

[https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8\(4\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8(4).01)

CZU 332:347.235(478+498+492):004.6



CADASTRAL AND REAL ESTATE REFORM AND THE INTEGRATION OF EUROPEAN STANDARDS - THE EXPERIENCE OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA IN RELATION TO THE MODELS OF ROMANIA AND THE NETHERLANDS

Viorica Ursu *, ORCID: 0000-0003-4194-4799,
Daniela Pojar, ORCID: 0000-0001-8894-9445,
Iurie Ivanov, ORCID: 0000-0002-1083-9657

Technical University of Moldova, 168 Stefan cel Mare Blvd, Chisinau, Republic of Moldova

* Corresponding author: Viorica Ursu, viorica.ursu@dp.utm.md

Received: 11. 17. 2025

Accepted: 12. 21. 2025

Abstract. The Republic of Moldova regards European integration as a strategic pillar of development, with the cadastral-real estate sector playing a key role in strengthening legal security, administrative transparency, and territorial governance. Between 2023–2025, major reforms were implemented: the establishment of the Public Institution “Real Estate Cadastre,” the digitalization of registers, the introduction of the Real Estate Price Register, and the modernization of the normative framework (Civil Code, Land Code, Cadastre Law, Condominium Law). These measures mark the transition toward a European model of efficient and transparent property administration. A comparative analysis with Romania and the Netherlands highlights convergences such as the cost-recovery principle, the digital integration of land and cadastre registers, and the interoperability of geospatial systems (eTerra, MyEterra, PDOK), while also revealing differences in institutional maturity, financial autonomy, and full digitalization of processes, which are more advanced in Western Europe. The research is based on comparative legal analysis and is supported by international benchmarks and policy frameworks developed by United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), and United Nations (UN) reflecting contemporary approaches to digital governance and sustainable land administration

Keywords: *European integration; cadastral and real estate system; land governance; digitalization; transparency; institutional reform; Real Estate Register.*

Rezumat. Republica Moldova consideră integrarea europeană un pilon strategic al dezvoltării, iar domeniul cadastral-imobiliar are un rol esențial în consolidarea securității juridice, transparenței administrative și guvernancei teritoriale. Între 2023–2025 au fost implementate reforme majore: crearea Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, digitalizarea registrelor, introducerea Registrului prețurilor imobilelor și modernizarea cadrului normativ (Codul civil, Codul funciar, Legea cadastrului, Legea condominiului). Aceste măsuri marchează tranziția către un model european de administrare eficientă și transparentă

a proprietăților. Analiza comparativă cu România și Țările de Jos evidențiază convergențe precum principiul cost-recovery (recuperarea costurilor), integrarea digitală a registrelor și interoperabilitatea sistemelor geospațiale (eTerra, MyEterra, PDOK), dar și diferențe privind maturitatea instituțională, autonomia financiară și digitalizarea completă, mai avansate în Vest. Cercetarea se bazează pe analiza juridică comparativă și este susținută de repere internaționale și cadre de politici elaborate de United Nations Economic Commission for Europe (UNECE), Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) și Organizația Națiunilor Unite (ONU), reflectând abordările contemporane privind guvernanta digitală și administrarea durabilă a terenurilor.

Cuvinte - cheie: *integrare europeană; sistem cadastral-imobiliar; guvernanta funciară; digitalizare; transparență; reformă instituțională; Registrul bunurilor imobile.*

1. Introducere

Procesul de implementare a standardelor europene de către Republica Moldova reprezintă una dintre cele mai importante direcții strategice ale parcursului său de integrare europeană. Această aliniere legislativă și instituțională constituie nu doar o condiție tehnică a aderării, ci și o garanție a consolidării statului de drept și a guvernantei teritoriale moderne. În acest context, domeniul cadastral-imobiliar ocupă un loc central, fiind important pentru asigurarea securității juridice a proprietății, transparenței tranzacțiilor imobiliare și gestionării durabile a resurselor funciare.

Implementarea standardelor europene în acest domeniu presupune nu doar armonizarea cadrului normativ cu acquis-ul Uniunii Europene, ci și modernizarea profundă a infrastructurii instituționale și digitale. Reformele lansate în perioada 2023–2025, precum reorganizarea instituțională prin crearea Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, digitalizarea registrelor și adoptarea Registrului prețurilor bunurilor imobile, marchează o etapă importantă în procesul de convergență cu modelele europene.

Potrivit Uniunii Europene E-Government Survey 2024 [1], Republica Moldova a atins un nivel de dezvoltare digitală peste media Europei de Est, confirmând progresul în integrarea serviciilor electronice publice, inclusiv a celor cadastrale. Conform datelor Organizației pentru Cooperare și Dezvoltare Economică (OECD) privind guvernanta digitală, România și Țările de Jos se situează în categorii diferite de maturitate digitală, în timp ce Republica Moldova se află într-o etapă de consolidare a coordonării instituționale a transformării digitale, în special prin rolul central al Agenției de Guvernare Electronică.

Comparativ, România și Țările de Jos oferă repere importante pentru Republica Moldova. România a dezvoltat un sistem unitar de cadastru și carte funciară, bazat pe principiul cost-recovery (recuperarea costurilor), operat prin platformele eTerra și MyEterra, care asigură interoperabilitatea și accesul public la date cadastrale. În același timp, Țările de Jos au consolidat unul dintre cele mai avansate sisteme din Europa, prin instituția Kadaster, care integrează registrele imobiliare, topografia și serviciile geospațiale într-o infrastructură complet digitală și auto sustenabilă financiar.

Modelele instituționale dezvoltate în România și Țările de Jos se înscriu în tipologiile de guvernanta funciară analizate de Comisia Economică pentru Europa a Națiunilor Unite (UNECE) – Working Party on Land Administration și în cadrele analitice propuse de OECD în raportul The Governance of Land Use in OECD Countries [2], fiind frecvent utilizate ca repere comparative pentru statele aflate în proces de reformă.

Aceste modele demonstrează că un sistem cadastral performant necesită o combinație echilibrată între autonomie instituțională, parteneriate public–privat și acces liber la date, principii promovate și de UNECE – Working Party on Land Administration. În acest sens, Republica Moldova urmează un traseu ascendent de reformă și adaptare, aliniindu-și treptat legislația – de la Codul civil și Codul funciar, până la Legea cadastrului bunurilor imobile și Legea cu privire la condominiu – la practicile europene moderne.

Prin urmare, analiza comparativă a evoluțiilor din Republica Moldova, România și Țările de Jos permite identificarea convergențelor normative, a diferențelor de ritm instituțional și a perspectivelor de dezvoltare durabilă în domeniul cadastral-imobiliar. Cercetarea își propune să evidențieze impactul transformărilor recente asupra procesului de integrare europeană și să contureze direcțiile viitoare de modernizare, în vederea consolidării transparenței, interoperabilității și sustenabilității guvernantei funciare.

2. Materiale și Metode

Cercetarea a fost realizată în Republica Moldova și are ca obiect analiza procesului de modernizare a domeniului cadastral-imobiliar în contextul implementării standardelor europene și al integrării legislative în spațiul Uniunii Europene. Studiul se bazează pe o abordare multidimensională, care îmbină analiza documentară, comparativă, statistică și conceptuală, oferind o perspectivă integrată asupra transformărilor instituționale, normative și tehnologice din acest sector.

