



Universitatea Tehnică a Moldovei

**PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII  
CADASTRALE A DREPTURILOR DE  
PROPRIETATE ȘI A DREPTURILOR REALE  
ASUPRA BUNURILOR IMOBILE, MUNICIPIUL  
CHIȘINĂU**

**Masterand:**

**Rotarciuc Anastasia**

**Conducător:**

**Zubco Efim**

**conferențiar universitar**

**doctor în științe ingineresti**

**Chișinău, 2025**

## REZUMAT

### la teza de master cu tema „PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII CADASTRALE A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ȘI A DREPTURILOR REALE ASUPRA BUNURILOR IMOBILE, MUNICIPIUL CHIȘINĂU”,

autor : Rotarciuc Anastasia

**Cuvinte cheie:** Înregistrări, Cadastrale, Proprietate, Drepturi, Bunuri.

În capitolul I sunt abordate conceptele fundamentale ale înregistrării cadastrale, unde este explicat rolul înregistrării cadastrale precum și importanța acestui proces pentru transparența și securitatea drepturilor de proprietate. Detaliază ce anume se înregistrează în sistemul cadastral și cine sunt părțile implicate. Prezentarea principiilor esențiale care guvernează procesul de înregistrare, precum legalitatea, transparența și acuratețea informațiilor. Analiza reglementărilor legale și procedurale care stabilesc modul de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile. Acest capitol, conține optsprezece pagini și șase figuri.

Capitolul II se concentrează pe metodologia utilizată în procesul de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile. Discută diferite metode organizatorice, de la sisteme tradiționale la cele digitale, și cum influențează acestea eficiența procesului. Detaliază pașii necesari pentru înregistrarea dreptului de proprietate, documentația necesară și etapele procedurale. Analizează documentele esențiale care sunt parte a procesului de înregistrare și descrierea legală a proprietății. Acest capitol, conține cincisprezece pagini și patru figuri.

În contextul capitolului III este prezentat obiectul de studiu care se concentrează pe importanța lucrărilor cadastrale din Municipiul Chișinău, evidențiind necesitatea unei evidențe precise a drepturilor de proprietate și a altor drepturi reale asupra bunurilor imobile. Scopul principal este protejarea proprietarilor și prevenirea posibilelor conflicte legale în domeniul imobiliar. În ceea ce privește înregistrarea dreptului de proprietate, sunt descrise procedurile administrative prin care dreptul de proprietate asupra unui imobil este înregistrat în mod oficial în registrul cadastral. Aceste proceduri implică depunerea documentației necesare, verificarea acesteia de către autoritățile competente și emiterea unui certificat de înregistrare, care conferă validitate legală acestui drept. Înregistrarea drepturilor reale se referă la procesul de înregistrare a altor drepturi legale asupra bunurilor imobile, precum ipotecile și altele.

## **SUMMARY**

### **Master's thesis titled „THE PARTICULARITIES OF THE CADASTRAL REGISTRATION OF PROPERTY RIGHTS AND REAL RIGHTS OVER IMMOVABLE PROPERTY IN CHISINAU MUNICIPALITY”**

**Author: Anastasia Rotarciuc**

**Keywords:** Registration, Cadastral, Property, Rights, Goods.

In Chapter I, the fundamental concepts of cadastral registration are discussed, explaining the role of cadastral registration as well as the importance of this process for the transparency and security of property rights. It details what is registered in the cadastral system and who the involved parties are. The chapter also presents the essential principles governing the registration process, such as legality, transparency, and the accuracy of information. It analyzes the legal and procedural regulations that establish the method for registering rights over immovable property. This chapter consists of eighteen pages and six figures.

Chapter II focuses on the methodology used in the process of registering rights over immovable property. It discusses various organizational methods, from traditional systems to digital ones, and how these influence the efficiency of the process. It details the necessary steps for registering property rights, the required documentation, and the procedural stages. It also analyzes the essential documents that are part of the registration process and the legal description of property. This chapter consists of fifteen pages and four figures.

