastral este strâns legată de procesele de digitalizare și de interoperabilitatea registrelor publice, ceea ce permite integrarea datelor cadastrale cu alte sisteme informaționale publice, inclusiv cu registrele patrimoniului cultural și cu sistemele de planificare urbană. Această interconectare devine esențială în contextul gestionării moderne a



teritoriului și al protejării patrimoniului cultural arhitectural, întrucât permite monitorizarea utilizării imobilelor, prevenirea intervențiilor neautorizate și asigurarea unei evidențe unitare a bunurilor imobile protejate.

Analiza cadrului juridic al cadastrului bunurilor imobile evidențiază faptul că eficiența sistemului de protecție a patrimoniului cultural depinde în mod direct de corelarea dintre evidența patrimonială și evidența cadastrală. În lipsa unei cooperări funcționale între aceste sisteme, pot apărea incertitudini juridice privind statutul imobilelor, delimitarea acestora și aplicarea regimului de protecție, ceea ce poate afecta atât conservarea patrimoniului cultural, cât și dezvoltarea durabilă a localităților.

În prezent, interacțiunea dintre sistemul de protecție a patrimoniului cultural și sistemul de planificare urbană este reglementată prin Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, care stabilește cadrul normativ general pentru amenajarea teritoriului, autorizarea lucrărilor de construcție și exercitarea controlului de stat în domeniul urbanismului. Codul definește scopul reglementărilor urbanistice ca fiind asigurarea unui cadru normativ unitar pentru proiectarea, executarea și exploatarea construcțiilor, precum și pentru respectarea disciplinei în amenajarea teritoriului, cu respectarea interesului public, stabilind astfel principiile generale ale dezvoltării teritoriale și ale utilizării terenurilor [3].

Din perspectiva protecției patrimoniului cultural arhitectural, un aspect important îl constituie obligația respectării regimului juridic al monumentelor istorice în procesul de utilizare a terenurilor și de autorizare a construcțiilor. Codul prevede că utilizarea terenurilor din zonele construite existente trebuie realizată cu menținerea și protejarea monumentelor istorice și a zonelor de protecție ale acestora, ceea ce confirmă caracterul obligatoriu al integrării patrimoniului în procesul de planificare urbană și în elaborarea documentațiilor de urbanism.

Această prevedere are o semnificație juridică importantă, deoarece transformă protecția patrimoniului dintr-o obligație culturală într-o condiție juridică pentru autorizarea lucrărilor de construcție. În practică, aceasta înseamnă că orice intervenție asupra terenurilor sau clădirilor situate în zone istorice sau în zone de protecție a monumentelor trebuie să respecte cerințele stabilite prin documentațiile de urbanism și prin reglementările speciale privind patrimoniul cultural.

Totodată, Codul urbanismului și construcțiilor promovează o abordare integrată a dezvoltării teritoriale, orientată spre dezvoltarea durabilă a localităților. Printre obiectivele reglementărilor urbanistice se regăsește necesitatea asigurării unei dezvoltări echilibrate și durabile a teritoriului, ceea ce implică protejarea resurselor culturale și istorice ale localităților ca parte a patrimoniului național.

În acest context, evidența patrimoniului cultural arhitectural nu poate fi analizată separat de sistemul de urbanism, deoarece documentațiile de urbanism și planificare teritorială constituie instrumentele juridice prin care se aplică în mod concret regimul de protecție al monumentelor istorice. Integrarea informațiilor privind monumentele istorice și zonele lor de protecție în documentațiile de urbanism reprezintă o condiție esențială pentru asigurarea unei administrări coerente a teritoriului și pentru prevenirea intervențiilor neautorizate asupra patrimoniului cultural.

Analiza cadrului normativ actual evidențiază faptul că eficiența sistemului de protecție a patrimoniului cultural arhitectural depinde de corelarea dintre trei componente juridice fundamentale: evidența patrimonială, evidența cadastrală și planificarea urbană. Doar prin integrarea acestor sisteme se poate asigura o protecție reală a monumentelor istorice și o dezvoltare durabilă a localităților.

Analiza cadrului juridic și instituțional evidențiază faptul că eficiența protecției patrimoniului cultural arhitectural depinde în mod direct de cooperarea funcțională și de interoperabilitatea dintre evidența patrimonială și evidența cadastrală. Lipsa unei coordonări eficiente între aceste sisteme poate conduce la incertitudini juridice și la dificultăți în aplicarea



regimului de protecție, în special în contextul dezvoltării urbane accelerate și al creșterii presiunilor asupra zonelor istorice.

Registrul monumentelor istorice și rolul autorităților competente în stabilirea regimului de protecție

Registrul monumentelor are caracter juridic și administrativ și este supus unui regim special de aprobare și actualizare. În conformitate cu dispozițiile legale „Evidența monumentelor de categorie națională se ține în Registrul monumentelor” (art. 18, al.1); „Registrul monumentelor se constituie pe baza investigațiilor pluridisciplinare coordonate de Ministerul Culturii” (art. 4, al. 1); „[...] se adoptă de către Parlament, la propunerea Guvernului, în baza proiectului elaborat de Ministerul Culturii” (art. 4, al. 2); „[...] se modifică de Parlament, conform listelor adiționale prezentate de Guvern, la propunerea Ministerului Culturii” (art. 18, al. 2) [1]. Această procedură evidențiază importanța juridică a registrului și rolul său în sistemul național de protecție a patrimoniului cultural.

Procesul de înscriere a bunurilor imobile în Registrul monumentelor este reglementat ca o procedură administrativă distinctă, care poate fi inițiată din oficiu de către autoritățile competente sau la propunerea altor actori sociali. Astfel, legea prevede că „procesul de înscriere a bunurilor imobile în Registrul monumentelor se inițiază din oficiu de către Ministerul Culturii, inclusiv la propunerea cetățenilor și a asociațiilor de profil” (art. 18, al. 3). Această reglementare demonstrează caracterul deschis și participativ al mecanismului de protecție a patrimoniului cultural.

Un aspect juridic deosebit de important îl constituie faptul că protecția monumentelor începe chiar înainte de finalizarea procedurii de înscriere în registru. Legea stabilește că bunurile aflate în proces de înscriere beneficiază deja de regimul juridic aplicabil monumentelor istorice, în scopul prevenirii deteriorării sau distrugerii acestora, precizând că „bunurile imobile în proces de înscriere în Registrul monumentelor se consideră monumente nou-identificate și beneficiază [...] de regimul juridic al bunurilor deja înscrise în Registrul monumentelor, începând cu data aprobării de către Ministerul Culturii a avizului pozitiv al Consiliului ” (art. 19) [1]. Această prevedere arată că evidența patrimoniului cultural nu este un simplu act formal, ci un mecanism juridic de protecție preventivă.

Din punct de vedere instituțional, responsabilitatea pentru evidența patrimoniului cultural arhitectural revine mai multor autorități publice, fiecare având atribuții specifice în domeniu. Legea stabilește că politica de stat în domeniul evidenței și protecției monumentelor este realizată de Parlament (art. 11, al. 1) și Guvern (art. 11, al. 2), iar autoritățile administrației publice locale contribuie la protejarea monumentelor situate pe teritoriul administrat și la elaborarea programelor de conservare și restaurare a acestora (art. 11, al. 3) [1]. Această distribuție a competențelor evidențiază caracterul descentralizat și cooperativ al sistemului instituțional de protecție a patrimoniului cultural.

Din punct de vedere instituțional, administrarea registrului revine Ministerului Culturii al Republicii Moldova, care exercită atribuții de coordonare și control în domeniul protecției patrimoniului cultural, inclusiv gestionarea evidenței monumentelor istorice și elaborarea politicilor publice în acest domeniu [1, 6]. Conform informațiilor publicate pe pagina oficială a ministerului, autoritatea centrală în domeniul culturii este responsabilă de actualizarea registrelor patrimoniului și de monitorizarea respectării regimului juridic aplicabil monumentelor istorice.

Procedura de includere a unui bun imobil în registrul monumentelor istorice presupune evaluarea valorii culturale și arhitecturale a acestuia de către specialiști și adoptarea unei decizii administrative de clasare. Din momentul înscrierii în registru, imobilul dobândește statut juridic special, iar proprietarul este obligat să respecte cerințe specifice privind conservarea și utilizarea bunului. Orice intervenție asupra unui monument istoric necesită obținerea avizului autorităților competente, în conformitate cu reglementările privind protecția patrimoniului cultural [1].



Registrul monumentelor istorice are și o funcție informativă, fiind utilizat ca sursă oficială de date pentru autoritățile publice, specialiști și cetățeni. Informațiile privind monumentele istorice sunt publicate în mod oficial prin liste aprobate de Guvern și prin platforme instituționale de date deschise, care conțin date despre localizarea, categoria și starea de conservare a monumentelor [7]. Accesul la aceste informații contribuie la transparența administrativă și la prevenirea intervențiilor ilegale asupra bunurilor de patrimoniu.