Baza informațională a cercetării este constituită din:

a) **legislația națională a Republicii Moldova**, inclusiv Codul civil din 2019, cu modificările din 2024, Codul funciar modificat în 2024, Legea cadastrului bunurilor imobile și Legea cu privire la condominiu din 2022. Aceste acte normative au fost analizate din perspectiva alinierii la principiile europene de guvernare funciară, transparență și securitate juridică a proprietății.

b) **proiecte internaționale** – în special Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară, finanțat de Banca Mondială (perioada 2023–2026), care vizează digitalizarea sistemului cadastral și uniformizarea standardelor de înregistrare a proprietăților. Documentele publice și rapoartele de progres ale acestui proiect au servit la evaluarea impactului economic și instituțional al reformelor.

c) **rapoarte și inițiative europene**, în special UNECE – Working Party on Land Administration și documentul de referință Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets (2019), care oferă principii și orientări pentru dezvoltarea durabilă a pieței imobiliare și modernizarea sistemelor de administrație funciară. Au fost integrate, de asemenea, date și indicatori din UN E-Government Survey 2024 și din raportul OECD Government at a Glance 2025, care oferă cadre comparative privind maturitatea guvernantei digitale, capacitatea instituțională și nivelul de integrare a serviciilor publice electronice, relevante pentru analiza contextuală a digitalizării administrației cadastrale.

d) **date empirice și statistice**, colectate din sursele oficiale ale Agenției Servicii Publice, privind înregistrarea sistematică a bunurilor imobile, corectarea documentației cadastrale și delimitarea publică a terenurilor.

e) **surse comparative** – cadrul legal și instituțional din România (Legea nr. 7/1996, Legea nr. 196/2018 și platformele eTerra/MyEterra) și din Țările de Jos (Kadasterwet, BW 5:106–147 și infrastructura PDOK (Publieke Dienstverlening Op de Kaart)), utilizate pentru identificarea convergențelor și diferențelor de guvernare cadastrală.

Metodologia de cercetare s-a bazat pe o combinație de tehnici calitative și cantitative:

f) **analiza documentară**, utilizată pentru examinarea actelor normative și a documentelor strategice relevante la nivel național și european.

g) **analiza comparativă**, prin care au fost evaluate similaritatea și diferențele între sistemele cadastrale din Republica Moldova, România și Țările de Jos, cu accent pe digitalizare, autonomie instituțională și parteneriate public–privat.

h) **analiza contextuală și sectorială**, menită să integreze dimensiunea socio-economică și instituțională a reformei cadastrale în procesul mai larg al integrării europene.

i) **analiza statistică**, aplicată asupra datelor privind înregistrarea și corectarea bunurilor imobile, în scopul evaluării progresului și eficienței administrative.

j) **abordarea conceptuală și generalizatoare**, prin care au fost identificate tendințele dominante și factorii determinanți ai transformării sistemului cadastral-imobiliar.

Prin combinarea acestor metode, cercetarea oferă o imagine complexă și comparativă asupra gradului de compatibilitate a sistemului cadastral-imobiliar al Republicii Moldova cu modelele europene contemporane, evidențiind progresele, provocările și direcțiile viitoare de dezvoltare în contextul tranziției către o guvernare digitală și funciară sustenabilă.

3. Rezultate

3.1. Premisele de Bază ale Cercetării

Implementarea standardelor europene în domeniul cadastral-imobiliar al **Republicii Moldova** reprezintă un aspect esențial al parcursului său de integrare europeană. Acest domeniu joacă un rol important în asigurarea securității juridice în tranzacțiile imobiliare și în gestionarea eficientă a resurselor teritoriale. Deși aceste aspecte nu au fost explicit menționate în recomandările Uniunii Europene către Republica Moldova, ele sunt interdependente cu obiectivele generale de armonizare legislativă, reducere a birocratismului și descentralizare a puterii de stat.

Procesul de creare a cadastrului bunurilor imobile se confruntă cu numeroase provocări, în special în ceea ce privește dezvoltarea stabilă. Pentru soluționarea acestor probleme, se recurge la elaborarea și implementarea tehnologiilor informaționale moderne care permit accesul interactiv la datele referitoare la terenuri. În prezent, multe instituții din sfera de administrare a resurselor funciare acționează în condiții comerciale, cu accent pe implementarea sistemelor existente, în detrimentul procesului de creare a acestora. Această situație evidențiază necesitatea de a consolida eforturile în vederea dezvoltării și implementării eficiente a sistemelor cadastrale, pentru a asigura progresul continuu al Republicii Moldova în direcția integrării europene [3, p. 23].

Potrivit raportului UN E-Government Survey 2024 [1], publicat de Departamentul pentru Afaceri Economice și Sociale al Organizației Națiunilor Unite, Republica Moldova a înregistrat un scor E-Government Development Index (Indicele de Dezvoltare a Guvernării Electronice) de 0,71, situându-se peste media Europei de Est și Centrală, dar sub România – 0,76, și Țările de Jos – 0,96. Această evoluție indică un progres constant în digitalizarea serviciilor publice, inclusiv a celor din domeniul cadastral, și confirmă consolidarea infrastructurii de date guvernamentale.

Totodată, raportul Edge Institute – Cadrul de guvernare digitală în România 2025 [4] subliniază că România se confruntă cu o fragmentare a sistemelor de date, o lipsă de interoperabilitate între registrele publice și o dependență excesivă de infrastructuri locale neuniforme, ceea ce limitează integrarea completă a sistemului de carte funciară în

platformele digitale guvernamentale. În contrast, raportul evidențiază că, deși România dispune de infrastructuri moderne – eTerra și MyANCPI – deficiențele de interoperabilitate persistă, în timp ce Republica Moldova este prezentată în analizele recente drept un caz de integrare digitală emergentă, caracterizat prin coordonare centralizată la nivel guvernamental, în special prin rolul Agenției de Guvernare Electronică și interconectarea platformelor MCabinet, MConnect și Servicii.gov.md.

Astfel, comparativ cu România, care deși dispune de infrastructuri moderne, se confruntă cu deficiențe de interoperabilitate și coordonare, Republica Moldova a reușit să implementeze un model integrat de guvernare digitală, în care serviciile cadastrale fac parte din arhitectura digitală națională.

Comparativ, **România** a urmat o cale asemănătoare, prin implementarea Programului Național de Cadastru și Cartea Funciară [5], coordonat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară [6]. Programul are ca obiectiv înregistrarea sistematică gratuită a imobilelor, finanțată din fonduri europene și naționale [7]. Potrivit comunicatului oficial al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) din 4 iulie 2025, peste 600 000 de proprietari au fost înregistrate doar în prima jumătate a anului 2025 [8], iar prin platforma MyEterra, lansată la 2 iunie 2025, cetățenii pot obține online și gratuit extrasele de carte funciară [9]. Această digitalizare a serviciilor a redus timpii administrativi și a sporit transparența procesului de înregistrare.

În Țările de Jos, sistemul cadastral este recunoscut ca fiind printre cele mai performante din Uniunea Europeană. Administrația Kadaster, subordonată Ministerului de Interne, gestionează registrele imobiliare, cadastrul digital și serviciile de cartografie [10]. În colaborare cu Statistics Netherlands, Kadaster publică lunar indicele oficial al prețurilor locuințelor (House Price Index – HPI), bazat pe tranzacțiile reale de vânzare [11]. Valorile fiscale ale bunurilor imobile (WOZ-waarde) sunt disponibile public pe platforma guvernamentală WOZ-waardeloket.nl, care permite consultarea gratuită a evaluării oricărei locuințe din Olanda [12].