In the context of Chapter III, the object of study is presented, focusing on the importance of cadastral works in Chişinău Municipality, highlighting the need for accurate records of property rights and other real rights over immovable property. The main goal is to protect property owners and prevent potential legal conflicts in the real estate sector. Regarding the registration of property rights, the administrative procedures through which the property rights over an immovable are officially registered in the cadastral register are described. These procedures involve submitting the necessary documentation, verifying it by the competent authorities, and issuing a registration certificate, which provides legal validity to the property right. The registration of real rights refers to the process of registering other legal rights over immovable property, such as mortgages, and others.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>6</b>
<b>1 ASPECTE TEORETICE ALE PROCESULUI DE ÎNREGISTRARE CADASTRALĂ A BUNURILOR IMOBILE.....</b>	<b>9</b>
1.1 Generalități , scop și necesitate.....	9
1.2 Obiectul și subiectul înregistrării cadastrale .....	12
1.3 Principiile înregistrării .....	17
1.4 Cadrul normativ al procesului de înregistrare .....	23
<b>2 METODOLOGIA ÎNREGISTRĂRII CADASTRALE A DREPTURILOR ASUPRA BUNURILOR IMOBILE.....</b>	<b>27</b>
2.1 Metodele de organizare în procesul de înregistrare. ....	27
2.2 Procesul de înregistrare a dreptului de proprietate .....	32
2.3 Conținutul documentației cadastrale în procesul de înregistrare .....	34
2.4 Descrierea softurilor de specialitate în procesul de înregistrare.....	38
<b>3. EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE DE ÎNRGISTRARE A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ȘI A DREPTURILOR REALE, MUNICIPIUL CHIȘINĂU .....</b>	<b>41</b>
3.1 Descrierea obiectului de studiu .....	41
3.2 Înrgistrarea dreptului de proprietate. ....	45
3.3 Înregistrarea drepturilor reale.....	56
3.4 Modificarea și actualizarea registrului bunurilor imobile .....	60
3.5 Dezvoltarea registrului bunului imobil prin înregistrarea restricțiilor, obligațiunilor, intereselor. ....	65
<b>CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI .....</b>	<b>69</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>70</b>
<b>ANEXE.....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXA 1 Înregistrarea primară .....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXA 2 Înregistrarea curentă .....</b>	<b>74</b>
<b>ANEXA 3 Înregistrarea dreptului real – ipoteca.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXA 4 Modificarea registrului bunurilor imobile .....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXA 5 Actualizarea registrului bunurilor imobile.....</b>	<b>77</b>

## INTRODUCERE

Nu există democrație acolo unde nu există dreptul de proprietate, nu poate exista drept de proprietate fără instituțiile care să-l apere . Și pentru că, spre deosebire de alte ramuri ale măsurătorilor terestre, cadastrul nu este atât de strâns legat de tehnică, ci este o parte a dreptului civil.

De-a lungul timpului, cadastrul a desemnat activitatea de inventariere a terenurilor, folosită pentru determinarea impozitelor. În prezent, însă, domeniul său de aplicare s-a extins, astfel că cadastru reprezintă înregistrarea tehnică, economică și juridică a tuturor proprietăților imobiliare. Există diverse teorii referitoare la originea cuvântului „cadastru”. În limba greacă, termenul „katakthon” provine din combinația prefixului „kata” (care înseamnă „de sus în jos”) și a cuvântului „stikhon” (ce se referă la un „registru de impozitare”, „carte de înregistrări” sau „carte comercială”). De asemenea, în limba latină, există cuvântul „capitastrum”, care este legat de expresiile „capitationis registrum” sau „capitum registrum”, ce înseamnă „registru al impozitului pe capul familiei” (capitatio). Cadastrul în Republica Moldova a fost creat ca parte a procesului de modernizare administrativă, fiind reglementat inițial prin legea care viza cadastrul imobiliar. [14]

În perioada sovietică, acesta avea rolul de a gestiona și înregistra proprietățile imobiliare, în principal pentru scopuri statistice și fiscale. După obținerea independenței în 1991, țara a început să adopte un sistem mai avansat de înregistrare a proprietăților, urmărind să susțină dezvoltarea economică și să se alinieze la standardele internaționale. Legea cu privire la cadastrul imobiliar a fost adoptată în 1998, fiind un pas semnificativ în crearea unui cadru legal care să protejeze drepturile de proprietate. De-a lungul anilor, procesul de cadastrare a fost îmbunătățit, iar în prezent, gestionarea și actualizarea datelor cadastrale sunt realizate de Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile. Acest sistem asigură un control mai eficient asupra proprietăților, sprijinind dezvoltarea pieței imobiliare și promovând transparența în administrarea terenurilor și a proprietăților.[14] Cadastrul bunurilor imobile constituie un instrument esențial în gestionarea proprietăților, având la bază evidența precisă și actualizată a tuturor imobilelor existente pe teritoriul unei localități. Acest sistem nu doar că oferă informații despre limitele și caracteristicile fiecărui imobil, dar servește și ca bază pentru stabilirea impozitelor pe proprietate, reglementarea urbană și planificarea teritorială. Scopul cadastrului este de a oferi un cadru legal pentru recunoașterea și protejarea drepturilor de proprietate, facilitând astfel dezvoltarea economică și socială. În plus, un cadru cadastral bine structurat contribuie la reducerea litigiilor și neînțelegerilor legate de proprietate, având un impact pozitiv asupra stabilității economice a comunităților. Cadastrul se bazează pe măsurători topografice precise și pe o documentare riguroasă, iar datele