În practică, rolul autorităților competente în gestionarea registrului este importantă pentru asigurarea aplicării efective a regimului de protecție. Ministerul Culturii și instituțiile subordonate acestuia au responsabilitatea de a actualiza periodic datele privind monumentele istorice și de a colabora cu autoritățile administrației publice locale în procesul de autorizare a lucrărilor de construcție. Autoritățile locale utilizează informațiile din registru pentru a verifica statutul juridic al imobilelor și pentru a preveni realizarea unor lucrări neautorizate asupra monumentelor istorice.

Cu toate acestea, analiza practicii administrative relevă existența unor dificultăți în actualizarea și utilizarea eficientă a registrului monumentelor istorice, în special în ceea ce privește completarea și armonizarea informațiilor privind statutul juridic al imobilelor protejate. În unele situații, datele privind monumentele istorice nu sunt actualizate în mod sincronizat cu celelalte evidențe publice, ceea ce poate genera incertitudini juridice și dificultăți în aplicarea regimului de protecție a patrimoniului cultural [5].

Vulnerabilitatea mecanismului de protecție preventivă a patrimoniului cultural arhitectural devine evidentă atunci când analizăm cazurile recente de încălcare gravă a legislației înregistrate în decembrie 2025 în municipiul Chișinău, unde demolarea ilegală a două monumente de importanță națională situate pe străzile Serghei Lazo și Mitropolit Dosoftei a demonstrat, într-un mod dureros de concret, limitele actualului sistem de protecție. În mod normal, regimul juridic al monumentelor istorice presupune o succesiune clară de proceduri administrative, în care fiecare autoritate publică exercită atribuții precise, iar respectarea acestora constituie o condiție necesară pentru legalitatea intervențiilor asupra patrimoniului cultural. Emiterea autorizațiilor de construire în lipsa avizului Ministerului Culturii nu reprezintă o simplă abatere procedurală, ci o încălcare directă a principiului legalității în domeniul urbanismului și al protecției patrimoniului, deoarece acest aviz are caracter obligatoriu și reflectă rolul statului de garant al conservării valorilor istorice și culturale.

În aceste cazuri, utilizarea procedurii de „aprobare tacită” a evidențiat o interpretare excesivă și periculoasă a mecanismelor administrative, concepute inițial pentru a preveni blocajele birocratice și pentru a facilita realizarea investițiilor, dar care nu pot fi aplicate în mod automat în situații ce implică bunuri cu statut juridic special. Spre deosebire de alte categorii de imobile, monumentele istorice beneficiază de un regim de protecție consolidat, ceea ce înseamnă că lipsa unui răspuns din partea unei autorități competente nu poate fi interpretată ca accept implicit, în special atunci când legea impune o evaluare de specialitate și o verificare riguroasă a impactului asupra patrimoniului. Din această perspectivă, procedura de aprobare tacită, utilizată în lipsa unei coordonări reale între autorități, a creat premisele pentru adoptarea unor decizii administrative care au generat consecințe ireversibile asupra patrimoniului cultural.

Un alt element care trebuie analizat cu atenție este lipsa interoperabilității sistemelor informaționale și nesincronizarea bazelor de date utilizate de instituțiile responsabile de protecția patrimoniului și de administrarea teritoriului. Într-un sistem eficient de guvernare urbană, informațiile privind statutul juridic al unui monument istoric ar trebui să fie disponibile simultan în registrul monumentelor istorice, în sistemul cadastral al bunurilor imobile și în documentațiile de urbanism utilizate de autoritățile locale. Atunci când aceste sisteme funcționează separat sau transmit informații incomplete, autoritățile pot emite decizii administrative fără a avea o imagine reală asupra situației juridice a imobilului, iar acest lucru conduce inevitabil la erori administrative sau la aplicarea formală a normelor legale. În contextul cazurilor analizate, demolarea



monumentelor a demonstrat că lipsa unui mecanism eficient de verificare interinstituțională poate transforma protecția patrimoniului într-o obligație declarativă, lipsită de instrumente practice de control și monitorizare.

Consecințele juridice ale unor astfel de situații depășesc dimensiunea individuală a fiecărui caz și afectează credibilitatea întregului sistem de protecție a patrimoniului cultural, deoarece distrugerea unui monument istoric reprezintă o pierdere ireversibilă pentru comunitate și pentru memoria colectivă. În același timp, tolerarea unor asemenea practici poate genera un precedent administrativ periculos, în care normele legale sunt percepute ca fiind negociabile sau aplicabile selectiv, ceea ce conduce la slăbirea disciplinei urbanistice și la diminuarea responsabilității instituționale. Din această perspectivă, cazurile din decembrie 2025 nu trebuie privite doar ca incidente izolate, ci ca indicatori ai necesității consolidării mecanismelor de cooperare interinstituțională, dezvoltării unor sisteme digitale integrate și instituirii unor proceduri clare de verificare a statutului juridic al imobilelor înainte de emiterea autorizațiilor de construire, astfel încât protecția patrimoniului cultural să devină o realitate juridică efectivă, nu doar o obligație formală prevăzută de legislație [8].

Prin urmare, registrul monumentelor istorice trebuie analizat ca un instrument juridic fundamental pentru aplicarea regimului de protecție a patrimoniului cultural, iar eficiența acestuia depinde în mod direct de actualizarea permanentă a datelor, de claritatea procedurilor administrative și de exercitarea efectivă a atribuțiilor de către autoritățile competente în domeniul protecției patrimoniului.

Cadastrul bunurilor imobile ca instrument de identificare și delimitare a patrimoniului construit

Cadastrul bunurilor imobile reprezintă un instrument important de identificare și delimitare juridică a patrimoniului construit, inclusiv a monumentelor istorice și a altor bunuri imobile cu valoare culturală. Prin intermediul acestui sistem, imobilele sunt individualizate în mod oficial în circuitul juridic, fiind stabilite limitele acestora, titularii drepturilor reale și eventualele restricții aplicabile asupra utilizării bunului.

Un element definitoriu al sistemului cadastral îl constituie registrul bunurilor imobile, care reprezintă „sistem de înscrieri, efectuate conform Legii cadastrului bunurilor imobile, privitoare la bunurile imobile, la drepturile care se supun înregistrării, la alte drepturi, la fapte și raporturi juridice prevăzute de legislație” (art. 2) [2]. Legea precizează că înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunului imobil constă în înscrierea bunului imobil și a drepturilor aferente în registrul bunurilor imobile, precum și în efectuarea modificărilor corespunzătoare în acest registru.

Registrul bunurilor imobile asigură publicitatea drepturilor reale și constituie baza juridică pentru administrarea terenurilor și a construcțiilor, inclusiv pentru aplicarea regimurilor juridice speciale, cum sunt cele aferente patrimoniului cultural. În practică, datele cadastrale permit identificarea exactă a bunurilor protejate, delimitarea terenurilor și stabilirea zonelor de protecție, contribuind la aplicarea dispozițiilor legislației privind ocrotirea monumentelor istorice și la integrarea acestora în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului [2].

Din perspectiva protecției patrimoniului cultural arhitectural, cadastrul are un rol determinant în stabilirea identității juridice a imobilului și în determinarea poziției sale în teritoriu, prin corelarea informațiilor patrimoniale cu datele tehnice și juridice existente în evidența oficială. Delimitarea exactă a terenurilor și a construcțiilor facilitează identificarea bunurilor protejate și permite autorităților competente să aplice restricțiile prevăzute de legislația în domeniul patrimoniului cultural și al urbanismului.

Cu toate acestea, analiza cadrului normativ și a practicii administrative evidențiază existența unor dificultăți în corelarea datelor cadastrale cu evidența patrimoniului cultural. Rapoartele instituționale privind modernizarea sistemului cadastral arată că integrarea informațiilor provenite din registre diferite rămâne un proces în curs de dezvoltare, ceea ce poate



genera incertitudini juridice privind regimul aplicabil unor bunuri imobile și responsabilitățile autorităților competente [9]. Această situație confirmă necesitatea consolidării cooperării instituționale între autoritățile responsabile de patrimoniu și cele implicate în administrarea sistemului cadastral.

Un exemplu elocvent de exploatare a acestor lacune administrative este proiectul rezidențial din perimetrul străzilor Lazo și Dosoftei. Deși inițial (în 2018) fusese avizată doar restaurarea clădirii istorice, dezvoltatorul a procedat ulterior la demolarea completă și ridicarea unui bloc de 10 etaje, ocolind regimul de protecție prin obținerea unor acte permissive în instanță, pe fundalul lipsei de reacție în termen a autorităților locale. Acest caz confirmă faptul că, în absența unei mențiuni obligatorii și automate a statutului de monument în sistemul cadastral, restricțiile de utilitate rămân teoretice și pot fi ignorate sau contestate în procesul de autorizare a lucrărilor [8].

O problemă frecvent semnalată în documentele de politici publice și în literatura de specialitate constă în necesitatea asigurării interoperabilității funcționale între Registrul monumentelor istorice și sistemul cadastral. În multe situații, informațiile privind statutul patrimonial al unui imobil sunt păstrate în registre distincte, fără o integrare tehnică directă, ceea ce limitează eficiența mecanismelor de control și de protecție a patrimoniului cultural. Necesitatea integrării acestor sisteme este evidențiată și în programele de modernizare a administrației publice și în proiectele de digitalizare a serviciilor cadastrale [9].