Raportul UN E-Government Survey 2024 (Accelerating Digital Transformation for Sustainable Development, publicat de UN DESA (Department of Economic and Social Affairs) în septembrie 2024) [1], include Țările de Jos în grupul liderilor mondiali în digitalizarea administrației publice, evidențiind infrastructura geospațială PDOK ca model de interoperabilitate europeană. În același sens, Edge Institute din 2025 arată că România se situează în categoria „*guvernantei digitale reactive*”, în timp ce Țările de Jos reprezintă „*guvernare digitală matură*”, caracterizată prin integrarea deplină a serviciilor cadastrale în arhitectura națională de date și prin participarea activă la inițiativele UE pentru guvernarea datelor deschise.

Diversitatea și complexitatea sistemelor cadastrale și de înregistrare a terenurilor din Europa reflectă eforturile fiecărei țări de a gestiona eficient resursele teritoriale și de a asigura securitatea juridică în tranzacțiile imobiliare. În multe state europene, aceste sisteme sunt gestionate de departamente de stat reglementate prin lege sau funcționează într-un mediu virtual, subliniind tendința către un sistem unic de cadastru funciar și de înregistrare.

În România, unificarea dintre sistemul cadastral și cel de carte funciară este realizată integral prin platforma eTerra, operată de ANCPI, care asigură o bază de date unică, accesibilă notarilor, autorităților și publicului [13]. **În Țările de Jos**, principiul integrării este aplicat prin infrastructura Publieke Dienstverlening Op de Kaart (Serviciul Public de Date Geospațiale), care reunește toate bazele de date cadastrale, topografice și de infrastructură într-un sistem

geospațial unic, compatibil cu standardele INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in Europe) și OGC (Open Geospatial Consortium), având peste 200 seturi de date deschise și circa 80 milioane de apeluri API (Application Programming Interface) zilnic [14].

De asemenea, se observă o creștere a utilizării principiului auto recuperării în funcționarea acestor sisteme, care le permite să devină autonome din punct de vedere financiar, să își dezvolte serviciile și să răspundă mai bine nevoilor clienților. Atât România, cât și Țările de Jos aplică scheme de finanțare bazate pe autofinanțare și parteneriate public-privat. Aceste orientări sunt susținute constant în cadrul activităților UNECE Working Party on Land Administration [15], ce recomandă explicit utilizarea mecanismelor de cost-recovery și a cooperării dintre sectorul public și privat pentru extinderea serviciilor și îmbunătățirea calității datelor [16].

În acest context, România și Țările de Jos sunt menționate printre exemplele de bune practici europene în materie de integrare a datelor geospațiale și cooperare public-privat, fiind apreciate pentru implementarea infrastructurilor naționale de date spațiale conforme cu standardele INSPIRE și OGC. În România, digitalizarea progresivă a sistemului de carte funciară prin platformele eTerra și MyANCPI reflectă aplicarea principiului cost-recovery, în timp ce în Țările de Jos, administrația Kadaster operează pe model de autonomie financiară, oferind acces liber la datele cadastrale prin infrastructura PDOK.

Ambele state demonstrează modul în care guvernanta deschisă și interoperabilitatea sistemelor geospațiale pot consolida transparența și încrederea publică în gestionarea resurselor funciare.

În paralel, **Republica Moldova** își aliniază gradual cadrul legal și instituțional la bunele practici europene. Reforma administrativă începută în 2023, prin înființarea Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, a transferat competențele de la Agenția Servicii Publice către o entitate specializată, subordonată Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru [17]. În paralel, digitalizarea documentelor cadastrale prin platforma servicii.gov.md și dezvoltarea Registrului prețurilor bunurilor imobile aprobat prin HG nr. 145/19.03.2025 va contribui la transparența și modernizarea pieței imobiliare (hotărâre intră în vigoare la data de 15 februarie 2026) [18].

Prin urmare, analiza comparativă confirmă că Republica Moldova se aliniază progresiv modelelor europene de guvernanta cadastrală, iar direcțiile actuale de reformă consolidează tendința spre digitalizare și interoperabilitate instituțională.

Rezoluțiile adoptate la nivel european, precum cea stabilită la ședința grupului de lucru pentru gestionarea resurselor funciare din cadrul Comisiei Europene a Organizației Națiunilor Unite în 2007, evidențiază evoluția generală a domeniului către reducerea implicării dominante a sectorului public și dezvoltarea parteneriatelor între sectorul public și privat, precum și tranziția de la o abordare fragmentată la una integrată. Această tendință reflectă necesitatea de a adapta sistemele de cadastru și înregistrare la cerințele și provocările actuale ale gestionării resurselor teritoriale în contextul integrării europene. [19, p. 7].

O concluzie generală ar mai fi faptul că „...cadastrele imobiliare și registrele funciare cu destinație multiaspectuală trebuie să deschidă noi posibilități pentru obținerea unor avantaje suplimentare de la utilizarea datelor din cadastre și registrele funciare, atât la nivel național, cât și internațional. Administratorii cadastrelor de bunuri imobile și ai resurselor funciare trebuie să asigure accesul public la documentele și datele de care dispun și să asigure o mai largă difuzare a informației (în corespundere cu legislația națională)” [19, p. 9].

3.2. Lucrările Cadastrale Masive și Înregistrarea Drepturilor în Registrul Bunurilor Imobile

Dezvoltarea și modernizarea sistemelor cadastrale și de înregistrare a drepturilor de proprietate reprezintă un pilon important pentru buna guvernare funciară și pentru asigurarea securității juridice în tranzacțiile imobiliare. O inovație semnificativă în acest sens o constituie lucrările cadastrale masive și înregistrarea drepturilor în registrul bunurilor imobile, realizate prin Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară [20].

Acest proiect urmărește instituirea unui sistem de administrare a terenurilor bazat pe echitate, transparență și eficiență, menit să contribuie la creșterea economică și dezvoltarea socială durabilă a Republicii Moldova. Potrivit datelor Băncii Mondiale, valoarea totală a finanțării se ridică la 23,6 milioane de euro, iar scopul principal este atingerea unei acoperiri cadastrale complete, comparabile cu standardele europene [20].

În calitate de instituție de implementare a Proiectului, Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” asigură realizarea acestuia în parteneriat cu autoritățile publice locale, cu sprijinul Agenției Proprietății Publice (pentru componenta delimitării și înregistrării bunurilor imobile proprietate publică) și al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (pentru componenta evaluării bunurilor imobile și consolidarea infrastructurii naționale de date spațiale).

Acest proiect este aliniat principiilor promovate de UNECE – Working Party on Land Administration, care, în rapoartele sale oficiale, subliniază importanța transparenței, digitalizării și cooperării public–privat pentru administrarea eficientă și durabilă a terenurilor [16].

Prin înregistrarea și delimitarea publică a bunurilor imobile, cetățenii primesc titluri clare de proprietate, ceea ce le conferă drepturi legale și le facilitează accesul la servicii financiare și administrative. De asemenea, procesul de corectare a documentației cadastrale contribuie la eliminarea erorilor și ambiguităților, consolidând încrederea în sistemul imobiliar și reducând riscul de litigii și dispute legale. În final, acest proiect nu numai că sprijină cetățenii în administrarea eficientă a proprietăților lor, ci și creează oportunități pentru creștere economică și dezvoltare socială durabilă în întreaga țară.

„La 31 martie 2023, în Republica Moldova, procesul de înregistrare cadastrală viza 348 de mii de bunuri imobile, dintre care 82 de mii erau în curs de delimitare publică, iar documentația pentru 151 de mii de bunuri imobile era în proces de corectare” [21].

Un element important îl constituie faptul că costurile lucrărilor cadastrale sunt, în principal, suportate integral din fonduri externe nerambursabile, ceea ce elimină povara financiară asupra cetățenilor și autorităților locale. Acest model de finanțare participativă asigură acces egal la serviciile de înregistrare și promovează principiile incluziunii teritoriale și echității sociale.