sunt accesibile atât autorităților, cât și cetățenilor, asigurându-se astfel transparența și accesibilitatea informațiilor. Implementarea unui sistem cadastral eficient este esențială pentru dezvoltarea durabilă și gestionarea responsabilă a resurselor imobiliare. Un cadastru conține, de obicei, informații detaliate despre proprietate, inclusiv locația exactă, dimensiunile tipul de cultură în cazul terenurilor agricole, precum și valoarea fiecărei parcele de teren. Cadastrul este utilizat de numeroase țări din întreaga lume, unele dintre ele combinându-l cu alte înregistrări, cum ar fi registrul de titluri de proprietate. [14]

Înscrierea în registrul cadastral a drepturilor de proprietate și a drepturilor reale asupra bunurilor imobile are o importanță semnificativă din mai multe perspective:

1. **Securizarea Drepturilor de Proprietate:** Înregistrarea conferă o protecție legală proprietarilor, asigurându-le recunoașterea și apărarea drepturilor în fața terților și a instanțelor de judecată.
2. **Transparența și Certitudinea:** O bază de date cadastrală clară și actualizată oferă transparență în privința drepturilor asupra imobilelor, facilitând astfel tranzacțiile imobiliare și reducând riscurile legate de proprietate.
3. **Accesibilitatea Informațiilor:** Informațiile cadastrale sunt esențiale pentru autorități, investitori și alte părți interesate, oferind un cadru de referință pentru evaluarea bunurilor și planificarea urbană.
4. **Facilitarea Finanțării:** Multe instituții financiare solicită dovada înregistrării în cadastru ca parte a procesului de acordare a creditelor ipotecare, sporind astfel accesul la finanțare pentru proprietari.
5. **Stabilitatea Economică:** Înregistrarea drepturilor de proprietate contribuie la stabilitatea pieței imobiliare, permițând un mediu de afaceri mai predictibil și favorizând investițiile.
6. **Prevenirea Litigiilor:** O bună gestionare a înregistrărilor poate reduce disputele legale legate de proprietate, deoarece înregistrarea clarifică drepturile și obligațiile fiecărei părți.
7. **Conformitatea cu Legislația:** În multe țări, înregistrarea proprietății este o cerință legală, iar nerespectarea acesteia poate duce la sancțiuni sau la imposibilitatea de a revendica drepturi asupra bunurilor. [14]

Metodologia înregistrării cadastrale se referă la un set de proceduri și norme care reglementează modul în care proprietățile imobiliare sunt înregistrate în sistemul cadastral. Aceasta este esențială pentru asigurarea unui sistem eficient de evidență a proprietăților, oferind o bază legală și clară pentru drepturile de proprietate. Pașii principali în metodologia înregistrării cadastrale:

1. **Identificarea proprietății:** Stabilirea limitelor fizice ale proprietății prin măsurători precise. Colectarea documentelor necesare (acte de proprietate, certificate de urbanism etc.).
2. **Măsurători cadastrale:** Realizarea de măsurători topografice utilizând echipamente specializate (GPS, teodolit). Crearea unui plan cadastral detaliat care să reflecte caracteristicile terenului.
3. **Verificarea documentației:** Analiza documentelor legale pentru a asigura conformitatea cu legislația în vigoare. Confirmarea dreptului de proprietate și a eventualelor sarcini sau restricții.
4. **Înregistrarea în sistemul cadastral:** Introducerea datelor în registrul cadastral. Emiterea unui certificat de înregistrare care atestă dreptul de proprietate.
5. **Publicarea informațiilor cadastrale:** Asigurarea accesibilității informațiilor pentru public, inclusiv pentru potențiali cumpărători. Actualizarea constantă a datelor cadastrale în funcție de schimbările intervenite.
6. **Controlul și auditul:** Efectuarea de controale periodice pentru a verifica exactitatea și corectitudinea înregistrărilor. Gestionarea contestațiilor sau disputelor legate de proprietate. [14]