De asemenea, procesul de delimitare cadastrală nu este finalizat uniform pe întreg teritoriul Republicii Moldova, ceea ce conduce la dificultăți în identificarea exactă a unor bunuri imobile și în stabilirea regimului juridic aplicabil acestora. În special în cazul monumentelor situate în zone istorice sau pe terenuri publice, lipsa unor planuri cadastrale complete poate afecta aplicarea măsurilor de protecție și poate genera conflicte privind utilizarea terenurilor sau executarea lucrărilor de construcție. Această problemă este recunoscută în cadrul programelor naționale de dezvoltare a cadastrului și în proiectele de modernizare a evidenței bunurilor imobile realizate cu sprijinul organizațiilor internaționale [9].

În contextul modernizării administrației publice, dezvoltarea sistemului cadastral și digitalizarea registrelor publice devin elemente necesare pentru consolidarea mecanismelor de protecție a patrimoniului cultural arhitectural. Integrarea datelor cadastrale cu informațiile privind monumentele istorice și zonele de protecție permite monitorizarea utilizării imobilelor, prevenirea intervențiilor neautorizate și asigurarea unei evidențe unitare a bunurilor protejate, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și ale administrării responsabile a teritoriului.

Experiența unor state europene confirmă importanța includerii explicite a statutului juridic al monumentelor în registrele funciare. De exemplu, în România și Estonia, informațiile privind regimul de protecție al monumentelor istorice sunt integrate în evidența cadastrală și funciară, ceea ce permite identificarea rapidă a restricțiilor legale aplicabile asupra imobilelor și facilitează controlul administrativ asupra lucrărilor de construcție.

Prin urmare, cadastralul bunurilor imobile nu reprezintă doar un instrument tehnic de evidență a proprietății, ci un mecanism juridic important pentru protecția patrimoniului construit. Eficiența acestui sistem depinde de actualizarea permanentă a datelor, de interoperabilitatea registrelor publice și de integrarea informațiilor patrimoniale în evidența cadastrală, în concordanță cu cerințele dezvoltării durabile și ale administrării responsabile a teritoriului.



Concluzii

Cercetarea de față demonstrează că protecția patrimoniului cultural arhitectural în Republica Moldova a depășit stadiul unei simple obligații simbolice, devenind un imperativ juridic și administrativ ce necesită o integrare profundă în mecanismele de gestionare a teritoriului. Analiza coroborată a legislației evidențiază faptul că eficiența regimului de ocrotire nu mai poate depinde exclusiv de înscrierea izolată a monumentelor în registrele Ministerului Culturii, ci de reflectarea obligatorie a acestui statut în sistemul cadastrului bunurilor imobile. Această corelare tehnică este singura capabilă să asigure opozabilitatea restricțiilor față de terți și să transforme informația culturală într-o barieră legală activă împotriva intervențiilor arbitrare. Soluția fundamentală pentru stoparea degradării patrimoniului constă, prin urmare, în instituirea unui mecanism de blocaj administrativ automatizat prin interconectarea Registrului Monumentelor cu Sistemul Informațional al Cadastrului.

O măsură imperativă ce se propune a fi implementată este introducerea „clauzei de monument” ca notare obligatorie în registrul bunurilor imobile. Această modificare ar asigura ca orice extras cadastral eliberat să poarte un avertisment juridic explicit, făcând imposibilă invocarea bunei-credințe de către dezvoltatori sau ignorarea restricțiilor de către funcționarii publici. Vulnerabilitățile identificate prin cazurile recente din municipiul Chișinău, precum demolările ilegale de pe străzile Serghei Lazo și Mitropolit Dosoftei din decembrie 2025, confirmă necesitatea eliminării definitive a procedurilor de aprobare tacită în cazul imobilelor cu valoare istorică. Este necesară setarea unor filtre digitale în sistemele de e-Guvernare care să condiționeze tehnic generarea oricărei autorizații de construcție de încărcarea prealabilă a avizului pozitiv de la Consiliul Național al Monumentelor Istorice, transferând astfel responsabilitatea verificării de la factorul uman către un algoritm de control strict.

În definitiv, adoptarea modelelor internaționale, precum cele din România, trebuie completată de crearea unui mecanism de monitorizare post-autorizare, prin care orice modificare tehnică operată asupra unui bun protejat să fie semnalată automat autorităților de specialitate în timp real. O astfel de interoperabilitate funcțională ar transforma cadastrul dintr-un simplu registru de evidență într-un instrument activ de protejare a patrimoniului. Consolidarea cooperării instituționale prin aceste corelări tehnice și juridice va permite ca patrimoniul construit să fie tratat ca o resursă strategică, asigurând o dezvoltare urbană durabilă care să respecte identitatea istorică a statului și să garanteze o administrare responsabilă a teritoriului pe termen lung.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea privind ocrotirea monumentelor: nr. 1530-XII din 22.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2022, nr. 326-333, art. 624 (modificată prin Legea nr. 132 din 26.05.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023, nr. 186-189, art. 319). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 88-95, art. 79 (modificată prin Legea nr. 176 din 03.07.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 409-412, art. 549). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44, art. 61 (modificat prin Legea nr. 334 din 29.12.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2026, nr. 62-65, art. 25). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
4. UNESCO. Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage: adopted by the General Conference at its seventeenth session, Paris, 16 November 1972 [online]. Paris: UNESCO, 1972. Disponibil: <https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf> [accesat 2026-04-05].
5. COUNCIL OF EUROPE. Convention for the Protection of the Architectural Heritage of Europe: (Granada, 3.X.1985). European Treaty Series, no. 121 [online]. Strasbourg: Council of Europe, 1985. Disponibil: <https://rm.coe.int/168007a087> [accesat 2026-03-29].



6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Hotărârea Parlamentului pentru punerea în aplicare a Legii privind ocrotirea monumentelor: nr. 1531-XII din 22.06.1993. Anexa: Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2010, nr. 15-17, art. 24 (modificată prin Hotărârea Parlamentului nr. 101 din 22.05.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 257-260, art. 301). Disponibil: <https://www.legis.md> [accesat 2026-06-06].
7. REPUBLICA MOLDOVA. MINISTERUL CULTURII. Registrul Monumentelor Republicii Moldova [online]. Portalul Guvernamental al Datelor Deschise. Disponibil: <https://dataset.gov.md/ro/dataset/5180-registrul-monumentelor-republicii-moldova> [accesat 2026-04-07].
8. MINISTERUL CULTURII denunță distrugerea a două monumente istorice [online]. În: Noi.md: societate, 5 aprilie 2026. Disponibil: <https://noi.md/md/societate/ministerul-culturii-denunta-distrugerea-a-doua-monumente-istorice> [accesat 2026-04-05].
9. WORLD BANK. Land Registration and Property Valuation Project (P161238) – Implementation Status and Results Report: Sequence no. 06 [online]. Washington, DC: World Bank, 2021. Disponibil: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/693361624545089981/pdf/Disclosable-Version-of-the-ISR-Land-Registration-and-Property-Valuation-Project-P161238-Sequence-No-06.pdf> [accesat 2026-04-05].



INTERDEPENDENȚA CADASTRULUI VERDE CU ALTE SISTEME CADASTRALE ÎN ADMINISTRAREA RESURSELOR TERITORIALE

Ana COTOVICI¹, Maria BURCĂ²

¹studentă master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, maria.burca@dp.utm.md

²studentă master, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei, ana.cotovici@dp.utm.md

Rezumat. Gestionarea eficientă a teritoriului și a resurselor naturale presupune existența unor sisteme informaționale complexe capabile să ofere date exacte și actualizate privind terenurile, vegetația și alte elemente ale mediului. În condițiile creșterii presiunilor asupra spațiilor urbane și ale necesității protejării mediului, evidența sistematică a spațiilor verzi devine o componentă esențială a planificării teritoriale și a dezvoltării durabile. În acest context, cadastrul verde reprezintă un instrument important de evidență și monitorizare a spațiilor verzi urbane, fiind strâns interconectat cu alte forme de evidență cadastrală și cu procesele de administrare a teritoriului. Lucrarea analizează relația dintre cadastrul verde și principalele sisteme cadastrale existente în Republica Moldova, precum cadastrul bunurilor imobile, cadastrul funciar și cadastrul forestier, evidențiind rolul fiecăruia în gestionarea resurselor teritoriale. Sunt examinate particularitățile juridice și tehnice ale acestor sisteme, precum și cadrul normativ care reglementează funcționarea și dezvoltarea lor. De asemenea, cercetarea urmărește modul în care integrarea informațiilor provenite din diferite tipuri de cadastru poate contribui la crearea unei baze de date coerente, utile pentru planificarea urbană, protecția mediului și gestionarea eficientă a spațiilor verzi. Rezultatele studiului arată că, deși fiecare sistem cadastral are obiect și finalitate distinctă, acestea formează împreună un mecanism unitar de evidență tehnică, economică și juridică a resurselor teritoriale. Consolidarea cooperării dintre aceste sisteme și dezvoltarea unor instrumente moderne de evidență pot contribui la utilizarea rațională a terenurilor și la creșterea calității mediului urban.

Cuvinte cheie: cadastru verde, cadastru funciar, cadastru imobiliar, cadastru forestier, management teritorial, dezvoltare durabilă.