Potrivit UN E-Government Survey 2024 [1], digitalizarea proceselor administrative și interoperabilitatea registrelor funciare reprezintă indicatori-cheie ai maturității guvernării digitale. În acest context, Republica Moldova este încadrată în grupul statelor cu nivel mediu de dezvoltare a guvernării electronice, cu progrese notabile în integrarea serviciilor cadastrale în platforma guvernamentală Servicii.gov.md.

Un model apropiat de cel moldovenesc este cel aplicat în **România**, prin Programul Național de Cadastru și Carte Funciară, derulat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Finanțat din fonduri europene și de la bugetul de stat, programul are ca scop înregistrarea sistematică gratuită a tuturor imobilelor din țară, într-un mod similar cu cel implementat în Republica Moldova, iar lucrările cadastrale masive sunt finanțate din Programul Operațional Regional (2021–2027) [22] și Fondul European de Dezvoltare Regională.

Atât în România, cât și în Republica Moldova, accentul este pus pe înregistrarea sistematică, digitalizarea registrelor funciare și asigurarea accesului public online la datele cadastrale. Platformele eTerra și MyEterra din România funcționează pe aceleași principii de interoperabilitate și cost-recovery recomandate de UNECE Working Party on Land Administration, oferind un exemplu concret de aplicare a guvernantei electronice în domeniul imobiliar [23].

Totuși, raportul Edge Institute – Cadrul de guvernare digitală în România 2025 [4] evidențiază că, în pofida progreselor înregistrate, fragmentarea sistemelor de date și lipsa interoperabilității între registrele funciare și fiscale continuă să afecteze eficiența procesului cadastral, în timp ce Republica Moldova a realizat un grad mai ridicat de coordonare centralizată a serviciilor digitale prin platformele MPass și MConnect.

Un alt exemplu relevant este cel al **Țărilor de Jos**, unde instituția Kadaster a finalizat digitalizarea completă a registrelor funciare încă din 2010. În acest stat, lucrările cadastrale masive și actualizarea continuă a datelor sunt finanțate printr-un model de autofinanțare (self-sustaining cost model), conform recomandărilor UNECE. Kadaster operează ca o agenție publică autonomă, având dreptul de a-și recupera costurile prin taxe de acces la servicii digitale și prin vânzarea datelor geospațiale prin infrastructura Publieke Dienstverlening Op de Kaart (Serviciul Public de Date Geospațiale) [24].

Astfel, experiența Țărilor de Jos confirmă că autonomia financiară și digitalizarea completă pot garanta sustenabilitatea pe termen lung a sistemelor cadastrale. Acest model este în prezent urmat parțial de România și, progresiv, de Republica Moldova, care a început procesul de creare a unei infrastructuri geospațiale naționale interoperabile cu platformele europene INSPIRE.

În ansamblu, analiza comparativă a celor trei state evidențiază trei modele distincte de guvernare cadastrală:

- în Republica Moldova, sistemul se află într-o fază de consolidare instituțională și digitalizare accelerată, bazată pe finanțare externă și cooperare cu instituțiile europene;
- în România, digitalizarea este avansată, dar limitată de fragmentarea arhitecturii digitale și de lipsa interoperabilității;
- în Țările de Jos, sistemul cadastral este complet integrat, autonom financiar și interconectat cu infrastructura geospațială europeană.

Prin urmare, Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară din Republica Moldova reprezintă nu doar o inițiativă internă de modernizare, ci o parte a unui proces european convergent, prin care statele adoptă standarde comune de transparență, interoperabilitate și eficiență în administrarea terenurilor.

3.3. Reorganizarea Instituțională a Autorităților Cadastrale – Republica Moldova în Perspectivă Comparată cu România și Țările de Jos

În urma unei recente schimbări la nivel instituțional național, „s-a instituit Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, preluând astfel funcțiile de prestare a serviciilor cadastrale de la ASP. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru acționează acum ca fondator al acestei instituții în numele statului” [25]. Noua entitate a preluat o gamă largă de domenii de activitate de la Agenția Servicii Publice, inclusiv crearea și menținerea cadastrului bunurilor imobile, gestionarea sistemelor informaționale și registrelor de domeniu, precum și realizarea lucrărilor cadastrale și de evaluare a bunurilor imobile. Această modificare are ca scop îmbunătățirea eficienței și eficacității gestionării cadastrului bunurilor imobile în Republica

Moldova, contribuind la consolidarea transparenței și a proceselor administrative în acest domeniu crucial [17].

Pentru a evalua gradul de convergență a acestui model instituțional cu practicile europene, analiza este extinsă în continuare asupra structurilor omoloage din România și Țările de Jos, state care au implementat anterior reforme similare de separare funcțională și autonomizare instituțională în domeniul cadastral.

Această reorganizare se aliniază tendințelor europene de autonomizare instituțională și separare a funcțiilor de reglementare de cele de prestare a serviciilor, principii promovate de UNECE, "Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets" [26] din 2019 și reafirmate în concluziile celei de-a 13 -a sesiune a UNECE Working Party on Land Administration [15]. Aceste documente recomandă expres adoptarea unui model de guvernare bazat pe claritatea competențelor, autonomie operațională și utilizarea mecanismelor de cost-recovery pentru sustenabilitate financiară.

În **România**, modelul instituțional este reprezentat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), instituție publică aflată în subordinea Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. ANCP are statut juridic autonom și se autofinanțează din veniturile proprii obținute din servicii cadastrale, aplicând principiul cost-recovery conform legislației naționale [27].

Prin această autonomie, ANCP își asigură sustenabilitatea financiară și capacitatea de a gestiona independent proiecte de amploare precum Programul Național de Cadastru și Carte Funciară. Instituția este recunoscută pentru eficiența sa administrativă, cu un sistem centralizat (eTerra) și peste 42 de birouri teritoriale integrate într-o structură unitară.

Conform Edge Institute – Cadrul de guvernare digitală în România 2025 [4], ANCP reprezintă una dintre instituțiile-model ale administrației digitale, însă persistă provocări privind interoperabilitatea deplină a bazelor de date funciare cu cele fiscale și statistice, ceea ce afectează viteza implementării serviciilor digitale la nivel local.

În **Țările de Jos**, funcțiile cadastrale și de publicitate imobiliară sunt exercitate de Kadaster, o instituție publică independentă aflată sub supravegherea Ministerului de Interne și Relațiilor Regale. Kadaster este complet autonom financiar, funcționând pe baza unui model self-sustaining cost model, conform raportului anual 2024 [24]. Aceasta percepe taxe de servicii digitale și furnizează date geospațiale prin infrastructura Publieke Dienstverlening Op de Kaart, care servește peste 80 de milioane de cereri API zilnic. În același timp, Kadaster menține o structură organizatorică descentralizată, cu centre regionale de cartografiere și analiză spațială, menite să asigure eficiență operațională și apropierea de cetățean.

Potrivit UN E-Government Survey 2024 [1], Țările de Jos sunt clasificate în categoria „Very High E-Government Index”, datorită integrării serviciilor cadastrale și de publicitate imobiliară în sistemele naționale de guvernare digitală și participării active la infrastructura europeană de date INSPIRE.

Se observă că Republica Moldova urmează același model de consolidare instituțională aplicat în România și Țările de Jos, prin separarea funcțiilor și crearea unei entități specializate.

Totuși, diferența majoră constă în nivelul de autonomie financiară și digitalizare. În timp ce Kadaster și ANCP funcționează integral pe principiul cost-recovery, în Republica Moldova sistemul este încă dependent de finanțare externă și bugetară.