Lucrarea „Particularitățile înregistrării cadastrale a drepturilor de proprietate și a drepturilor reale asupra bunurilor imobile ” abordează procesul de înregistrare a drepturilor de proprietate în cadrul sistemului cadastral, evidențiind importanța acestuia pentru stabilitatea juridică a proprietăților. Se discută aspectele teoretice și practice ale cadastrului, rolul său în protejarea drepturilor de proprietate și facilitarea tranzacțiilor imobiliare.

Lucrarea analizează legislația relevantă, procedurile de înregistrare, precum și provocările întâmpinate în implementarea sistemului cadastral. De asemenea, se subliniază beneficiile înregistrării, cum ar fi clarificarea situației juridice a imobilelor, accesul mai ușor la creditare și prevenirea disputelor legale. Concluziile sugerează măsuri pentru îmbunătățirea eficienței procesului de înregistrare și pentru creșterea gradului de conștientizare a importanței cadastrului în rândul proprietarilor și instituțiilor relevante.

## CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Înregistrarea cadastrală a drepturilor de proprietate și a drepturilor reale asupra bunurilor imobile în municipiul Chișinău este un proces crucial pentru asigurarea unui cadru legal clar și transparent, esențial pentru protecția drepturilor de proprietate și facilitarea tranzacțiilor imobiliare. Particularitățile acestui proces în capitala Republicii Moldova sunt determinate de mai mulți factori, printre care complexitatea pieței imobiliare, evoluția sistemului cadastral și reglementările legale specifice. Prin asigurarea transparenței și securității juridice, înregistrarea cadastrală contribuie nu doar la protejarea drepturilor de proprietate, dar și la stimularea dezvoltării economice și sociale a comunităților. Mai mult, sistemul cadastral permite autorităților statului o gestionare mai eficientă a proprietăților, având un rol esențial în planificarea urbanistică, impozitare și promovarea unui dezvoltări sustenabile. Este important de menționat că înregistrarea drepturilor reale asupra bunurilor imobile în Chișinău este strâns legată de procesul de urbanizare și dezvoltare a orașului. Expansiunea rapidă a zonei urbane și creșterea numărului de tranzacții imobiliare impun o gestionare atentă și actualizare continuă a datelor cadastrale, pentru a preveni conflictele de proprietate și pentru a sprijini o planificare urbanistică mai eficientă.

În concluzie, înregistrarea cadastrală a drepturilor de proprietate și a drepturilor reale asupra bunurilor imobile în municipiul Chișinău joacă un rol esențial în funcționarea optimă a pieței imobiliare și în protejarea drepturilor cetățenilor. Elementele implicate în acest proces asigură că informațiile referitoare la proprietăți sunt precise, actualizate și accesibile, facilitând dezvoltarea economică și prevenind conflictele legale în domeniul imobiliar. Deși au fost realizate progrese semnificative, în special în ceea ce privește digitalizarea și modernizarea infrastructurii cadastrale, este necesară în continuare îmbunătățirea procesului, prin consolidarea legislației, simplificarea procedurilor și asigurarea unui acces echitabil la informațiile cadastrale pentru toți cetățenii.

Perioada actuală a procesului de înregistrare, precum și viziunea privind dezvoltarea social-economică, inclusiv Cadastrul 2034, ne îndreaptă către modernizarea acestui proces. Situația actuală nu reușește să răspundă corespunzător atât nevoilor legate de dezvoltarea drepturilor de proprietate, cât și provocărilor economice. Mai mult, procesul de înregistrare se confruntă cu necesitatea de a include un număr mare de restricții, responsabilități, obligații și interese noi, care până de curând nu erau actualizate. În economia modernă, drepturile de proprietate sunt gestionate eficient, având un suport teoretic și administrativ solid, bazat pe cadre juridice și economice și pe sisteme avansate de înregistrare.