Introducere

Administrarea eficientă a resurselor teritoriale reprezintă o provocare importantă atât pentru localitățile urbane, cât și pentru cele rurale. Creșterea populației, extinderea localităților și necesitatea protejării mediului determină autoritățile publice să utilizeze sisteme informaționale moderne, care să ofere date corecte și actualizate despre utilizarea terenurilor și despre starea mediului [1]. În acest context, sistemele cadastrale au un rol esențial, deoarece asigură evidența terenurilor și oferă informațiile necesare pentru planificarea teritorială și dezvoltarea durabilă.

În ultimii ani, conceptul de cadastru verde a început să fie tot mai utilizat în procesul de administrare a teritoriului, mai ales în mediul urban. Spațiile verzi au devenit tot mai importante pentru menținerea echilibrului ecologic și pentru îmbunătățirea condițiilor de viață ale populației. Evidența și monitorizarea acestor spații permit autorităților să planifice dezvoltarea localităților într-un mod mai responsabil, să protejeze mediul și să utilizeze resursele naturale într-un mod eficient [2]. Din acest motiv, cadastrul verde este considerat un instrument util în gestionarea durabilă a teritoriului.

În Republica Moldova, sistemele cadastrale funcționează în baza unui cadru normativ complex, care include legislația privind cadastrul bunurilor imobile, cadastrul funciar și cadastrul silvic, precum și acte normative referitoare la protecția mediului și la administrarea resurselor naturale [3]. Dezvoltarea acestor sisteme arată necesitatea unei evidențe integrate a terenurilor și a resurselor naturale, astfel încât informațiile juridice, tehnice și ecologice să fie corelate și utilizate în mod eficient.

Cu toate acestea, relația dintre cadastrul verde și celelalte sisteme cadastrale nu este analizată suficient în literatura de specialitate, mai ales din perspectiva administrării integrate a



resurselor teritoriale. În acest context, prezenta lucrare își propune să analizeze interdependența cadastrului verde cu alte sisteme cadastrale în administrarea resurselor teritoriale, evidențiind rolul acestora în procesul de gestionare a teritoriului și în utilizarea eficientă a resurselor naturale.

Materiale și metode

Realizarea cercetării privind interdependența cadastrului verde cu alte sisteme cadastrale s-a bazat pe utilizarea unor metode științifice specifice domeniului administrării resurselor teritoriale și evidenței cadastrale. Aceste metode au fost selectate pentru a permite o analiză clară a cadrului normativ și a relațiilor dintre diferitele sisteme cadastrale.

În primul rând, a fost utilizată *metoda analizei documentare*, care a permis examinarea cadrului normativ relevant în domeniul cadastrului și al gestionării spațiilor verzi. Au fost analizate actele legislative referitoare la cadastrul bunurilor imobile, fondul funciar și gestionarea resurselor forestiere. Aplicarea acestei metode a facilitat identificarea principalelor reglementări juridice și înțelegerea rolului pe care diferitele sisteme cadastrale îl au în administrarea teritoriului.

De asemenea, cercetarea s-a bazat pe *metoda analizei comparative*, prin intermediul căreia au fost analizate particularitățile cadastrului verde în raport cu alte forme de evidență cadastrală, cum ar fi cadastrul funciar, cadastrul urbanistic și cadastrul silvic. Această abordare a permis evidențierea diferențelor și asemănarilor dintre aceste sisteme, precum și a modului în care informațiile generate de fiecare dintre ele contribuie la administrarea eficientă a resurselor teritoriale.

În cadrul studiului a fost utilizată și *metoda analizei sistemice*, care a permis examinarea cadastrului verde ca parte a unui sistem integrat de evidență a resurselor teritoriale. Prin această metodă au fost identificate relațiile funcționale dintre diferitele registre cadastrale și rolul integrării datelor în procesul de planificare teritorială și protecție a mediului.

Totodată, cercetarea a valorificat informații provenite din literatura de specialitate, studii și documente tehnice referitoare la utilizarea sistemelor informaționale geospațiale și la digitalizarea evidenței cadastrale. Aceste surse au contribuit la înțelegerea tendințelor actuale în dezvoltarea sistemelor cadastrale și la formularea unor concluzii relevante pentru administrarea resurselor teritoriale.

Rezultate și discuții

Noțiunea și rolul cadastrului verde în administrarea resurselor teritoriale

Administrarea resurselor teritoriale presupune existența unor sisteme informaționale capabile să asigure evidența corectă a terenurilor, a bunurilor imobile și a elementelor naturale ale mediului. În acest context, cadastrul reprezintă un instrument necesar pentru organizarea teritoriului, deoarece contribuie la stabilirea regimului juridic al proprietății și la utilizarea eficientă a resurselor naturale.

Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, cadastrul bunurilor imobile este definit ca „*castru general, care reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora*” [1]. Această definiție evidențiază caracterul unitar al sistemului cadastral și rolul său important în asigurarea securității juridice a drepturilor asupra bunurilor imobile.

În cadrul sistemului de evidență a resurselor teritoriale, legislația Republicii Moldova face distincție între cadastrul general și cadastrele specializate. Potrivit aceleiași legi, cadastrul specializat reprezintă un sistem care include date organizate despre anumite categorii de resurse, în funcție de particularitățile lor naturale sau de alte caracteristici stabilite prin legislație [1]. Printre aceste cadastre specializate se regăsesc, de exemplu, cadastrul apelor, cadastrul silvic sau cadastrul urbanistic, fiecare având rolul de a asigura evidența și gestionarea unor tipuri specifice de resurse teritoriale.



În acest context, evidența spațiilor verzi și a altor elemente naturale ale mediului poate fi analizată în legătură directă cu sistemul cadastrului specializat, deoarece toate aceste sisteme urmăresc colectarea și organizarea datelor despre resursele naturale și utilizarea terenurilor. Astfel, conceptul de cadastru verde se înscrie în evoluția sistemelor cadastrale moderne, orientate spre protecția mediului și administrarea durabilă a teritoriului [4, p. 21].

Deși legislația Republicii Moldova nu oferă o definiție expresă a cadastrului verde ca instituție juridică distinctă, actele normative referitoare la spațiile verzi și la evidența acestora permit conturarea conținutului acestei noțiuni. Din punct de vedere funcțional, cadastrul verde poate fi definit ca un sistem informațional specializat destinat colectării, organizării și actualizării datelor privind spațiile verzi și alte elemente vegetale ale mediului. Aceste date pot include suprafața, amplasarea, tipul de vegetație, starea și funcțiile ecologice ale spațiilor verzi. Scopul unui astfel de sistem este asigurarea unei evidențe reale a patrimoniului verde, necesară pentru protecția mediului, planificarea teritorială și utilizarea durabilă a resurselor naturale.

Cadastrul verde prezintă câteva caracteristici care îl diferențiază de alte sisteme cadastrale. În primul rând, obiectul evidenței îl constituie spațiile verzi și vegetația urbană sau periurbană, considerate elemente importante ale mediului și ale infrastructurii ecologice a localităților. În al doilea rând, datele colectate au un caracter complex, deoarece includ atât informații tehnice și teritoriale, cât și informații privind starea și funcțiile ecologice ale vegetației. În al treilea rând, cadastrul verde are un rol preventiv și de planificare, fiind utilizat pentru protecția mediului, amenajarea teritoriului și menținerea echilibrului ecologic.

Totodată, specificul acestui tip de cadastru presupune actualizarea periodică a datelor, deoarece obiectul său de evidență are un caracter dinamic, fiind influențat de procese naturale și de activitatea umană.

Rolul cadastrului verde devine tot mai important în contextul urbanizării accelerate și al creșterii presiunii asupra mediului. Existența unor informații actualizate privind suprafața, amplasarea și starea spațiilor verzi permite autorităților publice să planifice dezvoltarea teritorială, să protejeze mediul și să mențină un echilibru între dezvoltarea economică și conservarea resurselor naturale.

Dezvoltarea și modernizarea sistemelor cadastrale reprezintă o condiție esențială pentru administrarea eficientă a terenurilor și pentru aplicarea principiilor dezvoltării durabile. Studiile recente arată că o infrastructură cadastrală modernă contribuie la consolidarea securității juridice a drepturilor de proprietate și la creșterea transparenței în gestionarea resurselor teritoriale [5].

În Republica Moldova, evoluția sistemului cadastral și adaptarea acestuia la noile cerințe ale administrării teritoriului sunt reflectate și în modificările legislative recente, inclusiv cele adoptate în anul 2025, care au avut ca scop perfecționarea cadrului normativ în domeniul funciar și cadastral și consolidarea mecanismelor de evidență și gestionare a terenurilor [1, 3]. Aceste schimbări confirmă importanța actualizării continue a sistemului cadastral și a integrării diferitelor forme de evidență a resurselor teritoriale pentru o administrare eficientă și durabilă a teritoriului.