Totuși, conform evaluărilor recente ale UNECE Working Party on Land Administration [15], această etapă de tranziție este specifică statelor aflate în proces de integrare europeană,

iar trecerea la autonomie financiară deplină necesită atât consolidare legislativă, cât și investiții în infrastructura digitală.

Reforma din 2023 marchează, totuși, un pas decisiv către un model european de administrare cadastrală modernă, bazat pe autonomie, eficiență și interoperabilitate digitală, conform recomandărilor UNECE – Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets (2019) și UN E-Government Survey 2024 [1].

3.4. Digitalizarea Documentelor Cadastrale

O inovație importantă constă în digitalizarea documentelor cadastrale, care pot fi accesate în format electronic. *„Începând cu 1 februarie 2023, documentele cadastrale aferente bunurilor imobile din municipiul Chișinău pot fi solicitate și obținute în format electronic prin intermediul Portalului serviciilor publice (servicii.gov.md) și al cabinetului virtual al cetățeanului (mcabinet.gov.md). Accesul este permis persoanelor fizice și juridice care dețin semnătură electronică, iar setul de documente disponibile include certificatele de înregistrare în Registrul bunurilor imobile, extrasele cadastrale, informațiile privind valoarea bunurilor imobile și planurile cadastrale. Taxele aferente acestor servicii sunt achitate online prin intermediul serviciului guvernamental de plăți electronice Mpay”* [28,29].

Inițial, serviciul va fi disponibil doar pentru bunurile imobile din municipiul Chișinău, dar ulterior se va extinde și la alte localități din țară. *„Aceste servicii electronice sunt dezvoltate și gestionate de Agenția de Guvernare Electronică și Agenția Servicii Publice, în cadrul proiectului MGSP, implementat cu sprijinul Grupului Banca Mondială și contribuția Guvernului Republicii Moldova* [28]”.

Conform UN E-Government Survey 2024 [1], Republica Moldova a înregistrat o îmbunătățire semnificativă a indicelui „Online Service Index”, datorită extinderii serviciilor digitale cadastrale prin platformele Servicii.gov.md și MCabinet. Raportul menționează că digitalizarea documentelor funciare a contribuit la creșterea transparenței și la reducerea timpilor de procesare administrativă, fiind evaluată drept un progres semnificativ în digitalizarea serviciilor publice sectoriale din Europa de Est.

România a atins un nivel avansat de digitalizare cadastrală prin implementarea sistemului eTerra și lansarea, în 2025, a platformei MyEterra, care permite cetățenilor să solicite extrase de carte funciară, certificate de înscriere și documente cadastrale complet online [30].

Sistemul funcționează pe baza unei infrastructuri integrate, conectând bazele de date ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu Registrul Național de Carte Funciară, oferind interoperabilitate cu alte registre guvernamentale, inclusiv Registrul agricol și sistemul fiscal.

România aplică o abordare orientată prioritar spre furnizarea serviciilor cadastrale în format digital, asigurând publicului acces gratuit la verificarea stadiului cererilor și la extrasele informatizate, contribuind astfel la reducerea birocrăției și la creșterea transparenței procesului de înregistrare.

În Țările de Jos, procesul de digitalizare cadastrală este complet implementat și operat de Kadaster, care furnizează date geospațiale prin infrastructura Publieke Dienstverlening Op de Kaart [24]. Aceasta oferă acces liber, permanent și automatizat la registrele funciare și planurile cadastrale, fiind unul dintre cele mai avansate sisteme de guvernare digitală din Uniunea Europeană.

Prin intermediul PDOK și al platformei WOZ-waardeloket.nl (Platforma pentru consultarea valorii imobiliare WOZ), cetățenii pot consulta valorile fiscale ale bunurilor imobile, situația juridică a proprietăților și hărțile cadastrale în timp real, fără costuri pentru accesul public de bază.

Sistemul olandez este interconectat cu infrastructura europeană INSPIRE [31], respectând standardele de interoperabilitate a datelor geospațiale stabilite la nivelul UE și asigurând accesul uniform la informații în toate regiunile țării.

Potrivit UNECE Working Party on Land Administration [15], digitalizarea completă a documentelor cadastrale trebuie însoțită de consolidarea securității cibernetice, interoperabilității transfrontaliere și protecției datelor cu caracter personal, fiind un element-cheie pentru tranziția către guvernanta digitală durabilă.

Digitalizarea documentelor cadastrale reprezintă un element comun al reformelor de modernizare cadastrală în Republica Moldova, România și Țările de Jos, însă nivelul de maturitate digitală diferă semnificativ. Se observă că Republica Moldova se află într-o etapă de tranziție către digitalizarea integrală a sistemului cadastral, cu sprijin financiar și tehnic internațional, în timp ce România și Țările de Jos au deja implementate sisteme integrate, automatizate și interconectate cu infrastructura europeană de date spațiale.

Astfel, Moldova urmează un model evolutiv, inspirat de bunele practici ale statelor membre UE, prin consolidarea interoperabilității, extinderea accesului public și digitalizarea completă a fluxurilor administrative.

3.5. Integrarea Lucrărilor Topografo-geodezice într-un Sistem Informațional Geografic Unic

Prin Hotărârea Guvernului din 5 martie 2024 a fost aprobat „Regulamentul privind ținerea Registrului de stat al lucrărilor topografo-geodezice”, care instituie un mecanism centralizat de evidență și gestionare a datelor geospațiale. Conform noii reglementări, planurile topografice inginerești și de execuție, ortimaginele, modelele digitale ale reliefului și datele obținute prin scanare LiDAR urmează să fie integrate într-un sistem informațional geografic de stat. Registrul va asigura evidența unitară a lucrărilor topografo-geodezice, va facilita accesul autorităților publice și al organelor de supraveghere tehnică la date relevante și va permite consultarea online a informațiilor spațiale de către persoane fizice și juridice. Totodată, regulamentul stabilește proceduri standardizate de înregistrare, actualizare, arhivare și interoperabilitate a datelor în cadrul Fondului Național de Date Geospațiale [32].

Această inițiativă urmărește crearea unui sistem informațional geografic unic, care să conecteze bazele de date topografice, cadastrale și geodezice într-o infrastructură comună, interoperabilă cu standardele INSPIRE ale Uniunii Europene. Registrul va fi parte componentă a Fondului Național de Date Geospațiale, gestionat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, ceea ce va permite o tranziție de la gestionarea analogică la cea digitală a datelor de teren, asigurând interoperabilitatea între instituțiile publice.

Potrivit UN E-Government Survey 2024 [1], Republica Moldova se situează peste media regională în sub-indicatorul Geospatial and Open Data Readiness, datorită creării Fondului Național de Date Geospațiale și inițierii integrării acestuia cu infrastructura europeană INSPIRE.

Un pas semnificativ spre integrarea europeană a fost realizat în octombrie 2024, când Republica Moldova a devenit oficial prezentă pe Geoportalul Uniunii Europene INSPIRE.

Începând cu 14 octombrie 2024, Geoportalul Infrastructurii Naționale de Date Spațiale al Republicii Moldova. Această integrare permite:

- a) accesarea rapidă și eficientă a metadatelor ce descriu seturile de date și serviciile de rețea din Republica Moldova;
- b) schimbul de date spațiale între nivelul național și cel european, consolidând interoperabilitatea tehnologică și instituțională;
- c) armonizarea sistemelor geospațiale cu cele ale Uniunii Europene, în conformitate cu Directiva INSPIRE (2007/2/CE) [31].

Integrarea pe platforma INSPIRE marchează confirmarea alinierii tehnice a Republicii Moldova la standardele europene în domeniul datelor spațiale, consolidând poziția țării în cadrul cooperării europene pentru dezvoltare durabilă și planificare teritorială inteligentă.