## BIBLIOGRAFIE

1. BOTNARENCO, Ion. Cadatrul bunurilor imobile în Republica Moldova: Teoria, metode, practică. Chișinău: Pontos, 2012. 484p. ISBN 978-9975-51-400-2. /7
2. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E., COTOROBAI, E. Cadastru modern sau integritatea multifuncțională a cadastrului. În: Utilizarea eficientă a resurselor hidro-funciare în condițiile actuale – realizări și perspective. Materialele Simpozionului științific internațional dedicat aniversării a 65 ani de la fondarea facultății „Cadastru și Drept” Lucrări științifice, UASM, Chișinău: Centrul editorial al UASM, 2016, vol. 46 (Cadastru și Drept), p. 91-96, 0,53 c.a., ISBN 978-9975-64-284-2. [https://ibn.idsi.md/ro/vizualizare\\_articol/76426/cerif](https://ibn.idsi.md/ro/vizualizare_articol/76426/cerif)
3. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. The Role of Models in Cadastre. În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2018, vol. 25, p. 43-52, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X [http://revcad.uab.ro/upload/44\\_706\\_Botnarenco\\_Zubco.pdf](http://revcad.uab.ro/upload/44_706_Botnarenco_Zubco.pdf)
4. Ghidul practic cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive a bunurilor imobile din sursa: [https://www.asp.gov.md/sites/default/files/documents/pief/acte-normative-proceduri-de-executie/ghid/ghidului\\_Practic\\_.pdf](https://www.asp.gov.md/sites/default/files/documents/pief/acte-normative-proceduri-de-executie/ghid/ghidului_Practic_.pdf)
5. Raport de progres privind proiectul de înregistrare și evaluare funciară, 2024: [https://ipcbi.gov.md/sites/default/files/raport\\_de\\_progres\\_pief\\_30.06.2024.pdf](https://ipcbi.gov.md/sites/default/files/raport_de_progres_pief_30.06.2024.pdf)
6. Miclea M. Cadastrul și carte funcțională. București: editura ALL, 1995 – 367 p. ISBN 973-571-110-9
7. TĂMĂIOAGĂ, Gheorghe, TĂMĂIOAGĂ, Daniela. Cadastrul general și cadastrele de specialitate. București, 2005. 438 p. ISBN 973-685-931-2.
8. ZUBCO, Efim. Legal aspects concerning the regulation of land relations in the Republic of Moldova. În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2015, volumul 19, p. 203-210, 0,4 c.a. ISSN 1583-2279. [http://revcad.uab.ro/upload/38\\_497\\_25\\_Zubco\\_E.pdf](http://revcad.uab.ro/upload/38_497_25_Zubco_E.pdf)
9. ZUBCO Efim, BOTNARENCO Ion, POPESCU Sergiu, The Impact of Land Registration on the Process of Regulation of Land Relations. În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru.

Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 22, p. 253-260, 0,4 c.a. ISSN 2068-519X [http://revcad.uab.ro/upload/41\\_626\\_30\\_Zubco\\_Botnarenco\\_Popescul.pdf](http://revcad.uab.ro/upload/41_626_30_Zubco_Botnarenco_Popescul.pdf)

10. ZUBCO Efim Particularitățile metodologice ale reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova : [http://www.cnaa.md/files/theses/2020/56138/efim\\_zubco\\_thesis.pdf](http://www.cnaa.md/files/theses/2020/56138/efim_zubco_thesis.pdf)

11. Legea 1543 din 25.02.1998 Cadastul bunurilor imobile din sursa:  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=144455&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=144455&lang=ro#) -4-

12. Codul Civil 1107 din 06.06.2002 sursa: 5  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=112573&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112573&lang=ro)

13 . Instrucțiune 122 din 22.06.2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lo sursa : 6  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=39600&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=39600&lang=ro)

14 .Informație despre noțiuni, scopul, structura și elementele de bază a cadastrului bunurilor imobile: <https://e-cadastru.ro/ce-este-cadastrul/> 1

15 .Informație despre proprietate și dreptul de proprietate : 2  
[https://www.calm.md/public/files/ghiduri/proprietate\\_publica\\_ROM.pdf](https://www.calm.md/public/files/ghiduri/proprietate_publica_ROM.pdf)

16.Informație drespe subiectul și obiectul înregistrării cadastrale 3:  
<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/notiunea-obiectul-sarcinile-scopul-subiectele-si-principiile-legislatiei-cadastrale/>

17. Portalul informațional e-cadastru:  
<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:3114155379103297#>