Delimitarea și interdependența cadastrului verde cu alte sisteme cadastrale în administrarea resurselor teritoriale

Delimitarea cadastrului verde față de alte sisteme cadastrale se realizează în funcție de obiectul evidenței și de tipul informațiilor gestionate în cadrul fiecărui sistem cadastral. Potrivit art. 2 din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998, cadastrul specializat reprezintă „cadastru care include date sistematizate despre obiectele înregistrării în funcție de particularitățile lor naturale și de alte caracteristici stabilite de legislație”, iar printre aceste forme se regăsesc cadastrul apelor, cadastrul silvic și cadastrul urbanistic etc. [1]. Această reglementare arată că evidența resurselor teritoriale este organizată pe domenii distincte, dar interconectate, fiecare având rolul de a furniza informații necesare administrării teritoriului.



Din punct de vedere funcțional, diferențele dintre aceste sisteme cadastrale se observă în tipul datelor colectate și în scopul utilizării acestora. Cadastrul funciar oferă informații privind categoria de folosință a terenurilor, suprafața și regimul juridic al acestora, constituind baza juridică pentru stabilirea destinației terenurilor și pentru delimitarea suprafețelor destinate spațiilor verzi [4]. În mod similar, cadastrul silvic asigură evidența fondului forestier și a resurselor forestiere, în conformitate cu prevederile legale, contribuind la protecția și gestionarea durabilă a ecosistemelor forestiere și la conservarea biodiversității.

Interdependența cadastrului verde cu alte sisteme cadastrale se manifestă în mod concret în procesul de planificare și administrare a teritoriului. Utilizarea datelor provenite din diferite registre cadastrale permite adoptarea unor decizii mai bine fundamentate privind utilizarea terenurilor și protecția mediului. De exemplu, identificarea și delimitarea spațiilor verzi într-o localitate presupune corelarea datelor din cadastrul funciar referitoare la regimul juridic al terenurilor, din cadastrul urbanistic privind destinația urbanistică a terenurilor și din cadastrul silvic în cazul suprafețelor împădurite sau al zonelor de protecție ecologică [4].

Din perspectivă juridică și administrativă, aceste sisteme cadastrale nu funcționează separat, ci ca părți ale unui sistem informațional unitar de evidență a resurselor teritoriale. Literatura de specialitate arată că eficiența administrării terenurilor depinde în mare măsură de interoperabilitatea bazelor de date cadastrale și de schimbul constant de informații între instituțiile responsabile de evidența terenurilor, a resurselor naturale și a infrastructurii teritoriale [5].

În același timp, dezvoltarea sistemelor informaționale geospațiale și digitalizarea registrelor cadastrale permit integrarea datelor provenite din diferite domenii, facilitând monitorizarea utilizării terenurilor și planificarea dezvoltării teritoriale. În acest context, cadastrul verde devine un instrument complementar altor sisteme cadastrale, contribuind la evaluarea stării mediului și la adoptarea unor politici publice orientate spre dezvoltare durabilă și protecția resurselor naturale.

Astfel, delimitarea cadastrului verde față de alte sisteme cadastrale trebuie analizată împreună cu interdependența acestora, deoarece fiecare sistem oferă informații diferite, dar complementare. Eficiența administrării resurselor teritoriale depinde, în final, de corelarea și utilizarea integrată a datelor provenite din aceste forme de evidență cadastrală [4, 5].

Integrarea datelor cadastrale și utilizarea sistemelor informaționale geospațiale în administrarea spațiilor verzi

Administrarea eficientă a spațiilor verzi și a resurselor teritoriale presupune utilizarea unor metode moderne de colectare, analiză și actualizare a datelor cadastrale. În contextul dezvoltării tehnologice și al digitalizării administrației publice, integrarea datelor provenite din diferite sisteme cadastrale devine o condiție importantă pentru asigurarea unei evidențe complete și coerente a resurselor naturale și a terenurilor. Această integrare permite corelarea informațiilor privind regimul juridic al terenurilor, categoria de folosință, destinația urbanistică și caracteristicile vegetației, contribuind la o gestionare mai eficientă și mai responsabilă a spațiilor verzi.

Un rol important în realizarea acestei integrări îl au sistemele informaționale geospațiale, cunoscute sub denumirea de sisteme GIS (Geographic Information Systems). Acestea permit colectarea, prelucrarea și actualizarea datelor referitoare la amplasarea, suprafața și starea spațiilor verzi. Utilizarea sistemelor GIS facilitează identificarea rapidă a modificărilor intervenite în structura teritoriului, monitorizarea permanentă a spațiilor verzi și actualizarea datelor cadastrale într-un mod eficient și transparent. În același timp, aceste sisteme contribuie la elaborarea planurilor urbanistice și la fundamentarea deciziilor administrative privind utilizarea terenurilor și protecția mediului.

Integrarea datelor cadastrale are o importanță deosebită în procesul de planificare teritorială și urbană, deoarece permite autorităților publice să analizeze simultan informații provenite din mai multe domenii de evidență cadastrală. De exemplu, datele din cadastrul funciar privind categoria



de folosință a terenurilor pot fi corelate cu datele din cadastrul urbanistic referitoare la destinația terenurilor și cu informațiile din cadastrul silvic sau din evidența spațiilor verzi privind starea și funcțiile ecologice ale vegetației. Această corelare contribuie la prevenirea utilizării necorespunzătoare a terenurilor și la menținerea echilibrului ecologic în mediul urban și periurban [4].

În condițiile dezvoltării orașelor și ale creșterii numărului de construcții, evidența digitală a spațiilor verzi devine un instrument tot mai important pentru protecția mediului și pentru asigurarea calității vieții populației. Prin utilizarea sistemelor informaționale integrate, autoritățile publice pot monitoriza suprafața spațiilor verzi, pot evalua accesul populației la aceste spații și pot identifica zonele care necesită lucrări de amenajare sau extindere. În plus, aceste sisteme permit realizarea unor analize comparative în timp, evidențiind evoluția suprafețelor verzi și impactul dezvoltării urbane asupra mediului.

Din perspectivă juridică și administrativă, utilizarea sistemelor informaționale geospațiale contribuie la creșterea transparenței și la îmbunătățirea procesului de luare a deciziilor în domeniul administrării resurselor teritoriale. Accesul la date actualizate și corelate permite instituțiilor responsabile de gestionarea terenurilor și a mediului să adopte măsuri eficiente pentru protecția spațiilor verzi și prevenirea degradării acestora. Totodată, digitalizarea registrelor cadastrale facilitează cooperarea între autorități și asigură o evidență unitară a datelor privind utilizarea terenurilor și resurselor naturale.

Un alt avantaj al integrării datelor cadastrale îl reprezintă posibilitatea utilizării unor instrumente moderne de planificare și management teritorial, bazate pe analiza datelor geospațiale. Aceste instrumente permit simularea diferitelor scenarii de dezvoltare urbană și evaluarea impactului acestora asupra mediului. În acest fel, autoritățile pot adopta decizii mai bine fundamentate și pot promova politici publice orientate spre dezvoltare durabilă și utilizarea rațională a resurselor teritoriale. În acest context, cadastrul verde devine un element important al infrastructurii informaționale teritoriale, furnizând date relevante pentru protecția mediului și pentru planificarea urbană pe termen lung.

Prin urmare, integrarea datelor cadastrale și utilizarea sistemelor informaționale geospațiale reprezintă o direcție necesară pentru modernizarea sistemului cadastral și pentru îmbunătățirea administrării resurselor teritoriale. Dezvoltarea platformelor digitale integrate și actualizarea permanentă a datelor privind spațiile verzi contribuie la creșterea eficienței gestionării teritoriului și la îmbunătățirea calității mediului urban, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile [5].

Concluzii

Administrarea eficientă a resurselor teritoriale și a spațiilor verzi depinde de existența unor sisteme cadastrale bine organizate și actualizate, capabile să ofere informații corecte despre utilizarea terenurilor și starea mediului. În acest context, cadastrul verde devine un instrument necesar pentru monitorizarea și protecția spațiilor verzi, contribuind la menținerea echilibrului ecologic în mediul urban și periurban.

Cercetarea a evidențiat că cadastrul verde nu funcționează independent, ci în strânsă legătură cu alte sisteme cadastrale, precum cadastrul bunurilor imobile, cadastrul funciar și cadastrul silvic. Utilizarea integrată a datelor provenite din aceste sisteme permite o înțelegere mai clară a modului în care sunt utilizate terenurile și facilitează adoptarea unor decizii administrative mai bine fundamentate.

De asemenea, integrarea datelor cadastrale și utilizarea sistemelor informaționale geospațiale contribuie la modernizarea procesului de administrare a teritoriului. Digitalizarea evidenței cadastrale și dezvoltarea platformelor informatice comune facilitează cooperarea între instituții și asigură o evidență unitară a resurselor teritoriale.