În UNECE Working Party on Land Administration [15], interoperabilitatea datelor geospațiale este calificată ca un factor esențial al guvernancei teritoriale sustenabile, iar Republica Moldova este menționată printre exemplele de state care adoptă o strategie etapizată de integrare în rețeaua INSPIRE, sprijinită de parteneriate cu Uniunea Europeană și Banca Mondială.

România a implementat un sistem similar prin Infrastructura Națională pentru Informații Spațiale (INIS), reglementată prin Ordonanța nr. 4/2010 [33], care transpune Directiva 2007/2/CE – INSPIRE [31]. INIS asigură colectarea, gestionarea și schimbul standardizat al datelor geospațiale între autoritățile publice și este coordonată la nivel național de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

România utilizează în prezent sisteme integrate precum Geoportal ANCPI, care permite accesul public la hărți cadastrale, ortofotoplanuri și modele topografice 3D, și eTerra, care conectează datele geospațiale cu înregistrările de carte funciară.

Conform raportului Edge Institute – Cadrul de guvernare digitală în România 2024 [4], interoperabilitatea între INIS, eTerra și sistemele fiscale locale rămâne o provocare tehnică, ceea ce întârzie atingerea nivelului „integrare digitală completă” cerut de Uniunea Europeană.

Totodată, prin Programul Național de Cadastru și Carte Funciară, datele topografice obținute prin tehnologia LiDAR și fotogrammetrie sunt folosite pentru actualizarea continuă a planurilor cadastrale digitale [21].

În Țările de Jos, sistemul topografo-geodezic este complet integrat în Publieke Dienstverlening Op de Kaart, gestionat de Kadaster.

PDOK funcționează ca o platformă națională unificată de date geospațiale, oferind acces gratuit la peste 200 de seturi de date – inclusiv hărți topografice, modele de elevație, rețele hidrografice, limite administrative și infrastructuri.

Datele sunt colectate prin scannere LiDAR și imagini aeriene de înaltă rezoluție, actualizate anual și conforme cu standardele Open Geospatial Consortium [34] și INSPIRE [31].

Modelul olandez este considerat unul dintre cele mai avansate din Uniunea Europeană, asigurând interoperabilitate totală între agențiile guvernamentale, universități și mediul privat. În plus, UN E-Government Survey 2024 [1] clasifică Țările de Jos în top 5 mondial la indicatorul „*E-Participation and Geospatial Integration*”.

Prin PDOK, datele geospațiale sunt folosite nu doar în cadastru, ci și în urbanism, protecția mediului, agricultură de precizie și managementul riscurilor naturale, demonstrând caracterul multidimensional al infrastructurii de date spațiale [24].

Integrarea lucrărilor topografo-geodezice într-un sistem informațional geografic unic confirmă tranziția Republicii Moldova spre o guvernare teritorială digitală compatibilă cu Uniunea Europeană. Prin conectarea oficială a Geoportalului INDS la platforma europeană INSPIRE, Republica Moldova nu doar participă la schimbul european de date geospațiale, ci devine un partener activ în rețeaua digitală paneuropeană, consolidându-și poziția strategică în procesele de planificare teritorială, protecție a mediului și dezvoltare sustenabilă.

3.6. Aprobare a Metodologiei Tarifare pentru Serviciile Cadastrale

La 13 martie 2025, Guvernul Republicii Moldova a aprobat *“Hotărârea privind metodologia de calcul a tarifelor pentru serviciile prestate de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile”* [35].

Această decizie urmărește crearea unui cadru normativ clar și echitabil pentru stabilirea tarifelor aferente serviciilor cadastrale, asigurând totodată transparență și sustenabilitate financiară. Noua metodologie nu prevede, în etapa de adoptare, majorarea tarifelor existente, ci introduce un sistem transparent de calcul și determinare a acestora. Astfel, se facilitează accesul cetățenilor la servicii, în timp ce se garantează claritatea în aplicarea tarifelor.

Hotărârea reflectă viziunea Guvernului Republicii Moldova de a moderniza sectorul cadastral în acord cu principiile europene de eficiență, accesibilitate și echitate, promovate de UNECE Working Party on Land Administration.

Potrivit UNECE Working Party on Land Administration [15], stabilirea metodologiilor tarifare bazate pe cost real și transparență contribuie la sustenabilitatea pe termen lung a instituțiilor publice din domeniul cadastrului. Documentul recomandă explicit adoptarea mecanismului de cost-recovery, combinat cu politici de incluziune socială, pentru a menține echilibrul între rentabilitate și acces universal la serviciile de înregistrare funciară.

În **România**, sistemul de tarifyare pentru serviciile cadastrale este reglementat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 16/2019, actualizat în 2024 [36], care stabilește metodologia de calcul pe baza principiului cost-recovery, recomandat la nivel european. Acest model asigură acoperirea costurilor administrative și investiționale prin veniturile proprii generate de serviciile cadastrale, menținând totodată accesibilitatea pentru public.

Prin urmare, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară funcționează predominant pe baza veniturilor proprii, iar veniturile colectate sunt reinvestite în digitalizare, modernizare tehnologică și întreținerea infrastructurii geospațiale.

Tarifele sunt publicate online, fiind accesibile prin portalul ANCPI și platforma eTerra, ceea ce consolidează transparența administrativă și încrederea cetățenilor.

Conform Raportului Edge Institute – Cadrul de guvernare digitală în România 2025 [4], sistemul ANCPI este analizat ca un model funcțional de guvernare financiară, dar digitalizarea completă a proceselor tarifare și integrarea lor în infrastructura națională de date rămâne o provocare. Raportul menționează că România se află în tranziția de la manual fee management la automated digital invoicing pentru serviciile cadastrale și geospațiale, proces sprijinit de platforma MyEterra.

În **Țările de Jos**, instituția Kadaster aplică de peste două decenii un model complet de autofinanțare (self-sustaining model), conform legislației naționale privind transparența serviciilor publice și recomandărilor UNECE WPLA (Working Party on Land Administration).

Kadaster stabilește anual tarifele pentru serviciile sale digitale – de exemplu, eliberarea extraselor cadastrale, furnizarea de date geospațiale sau accesul la API-uri PDOK

– pe baza unei metodologii aprobate de Ministerul de Interne, care asigură un echilibru între costurile reale, sustenabilitate și acces liber la datele de interes public.

Raportul UN E-Government Survey 2024 [1], include Țările de Jos în categoria statelor cu nivel foarte ridicat de transparență și digitalizare a serviciilor publice, subliniind că modelul Kadaster demonstrează cum principiile de autofinanțare pot coexista cu accesul public deschis la date cadastrale și geospațiale.

Acest sistem permite instituției să-și asigure autonomie financiară deplină, iar profiturile rezultate sunt reinvestite în inovație și întreținerea infrastructurii geospațiale naționale.

Comparativ, Republica Moldova se află într-o etapă de tranziție către modelul self-sustaining, implementând treptat principiile europene de cost-recovery și digitalizare integrală a sistemului de tarifyare. Această abordare asigură transparență, eficiență administrativă și convergență cu practicile adoptate de România și Țările de Jos, contribuind la consolidarea unui cadru cadastral modern, sustenabil și orientat către cetățean.

3.7. Implementarea „Registrului Prețurilor Bunurilor Imobile”

Un pas strategic în modernizarea pieței imobiliare din Republica Moldova îl constituie aprobarea de către Guvernul RM la 19 martie 2025 a Hotărârii privind Conceptul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” [12]. Această inițiativă este importantă în procesul de digitalizare și transparență a tranzacțiilor imobiliare, contribuind la o aliniere mai strânsă cu cerințele europene în materie de administrare a pieței imobiliare.