În perspectivă, dezvoltarea cadastrului verde și actualizarea permanentă a datelor cadastrale reprezintă o direcție importantă pentru realizarea unei planificări teritoriale eficiente și pentru protecția mediului. Integrarea informațiilor și utilizarea tehnologiilor moderne pot contribui la utilizarea rațională a terenurilor și la creșterea calității vieții în localități.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1543-XIII din 25.02.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2021, nr. 88-95, art. 79 (modificată prin Legea nr. 176 din 03.07.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 409-412, art. 549). Disponibil: <https://www.legis.md>
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind protecția mediului înconjurător: nr. 1515-XII din 16.06.1993. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1993, nr. 10, art. 283 (modificată prin Legea nr. 25 din 20.02.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2025, nr. 135-138, art. 131). Disponibil: <https://www.legis.md>
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul funciar al Republicii Moldova: nr. 22 din 15.02.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 93-95, art. 137 (modificat prin Legea nr. 335 din 29.12.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2026, nr. 55-58, art. 18). Disponibil: <https://www.legis.md>
4. LENZHOLZER, S., G.-J. CARSHJENS, et al. Awareness of urban climate adaptation strategies – an international overview. În: Urban Climate. 2020, vol. 34, art. 100705. ISSN 2212-0955. Disponibil: <https://doi.org/10.1016/j.uclim.2020.100705>
5. URSU, V., D. POJAR și I. IVANOV. Reforma cadastrală și imobiliară și integrarea standardelor europene – experiența Republicii Moldova în relație cu modele din România și Țările de Jos. În: Revista de Științe Sociale. 2025, vol. 8, nr. 4, pp. 6–33. ISSN 2587-3490, E-ISSN 2587-3504. Disponibil: [https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8\(4\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8(4).01)



ÎNTRU LEGALITATE ȘI HAOS URBAN: ANALIZA COMPARATIVĂ A REGIMULUI JURIDIC AL CONSTRUCȚIILOR ILEGALE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI UNIUNEA EUROPEANĂ

Liliana BAIDAN

Avocat, BAA „byLaw”, Chișinău, Republica Moldova, e-mail: lilianabaidan1@gmail.com

Rezumat. În prezentul articol s-a propus analizează, din perspectiva dreptului comparat, mecanismele juridice de reglementare, control și sancționare a construcțiilor realizate în afara cadrului legal. Cercetarea are ca obiectiv identificarea diferențelor structurale dintre abordarea normativă din Republica Moldova și cea din Uniunea Europeană, precum și evaluarea impactului acestor diferențe asupra dezvoltării urbane și a protecției interesului public. Metodologia cercetării are la bază analiza cadrului normativ național și european, cu accent pe reglementările din domeniul urbanismului, autorizării lucrărilor de construcție și protecției mediului. În același timp, lucrarea valorifică o examinare doctrinară a noțiunii de legalitate în materia construcțiilor, corelată cu o analiză critică a practicii administrative și a modului în care sunt aplicate mecanismele de control. Rezultatele obținute evidențiază existența a două modele juridice diferite. Pe de o parte, modelul specific Republicii Moldova, unul predominant reactiv și formal, în care intervenția autorităților survine, de regulă, după realizarea construcțiilor ilegale, fiind frecvent însoțită de posibilitatea intrării ulterioare în legalitate. Pe de altă parte, modelul promovat la nivelul Uniunii Europene se caracterizează printr-o abordare preventivă și integrată, fundamentată pe evaluarea impactului, pe o planificare urbană riguroasă și pe principiile dezvoltării durabile. În acest context, se poate observa că, la nivel național, legalitatea este adesea redusă la dimensiunea sa formală, ceea ce favorizează apariția unor disfuncționalități sistemice și perpetuarea unui urbanism insuficient controlat. Concluziile cercetării pun în evidență necesitatea unei schimbări de paradigmă în abordarea juridică a construcțiilor, prin depășirea unei viziuni limitate la existența autorizației de construire și orientarea către o legalitate funcțională, capabilă să reflecte impactul real al construcțiilor asupra mediului, spațiului urban și societății. Importanța studiului rezidă în sublinierea faptului că, în lipsa unei astfel de transformări, fenomenul construcțiilor ilegale va continua să producă dezechilibre urbanistice, să afecteze calitatea vieții și să erodeze, în mod gradual, autoritatea normei juridice.

Cuvinte-cheie: construcții ilegale, urbanism, autorizație de construire, dezvoltare durabilă, control administrativ, drept comparat, legalitate funcțională, planificare urbană.

Introducere

Fenomenul construcțiilor ilegale constituie una dintre cele mai grave probleme ale dezvoltării urbane contemporane, reflectând tensiunea dintre exercitarea dreptului de proprietate și necesitatea protejării interesului public [1]. În contextul urbanizării accelerate și al presiunii economice asupra terenurilor, creșterea numărului de construcții în afara cadrului legal a devenit o practică des întâlnită, cu impact direct asupra coerenței urbanistice, siguranței construcțiilor și nu în ultimul rând asupra calității mediului [2].

În Republica Moldova, reglementarea acestui domeniu este realizată printr-un cadru normativ relativ consolidat, fapt denotat de adoptarea în 2023 a Codului urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, care reprezintă o tentativă de a sistematiza și eficientiza mecanismele de autorizare și control a construcțiilor [3]. Cu toate acestea, practica relevă persistența unor neajunsuri semnificative, determinate de aplicarea neuniformă a normelor de drept și de existența unor mecanisme de intervenție tardivă, activate ulterior efectuării construcțiilor ilegale.

Pe când, cu titlu comparativ este de menționat că, în Uniunea Europeană, problematica construcțiilor ilegale este abordată într-un cadru normativ complex, integrat în politicile de dezvoltare durabilă și protecție a mediului, fiind influențate de instrumente juridice precum Directiva 2011/92/UE privind evaluarea impactului asupra mediului și Directiva 2001/42/CE privind evaluarea strategică de mediu [7].



Astfel, acestea fiind orientați spre o abordare preventive, în care legalitate construcțiilor este analizată multifuncțional, nu doar din perspectiva conformităților formale ci și a impactului asupra mediului și a utilizării raționale a terenurilor.

Drept urmare, prezentul articol are drept scop realizarea unei analize comparative a regimului juridic al construcțiilor ilegale în Republica Moldova și Uniunea Europeană, sub aspectul diferențelor de abordare, eficiența mecanismelor juridice și implicațiile acestora asupra dezvoltării durabile a localităților. Totodată, ne propunem identificarea unor direcții de optimizare a cadrului normativ național, în vederea alinierii la standardele europene.

Metode și materiale

Cercetarea s-a bazat pe analiza cadrului normativ național și european relevant în domeniul urbanismului și al reglementării construcțiilor. În acest scop, au fost examinate actele normative aplicabile în Republica Moldova, în special «Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023», precum și legislația anterioară în materie, respectiv «Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție» și «Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții».

Totodată, au fost analizate instrumente juridice ale Uniunii Europene, precum directivele și regulamentele relevante în domeniul protecției mediului, planificării urbane și dezvoltării durabile.

Din punct de vedere metodologic, cercetarea a utilizat metoda analizei juridice, metoda comparativă și metoda interpretării sistemice a normelor de drept, în vederea identificării diferențelor de abordare dintre regimul juridic național și cel european în materia construcțiilor ilegale.

Discuții și rezultate

Analiza cadrului juridic al construcțiilor ilegale în Republica Moldova

Evaluarea sistemului juridic care reglementează construcțiile neautorizate în Republica Moldova demonstrează existența unei transformări normative treptate, orientate spre consolidarea mecanismelor de control și spre adaptarea legislației la standardele europene, în paralel cu eliminarea disfuncționalităților persistente din reglementările anterioare. Actul normativ central în materie îl constituie Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434/2023, care a avut ca obiectiv sistematizarea reglementărilor anterior dispersate și instituirea unui cadru coerent în domeniul urbanismului și construcțiilor [1].

În conformitate cu prevederile acestuia, executarea lucrărilor de construcție este condiționată de obținerea prealabilă a autorizației de construire, emisă de autoritățile administrației publice locale, în baza documentației de urbanism și a avizelor necesare. Lipsa acestei autorizații sau nerespectarea condițiilor stabilite prin aceasta determină calificarea construcției ca fiind ilegală. Astfel, legalitatea construcției este configurată ca o noțiune formal-juridică, dependentă de respectarea procedurii administrative și de existența actului permisiv, ceea ce conferă autorizației de construire un rol central în delimitarea dintre construcțiile licite și cele neautorizate [5, p. 84].

Adoptarea Codului marchează o etapă importantă în consolidarea cadrului normativ, prin integrarea într-un sistem unitar a normelor privind autorizarea, controlul și calitatea construcțiilor, depășind astfel fragmentarea legislativă caracteristică reglementărilor anterioare. În același timp, această reformă normativă reflectă tendința de a reconfigura regimul juridic al construcțiilor prin raportare la principiile dezvoltării durabile, ale bunei administrări și ale protecției interesului public, chiar dacă transpunerea efectivă a acestor principii în practică rămâne condiționată de capacitatea instituțională de implementare.

Totuși, pentru o interpretare completă a regimului juridic actual, se impune examinarea cadrului normativ anterior, reprezentat în principal de « Legea nr. 163/2010 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție » și de « Legea nr. 721/1996 privind calitatea în construcții »,



acte normative abrogate odată cu intrarea în vigoare a noului Cod. Analiza acestor reglementări prezintă importanță deoarece permite identificarea deficiențelor structurale ale sistemului legislativ anterior, care au generat necesitatea unei reforme normative și au contribuit la extinderea fenomenului construcțiilor neautorizate.