„Registrul va funcționa ca un mecanism centralizat pentru colectarea, stocarea, actualizarea și accesarea datelor despre prețurile de vânzare, plățile de locațiune, arendă, suprafețe, ofertele imobiliare și rapoartele de evaluare a proprietății publice” [12].

Acest sistem informațional va aduce beneficii multiple, printre care se numără monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile, interoperabilitatea cu alte sisteme informaționale pentru gestionarea eficientă a datelor, precum și prevenirea subevaluării sau supraevaluării artificiale a prețurilor imobiliare.

Registrul va permite colectarea datelor necesare pentru elaborarea modelelor de evaluare utilizate în scopuri fiscale și va contribui la eficientizarea proceselor de impozitare și evaluare în sectorul imobiliar. Mai mult, el va permite stocarea și administrarea riguroasă a rapoartelor de evaluare a bunurilor publice și va genera statistici relevante pentru luarea deciziilor de politici publice.

Potrivit UN E-Government Survey 2024 [1], Republica Moldova a înregistrat progrese semnificative la sub-indicatorii privind E-Participation (participarea cetățenilor la procesele decizionale publice prin intermediul instrumentelor digitale) and Open Data for Economic Governance (date publice puse la dispoziția publicului, accesibile liber și reutilizabile), evoluție care creează un cadru favorabil pentru digitalizarea pieței imobiliare. Raportul Edge Institute – Cadrul de guvernare digitală în România 2024 [4] permite conturarea Republicii Moldova ca un caz regional emergent de transparență economică digitală, prin lansarea registrului imobiliar interoperabil cu platformele guvernamentale Servicii.gov.md și MCabinet.

România utilizează, în practică, un sistem de monitorizare a valorilor imobiliare bazat pe ghidurile și studiile de piață publicate anual de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România, elaborate în colaborare cu camerele notariale și cu sprijinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Aceste grile notariale conțin valorile orientative ale tranzacțiilor imobiliare și sunt folosite ca repere oficiale pentru autentificarea actelor, evaluarea bunurilor și aplicarea corectă a taxelor.

Deși România nu dispune de un registru public unificat al prețurilor imobiliare, informațiile colectate prin studiile de piață notarială și prin sistemul eTerra al ANCPI permit corelarea valorilor declarate și calculul prețurilor medii la nivel de localitate, asigurând o bază solidă pentru evaluările fiscale și statistice.

Măsurile de digitalizare și interoperabilitate în domeniul imobiliar sunt prevăzute în *“Strategia Națională pentru dezvoltarea și susținerea digitalizării prin intermediul Centrelor de Inovare Digitală din România 2024–2027”* [38], precum și în *“Hotărârea Guvernului nr. 112/2022 privind guvernanta Platformei de Cloud Guvernamental”* [39], documente ce promovează transparența și accesul electronic la serviciile publice.

În Țările de Jos, mecanismul echivalent este reprezentat de WOZ-waarde (Wet Waardering Onroerende Zaken) – sistemul național de evaluare a proprietăților imobiliare, reglementat prin Legea WOZ și gestionat de administrația Kadaster.

Acest sistem furnizează valoarea anuală oficială a fiecărui bun imobil, utilizată pentru stabilirea taxelor locale și pentru monitorizarea pieței imobiliare.

Datele sunt publice și pot fi consultate online prin portalul guvernamental <https://www.wozwaardeloket.nl>, care oferă acces gratuit la valorile fiscale actuale ale proprietăților.

WOZ-waarde se bazează pe modele statistice automatizate, actualizate anual prin tranzacțiile reale înregistrate la notari și în sistemul cadastral Kadaster.

Transparența acestui sistem a fost recunoscută de UNECE și OECD drept exemplu de bună practică în guvernanta pieței imobiliare și în consolidarea infrastructurilor naționale de date spațiale.

În raportul UNECE *„Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets”* [26] din 2019 se subliniază importanța aplicării principiilor de interoperabilitate, transparență și cooperare public–privat în guvernanta pieței imobiliare și a sistemelor cadastrale.

România este menționată printre statele care au avansat semnificativ în digitalizarea proceselor cadastrale și în alinierea acestora la standardele europene de interoperabilitate, în timp ce OECD *The Governance of Land Use in OECD Countries* [2] evidențiază bunele practici olandeze privind transparența pieței imobiliare, digitalizarea registrelor cadastrale și colaborarea public–privat în gestionarea terenurilor.

Prin urmare, implementarea Registrului prețurilor bunurilor imobile în Republica Moldova nu reprezintă doar o măsură administrativă, ci o componentă esențială a procesului de guvernanta digitală și de convergență cu practicile europene. Modelul moldovenesc, inspirat din experiențele României și Țărilor de Jos, promovează transparența economică, reducerea asimetriilor informaționale și fundamentarea bazată pe date a politicilor publice în domeniul imobiliar, consolidând premisele unei piețe funciare moderne și sustenabile.

3.8. Modificări Legislative

Pentru a evalua gradul de armonizare cu standardele europene, modificările legislative recente din Republica Moldova sunt analizate comparativ cu regimurile juridice consolidate din România și Țările de Jos. Comparația se bazează pe patru dimensiuni: 1). regimul funciar și accesul străinilor la terenuri; 2). regimul drepturilor reale și al înregistrării imobiliare; 3). legea-cadru a cadastrului și digitalizarea; 4). condominiul și administrarea comună a proprietății.

3.8.1. Codul funciar – regimul terenurilor agricole și al proprietății străine

În **Republica Moldova**, modificările aduse Codului funciar [40,41] au avut drept scop alinierea legislației la principiile Uniunii Europene privind utilizarea durabilă a terenurilor și protejarea patrimoniului funciar național.

Noile prevederi interzic dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și forestiere de către cetățeni străini sau companii cu capital majoritar străin, cu excepția cazurilor de moștenire, hotărâre judecătorească sau ipotecă, situații în care bunul trebuie înstrăinat în termen de un an [42].

Totodată, s-a introdus o nouă clasificare a terenurilor agricole, reguli privind modificarea modului de utilizare și măsuri de prevenire a neglijării terenurilor.

Aceste reforme urmăresc consolidarea controlului statului asupra resurselor funciare și stimularea agroturismului ca formă de valorificare sustenabilă. Conform raportului UN E-Government Survey 2024 [1], Republica Moldova este menționată printre statele cu progrese semnificative în digitalizarea administrării funciare, datorită implementării registrelor electronice de proprietate și transparenței tranzacțiilor în cadrul platformei Servicii.gov.md.

În **România**, evoluția reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor agricole și a proprietății imobiliare ilustrează un proces continuu de adaptare la cerințele europene de transparență, sustenabilitate și digitalizare. Actul normativ fundamental, Legea nr. 17/2014 privind vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan [43], a fost complet rescrisă prin Legea nr. 175/2020 [44], la care s-au adăugat ulterior Ordonanța de Urgență nr. 104/2022 [45] și Legea nr. 116/2024 [46], consacrând un model legislativ echilibrat între libertatea economică și protejarea resurselor funciare naționale.

Reforma din 2020 a adus schimbări substanțiale în arhitectura juridică a domeniului funciar. În primul rând, s-a consolidat mecanismul dreptului de preempțiune, extinzând sfera titularilor de la coproprietari și arendași la un total de șapte ranguri, care includ și tinerii fermieri, instituțiile de cercetare agricolă și statul român, reprezentat prin Agenția Domeniilor Statului. Prin această modificare, legiuitorul a urmărit să asigure continuitatea exploatațiilor agricole și să prevină speculațiile funciare. Totodată, au fost introduse condiții cumulative pentru cumpărători, care impun o legătură efectivă și durabilă cu mediul rural: domiciliul și activitatea agricolă desfășurate în România timp de minimum cinci ani, precum și obținerea a cel puțin 75% din venituri din agricultură. Aceste criterii au fost inspirate de modelele francez și polonez, adaptate la contextul național românesc.