Legea nr. 163/2010 reglementa mecanismul administrativ de emitere a actelor permissive, instituind obligația obținerii certificatului de urbanism și a autorizației de construire ca premise indispensabile pentru inițierea lucrărilor. Procedura era una formalizată, bazată pe verificarea documentației de proiect, a dreptului asupra terenului și a conformității cu documentațiile de urbanism. În această logică, accentul era plasat predominant pe conformitatea formală a documentației, în detrimentul unei evaluări substanțiale a impactului construcției asupra mediului urban și a comunității.

Din perspectiva principiilor dreptului urbanismului, această reglementare reflecta o abordare predominant formală a legalității, în care existența autorizației era tratată ca element definitoriu, fără integrarea substanțială a exigențelor privind dezvoltarea durabilă sau protecția interesului public. În acest context, principiul prevenirii era aplicat într-o manieră limitată, iar principiul dezvoltării durabile rămânea mai degrabă declarativ decât efectiv operaționalizat.

Analiza critică a cadrului normativ anterior relevă o serie de deficiențe structurale. În primul rând, mecanismele de control ulterior (ex post) erau insuficient dezvoltate, intervenția autorităților fiind, în principal, una reactivă, declanșată după edificarea construcțiilor ilegale. Această orientare reactivă diminuează eficiența intervenției administrative, întrucât, odată finalizată construcția, măsurile de remediere – inclusiv demolarea – deveneau dificil de aplicat atât din punct de vedere juridic, cât și social [4, p. 84].

În al doilea rând, lipsa unor reglementări clare privind „legalizarea” construcțiilor neautorizate genera practici administrative neunitare și afecta securitatea juridică. În absența unor criterii precise, autoritățile publice erau puse în situația de a adopta soluții divergente, ceea ce conducea la apariția unor situații de inegalitate de tratament și la diminuarea încrederii în mecanismele de reglementare.

Totodată, cadrul normativ nu integra în mod adecvat dimensiunea dezvoltării durabile și a protecției mediului, aceste aspecte fiind reglementate fragmentar. Lipsa unei abordări integrate între urbanism, protecția mediului și planificarea teritorială conducea la o viziune sectorială, în care construcția era analizată izolat, fără a fi evaluată în contextul impactului său asupra dezvoltării urbane pe termen lung. Spre deosebire de modelul promovat la nivelul Uniunii Europene, unde autorizarea este integrată într-un sistem complex de evaluare și planificare, reglementarea națională rămânea predominant sectorială și insuficient corelată cu obiectivele de dezvoltare sustenabilă.

În aceste condiții, se poate constata că reglementarea anterioară crea un spațiu de toleranță juridică în care construcțiile ilegale puteau subsista, fie prin lipsa unor intervenții eficiente, fie prin imposibilitatea aplicării unor măsuri coercitive proporționale și efective. Această realitate a contribuit la degradarea disciplinei urbanistice, la afectarea coerenței dezvoltării teritoriale și, în ultimă instanță, la apariția fenomenului de haos urban, caracterizat prin edificări necontrolate, disfuncționalități spațiale și afectarea interesului public.

Din perspectiva controlului, atribuțiile principale revin Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică, care exercită verificări asupra respectării disciplinei în construcții și poate dispune măsuri precum sistarea lucrărilor sau aplicarea sancțiunilor contravenționale [1].

Cu toate acestea, analiza practicii administrative relevă că mecanismele existente sunt predominant reactive, intervenția autorităților având loc, de regulă, ulterior edificării construcțiilor neautorizate. Această orientare reduce semnificativ eficiența principiului prevenirii și limitează capacitatea autorităților de a asigura respectarea disciplinei urbanistice în faza incipientă a procesului de construire [5, p. 84].



În plus, frecvența procedurilor de „intrare în legalitate” diminuează efectul disuasiv al normelor juridice, generând percepția unei toleranțe instituționale față de încălcarea acestora și încurajând indirect perpetuarea practicilor neconforme [7].

Astfel, cadrul normativ național, deși configurat ca unul formal complet și coerent, se confruntă cu dificultăți semnificative în ceea ce privește eficiența aplicării sale, ceea ce conduce la perpetuarea fenomenului construcțiilor ilegale și la afectarea disciplinei urbanistice și a coerenței dezvoltării teritoriale.

Regimul juridic al construcțiilor ilegale în Uniunea Europeană

Regimul juridic al construcțiilor ilegale în Uniunea Europeană se caracterizează printr-o abordare integrată și multidimensională. Spre deosebire de Republica Moldova, unde reglementarea este concentrată într-un cadru normativ unitar, la nivelul Uniunii Europene nu există un act normativ unic dedicat exclusiv construcțiilor ilegale, ci un ansamblu complex de norme care interconectează urbanismul, protecția mediului, eficiența energetică și dezvoltarea durabilă [6, p. 82].

Un rol esențial în acest sistem îl joacă Directiva 2011/92/UE privind evaluarea impactului asupra mediului, care instituie obligația analizării efectelor proiectelor asupra mediului înainte de autorizarea acestora [8]. Prin această reglementare, procesul de autorizare este condiționat nu doar de conformitatea formală a documentației, ci și de evaluarea substanțială a impactului asupra mediului, ceea ce reflectă aplicarea efectivă a principiului prevenirii și al precauției. Această abordare este consolidată prin Directiva 2001/42/CE privind evaluarea strategică de mediu, care extinde analiza asupra planurilor și programelor de dezvoltare, asigurând integrarea considerațiilor de mediu încă din fazele incipiente ale procesului decizional [9].

În același timp, Regulamentul (UE) nr. 305/2011 stabilește condițiile de introducere pe piață a produselor pentru construcții, asigurând conformitatea acestora cu cerințele esențiale de siguranță, stabilitate și durabilitate [10]. Acest instrument contribuie la crearea unui standard tehnic unitar la nivel european și la responsabilizarea actorilor implicați în procesul de construire, depășind astfel o viziune limitată la controlul administrativ al autorizării.

Un element de evoluție recentă în dreptul european îl constituie integrarea cerințelor privind eficiența energetică și sustenabilitatea prin Directiva (UE) 2024/1275 privind performanța energetică a clădirilor, care impune standarde ridicate în vederea reducerii consumului de energie și a impactului asupra mediului [11]. Această reglementare reflectă orientarea Uniunii Europene către un model de dezvoltare urbană durabilă, în care construcțiile sunt evaluate nu doar din perspectiva legalității formale, ci și a performanței lor pe termen lung.

Prin aceste instrumente, Uniunea Europeană promovează un model normativ în care legalitatea construcțiilor nu este redusă la existența unei autorizații, ci presupune conformitatea cu un ansamblu complex de cerințe privind protecția mediului, siguranța construcțiilor, eficiența energetică și utilizarea responsabilă a resurselor. Astfel, autorizarea devine un proces integrat, în care dimensiunea juridică este inseparabil legată de cea tehnică și ecologică.

În planul aplicării la nivel național, statele membre dezvoltă mecanisme specifice de prevenire și sancționare a construcțiilor ilegale, care reflectă această abordare integrată. Astfel, în Germania, regimul juridic al construcțiilor este caracterizat printr-un control administrativ riguros și prin aplicarea consecventă a măsurilor de desființare a construcțiilor neautorizate, demolarea fiind utilizată ca instrument efectiv de restabilire a legalității. În Franța, legislația urbanistică prevede sancțiuni penale pentru edificarea construcțiilor fără autorizație, inclusiv amenzi semnificative și obligația readucerii terenului la starea inițială, ceea ce conferă normelor un puternic efect disuasiv. De asemenea, în Italia, fenomenul construcțiilor ilegale a determinat adoptarea unor măsuri specifice, inclusiv proceduri de regularizare („*condono edilizio*”), însă acestea sunt însoțite de controale stricte și de limitări menite să prevină abuzul și să protejeze interesul public.



În consecință, construcțiile ilegale sunt abordate nu doar ca simple abateri administrative, ci ca încălcări cu implicații economice, sociale și ecologice semnificative. Această perspectivă justifică aplicarea unor sancțiuni mai riguroase, dar mai ales dezvoltarea unor mecanisme eficiente de prevenire, bazate pe controlul anticipativ, transparență decizională și participarea publicului. În acest sens, modelul european se caracterizează printr-o orientare preponderent preventivă, în contrast cu abordările reactive identificate în alte sisteme juridice, ceea ce contribuie la menținerea disciplinei urbanistice și la asigurarea unei dezvoltări teritoriale coerente și sustenabile [12].

Analiza comparativă a regimurilor juridice

Analiza comparativă a regimurilor juridice privind construcțiile ilegale în Republica Moldova și în statele membre ale Uniunii Europene evidențiază existența unor diferențe structurale relevante, determinate de nivelul de integrare a principiilor dezvoltării durabile și al mecanismelor de prevenire în reglementarea urbanismului și a activităților de construire.

În Republica Moldova, regimul juridic al construcțiilor este orientat, în principal, spre respectarea formală a procedurii de autorizare, ceea ce conduce la o abordare juridică centrată pe verificarea existenței actelor permissive și pe conformitatea documentației de proiect cu cerințele administrative stabilite de legislație [1]. În acest model, legalitatea construcției este evaluată predominant prin raportare la respectarea procedurii de autorizare și la existența autorizației de construire, iar intervenția autorităților are loc, de regulă, după constatarea încălcării normelor juridice.

Prin contrast, în statele membre ale Uniunii Europene, regimul juridic al construcțiilor se caracterizează printr-o abordare integrată, în care legalitatea este analizată într-un sens extins, incluzând nu doar conformitatea formală cu normele de autorizare, ci și respectarea cerințelor privind protecția mediului, eficiența energetică, planificarea teritorială și utilizarea durabilă a resurselor [8, 11]. În acest context, procesul de autorizare este corelat cu mecanisme de evaluare anticipativă, menite să prevină apariția situațiilor de neconformitate și să asigure compatibilitatea proiectelor cu obiectivele dezvoltării urbane.

O altă diferență semnificativă între cele două sisteme juridice vizează caracterul intervenției autorităților publice. În Republica Moldova, intervenția administrativă este, în mod frecvent, ulterioară producerii încălcării normelor juridice, fiind declanșată după edificarea construcțiilor neautorizate sau după constatarea unor abateri de la documentația aprobată. Această orientare reactivă reduce eficiența mecanismelor de control și limitează capacitatea autorităților de a preveni apariția construcțiilor ilegale.

În statele membre ale Uniunii Europene, accentul este pus pe prevenție și pe monitorizarea continuă a respectării normelor juridice, prin utilizarea unor instrumente precum evaluările de impact asupra mediului, controlul anticipativ al proiectelor și participarea publicului la procesul decizional [9, 12]. Aceste mecanisme contribuie la identificarea timpurie a riscurilor și la evitarea situațiilor de neconformitate, consolidând astfel disciplina urbanistică și responsabilitatea actorilor implicați în procesul de construire.

Diferențe importante se manifestă și în ceea ce privește eficiența sancțiunilor aplicate pentru încălcarea normelor juridice în domeniul construcțiilor. În Republica Moldova, aplicarea sancțiunilor este uneori caracterizată prin practici administrative neuniforme și prin intervenții tardive ale autorităților, ceea ce reduce efectul preventiv și disuasiv al normelor juridice. În aceste condiții, sancțiunea intervine, de regulă, ca reacție la o situație deja consumată, iar măsurile de remediere pot deveni dificil de aplicat atât din punct de vedere juridic, cât și social [5, p. 75].

În schimb, în statele membre ale Uniunii Europene, sancțiunile sunt integrate într-un sistem coerent de control și prevenire, fiind aplicate cu un grad ridicat de rigoare și predictibilitate. Măsurile coercitive includ, în mod efectiv, desființarea construcțiilor neautorizate, restabilirea situației anterioare și aplicarea unor sancțiuni economice semnificative, menite să descurajeze încălcarea normelor juridice și să consolideze respectarea disciplinei urbanistice [12].



Analiza comparativă relevă, în esență, existența a două modele juridice distincte de reglementare a construcțiilor. Primul model, specific Republicii Moldova, poate fi caracterizat ca unul predominant reactiv și formal, în care legalitatea este evaluată în principal prin raportare la existența actului permisiv, iar intervenția autorităților este orientată spre remedierea situațiilor de neconformitate deja produse. Cel de-al doilea model, specific statelor membre ale Uniunii Europene, se caracterizează printr-o abordare preventivă și integrată, în care legalitatea construcțiilor este rezultatul unui proces complex de evaluare anticipativă și de control continuu al respectării normelor juridice.

Prin urmare, diferențele identificate între cele două modele juridice nu se limitează la nivelul severității sancțiunilor sau al complexității reglementărilor, ci reflectă modul distinct de organizare a mecanismelor de control și de aplicare a normelor juridice în domeniul construcțiilor. Eficiența regimului juridic este determinată nu doar de existența unui cadru normativ coerent, ci și de capacitatea instituțională de a asigura aplicarea consecventă a normelor și de a integra principiile prevenirii și ale dezvoltării durabile în procesul de reglementare a activităților de construire.

Concluzii

Analiza comparativă a regimului juridic al construcțiilor ilegale în Republica Moldova și în statele membre ale Uniunii Europene evidențiază existența unor diferențe structurale semnificative, care nu se limitează la nivelul normelor juridice, ci reflectă modele distincte de organizare și funcționare a sistemului de reglementare urbanistică. Dacă în cadrul european legalitatea construcțiilor este integrată într-un sistem complex de evaluare anticipativă, planificare teritorială și protecție a mediului, în sistemul juridic național aceasta rămâne, în mare măsură, dependentă de verificarea formală a actelor permissive și de intervenția ulterioară a autorităților.

Rezultatele cercetării demonstrează că eficiența regimului juridic nu este determinată exclusiv de existența unui cadru normativ coerent, ci mai ales de capacitatea instituțională de aplicare efectivă a normelor și de integrarea principiilor prevenirii, responsabilității și dezvoltării durabile în procesul decizional. Persistența fenomenului construcțiilor ilegale în Republica Moldova indică faptul că problema nu rezidă doar în lacunele legislative, ci în funcționarea imperfectă a mecanismelor de control, în caracterul predominant reactiv al intervenției administrative și în toleranța instituțională față de regularizarea ulterioară a situațiilor neconforme.

În acest context, tranziția de la o legalitate formală la o legalitate funcțională reprezintă o condiție esențială pentru consolidarea disciplinei urbanistice și pentru asigurarea unei dezvoltări teritoriale echilibrate. Această tranziție presupune nu doar perfecționarea cadrului normativ, ci și reconfigurarea mecanismelor instituționale de prevenire și control, prin introducerea unor proceduri mai riguroase de evaluare a impactului asupra mediului și asupra dezvoltării urbane, limitarea practicii de legalizare ulterioară a construcțiilor neautorizate și aplicarea consecventă a sancțiunilor juridice.

De asemenea, cercetarea confirmă faptul că integrarea principiilor dezvoltării durabile și ale buneii administrări în regimul juridic al construcțiilor nu constituie o opțiune doctrinară, ci o necesitate sistemică, determinată de evoluția societății contemporane și de presiunile exercitate asupra spațiului urban. În lipsa unei abordări preventive și integrate, fenomenul construcțiilor ilegale va continua să genereze disfuncționalități teritoriale, să afecteze securitatea juridică și să diminueze încrederea publicului în autoritatea normei de drept.

Prin urmare, contribuția științifică a prezentului studiu constă în evidențierea necesității unei schimbări de paradigmă în reglementarea construcțiilor, orientată spre consolidarea rolului dreptului ca instrument de anticipare și ordonare a dezvoltării urbane, și nu doar ca mecanism de constatare a ilegalității. Această perspectivă oferă premisele dezvoltării unui model normativ



capabil să asigure echilibrul dintre exercitarea dreptului de proprietate, protecția interesului public și realizarea unei dezvoltări urbane sustenabile.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova: nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2024, nr. 41-44, art. 61.
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind autorizarea executării lucrărilor de construcție: nr. 163 din 09.07.2010. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2010, nr. 155-158, art. 549.
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind calitatea în construcții: nr. 721-XIII din 02.02.1996. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1996, nr. 25, art. 259.
4. CIOBANU, I. Drept urbanistic și amenajarea teritoriului. Chișinău: Tipografia Centrală, 2019. 320 p. ISBN 978-9975-139-88-5.
5. VOICU, M. Dreptul mediului. București: Editura Universul Juridic, 2020. 296 p. ISBN 978-606-39-0644-2.
6. CRAIU, N. Dreptul construcțiilor și urbanismului. București: Editura C.H. Beck, 2018. 248 p. ISBN 978-606-18-0752-9.
7. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva 2011/92/UE din 13 decembrie 2011 privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului (codificare). În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2012, L 26, pp. 1-21. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu>
8. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva 2001/42/CE din 27 iunie 2001 privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2001, L 197, pp. 30-37. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu>
9. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Regulamentul (UE) nr. 305/2011 din 9 martie 2011 de stabilire a unor condiții armonizate pentru comercializarea produselor pentru construcții și de abrogare a Directivei 89/106/CEE. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2011, L 88, pp. 5-43. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu>
10. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2024/1275 din 24 aprilie 2024 privind performanța energetică a clădirilor (reformată). În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2024, L 2024/1275. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu>
11. UNIUNEA EUROPEANĂ. COMISIA EUROPEANĂ. Politici privind dezvoltarea durabilă și urbanismul în Uniunea Europeană [online]. Bruxelles: Comisia Europeană, 2023. Disponibil: <https://ec.europa.eu> [accesat 2026-03-25].
12. UNIUNEA EUROPEANĂ. COMISIA EUROPEANĂ. The European Green Deal. Comunicare a Comisiei, COM(2019) 640 final [online]. Bruxelles, 2019. Disponibil: <https://ec.europa.eu> [accesat 2026-03-28].

Culegere de articole științifice

Simpozionul științifico-practic

**EVALUARE ȘI DEZVOLTARE IMOBILIARĂ
DURABILĂ: REALIZĂRI ȘI PERSPECTIVE**

ediția a II-a,

24 Aprilie, 2026

Bun de tipar 19.06.26
Coli de tipar 27,5

În formă electronică
Comanda nr. 61

MD-2004, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168, UTM
MD-2045, Chișinău, str. Studenților, 9/9, Editura „Tehnica-UTM