Un alt element de noutate îl constituie regimul fiscal diferențiat aplicabil revânzării terenurilor. Articolul 4² din Legea nr. 17/2014, introdus prin Legea nr. 175/2020, instituie un impozit de 80% asupra câștigului de capital în cazul revânzării terenurilor extravilane în termen mai mic de opt ani de la dobândire. Acest mecanism fiscal are rolul de a descuraja tranzacțiile speculative și de a menține stabilitatea deținerilor funciare, fiind un instrument indirect de guvernare a pieței.

Procedura de vânzare a fost, de asemenea, modernizată în spiritul guvernării electronice. Ofertele sunt afișate public timp de 45 de zile lucrătoare prin intermediul autorităților locale, iar Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale exercită controlul final asupra validității tranzacției prin emiterea avizului obligatoriu. Neîndeplinirea condițiilor de preempțiune sau lipsa avizului atrage nulitatea absolută a contractului, iar nerespectarea obligației fiscale de plată a impozitului este sancționată cu nulitate relativă, conform modificărilor aduse în 2024. Aceste mecanisme sporesc disciplina contractuală și responsabilitatea părților implicate.

Un progres semnificativ în direcția transparenței îl reprezintă instituirea Registrului unic național privind circulația terenurilor agricole extravilane, administrat de MADR, care centralizează datele provenite de la unitățile administrativ-teritoriale și de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Acest registru este primul pas către interoperabilitatea bazelor de date funciare și cadastrale, în linie cu recomandările UNECE privind transparența pieței funciare și managementul sustenabil al terenurilor.

Analizele OECD privind guvernanta utilizării terenurilor evidențiază în cazul României, importanța interoperabilității între registrele cadastrale și fiscale, ca instrument de prevenire a fragmentării funciare și de creștere a transparenței [2].

Aceste modificări legislative sunt în concordanță cu principiile formulate de UNECE în *“Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets”* din 2019 [26], oferă orientări de politică publică pentru statele aflate în tranziție privind alinierea legislației funciare la standarde europene, în special în materia protecției fondului funciar și a administrării durabile a terenurilor [26].

În **Țările de Jos**, actualizările din 2023–2025 s-au concentrat pe două direcții: 1) alinierea regimului de publicare/consultare a datelor din „Basisregistratie Kadaster” la cerințele de protecție a datelor și 2) menținerea sustenabilității financiare prin reglajul periodic al tarifelor. Din punct de vedere juridic, baza rămâne Kadasterwet [47], care definește conținutul registrului cadastral – inclusiv categoriile de date personale care pot figura în registru (nume, adresă, data nașterii etc.) – și temeiul legal al comunicării/accesului la aceste date.

Această structură este explicită la art. 48 alin. (2) Kadasterwet [47], utilizat în practica de reglementare ca referință pentru ce se poate publica și în ce condiții.

Pe dimensiunea protecției datelor, în 2024 autoritatea olandeză de protecție a datelor - Autoriteit Persoonsgegevens (AP) - a analizat modificarea subsecventă a cadrului secundar (Kadasterbesluit) tocmai pentru a limita căutările „pe nume” și a spori filtrarea/mascarea datelor cu caracter personal în extrasele accesibile public. Documentația oficială a AP arată că schimbarea privește modul de acces la registre (principiul „privacy by design - confidențialitate prin proiectare ” în serviciile Kadaster), cu trimitere expresă la art. 48 Kadasterwet ca temei material al prelucrării și divulgării. Concluzia AP arată în următorul fel - accesul trebuie calibrat astfel încât să rămână posibilă verificarea juridică, dar fără expunere inutilă a datelor personale prin interogări nominale.

Pe dimensiunea economică, modelul de autofinanțare al Kadaster este susținut prin Tarievenregeling Kadaster [48], actualizată la 1 ianuarie 2024. Această reglementare de nivel secundar stabilește structura și nivelurile de taxare pentru serviciile prestate (extrase, furnizare de date, înscrieri etc.), funcționând ca instrumentul tehnic prin care se asigură cost-recovery, fără a afecta obligațiile de serviciu public impuse prin Kadasterwet. Actualizarea din 2024 confirmă continuitatea acestui model, cu ajustări calibrate pe costurile operaționale și pe cererea de servicii digitale.

În plan instituțional, Kadaster operează ca „zelfstandig bestuursorgaan” [49] – autoritate administrativă autonomă, statut ancorat în legislația olandeză privind autoritățile autonome și reflectat în documentația oficială BRK (Basisregistratie Kadaster -Registrul cadastral de bază din Olanda). [50].

Statutul de ZBO (zelfstandig bestuursorgaan- organ administrativ autonom) explică atât autonomia operațională, cât și responsabilitatea financiară și de conformitate (inclusiv cu GDPR) în furnizarea serviciilor de registru și geospațiale.

Pe scurt, în ultimii ani accentul normativ s-a mutat pe „cum” se accesează datele (protecția vieții private în interogări și afișări) și pe „cu ce costuri” se susține sistemul (schema de tarife), fără a schimba arhitectura de bază a Kadasterwet - registru cadastral ca bază oficială, operat de un ZBO, cu acces reglementat și finanțare prin tarife [48].

În concluzie, analiza comparativă evidențiază convergența dintre cele trei sisteme funciare: Republica Moldova – în fază de consolidare normativă; România – în proces de digitalizare și transparență fiscală; Țările de Jos – în stadiu de maturitate instituțională și protecție avansată a datelor. Toate converg spre modelul european de guvernare funciară durabilă, bazat pe echilibru între interesul public, piața liberă și protecția patrimoniului național.

3.8.2. Codul Civil al Republicii Moldova în Perspectivă Comparată

Reforma Codului civil al Republicii Moldova, intrată în vigoare la 1 martie 2019, a marcat o etapă nouă în modernizarea dreptului privat național, aliniind structura normativă la tendințele dreptului european contemporan și la modelul codurilor moderne din statele membre ale Uniunii Europene. Codul modernizat [51] a urmărit nu doar o simplă actualizare tehnică, ci o reconceptualizare a relațiilor juridice de proprietate și a sistemului de înregistrare a bunurilor imobile, reafirmând principiul roman superficies solo cedit – potrivit căruia construcția urmează terenul, fiind parte integrantă a acestuia (art. 459–462 Cod civil RM).

Prin această reglementare, dreptul civil moldovenesc a revenit la tradiția romanistă comună sistemelor de drept continental, evitând dubla calificare a terenului și construcției ca bunuri distincte, care genera anterior dificultăți în tranzacțiile imobiliare și în practica notarială. Dispozițiile privind imobilele au fost formulate în corelație cu Legea cadastrului bunurilor imobile [52], pentru a asigura unitatea între circuitul civil și sistemul de evidență cadastrală. În acest sens, înscrierea în registrul bunurilor imobile (art. 21 din Legea cadastrului) conferă valabilitate deplină drepturilor reale, garantând opozabilitatea față de terți.

Modernizarea a adus claritate și în materia condominiilor: articolul 462 stabilește că unitatea locativă și cota-parte din terenul aferent constituie un singur bun imobil, ceea ce exclude divizibilitatea drepturilor de proprietate între părțile comune și cele individuale. Această soluție, preluată din codurile civile ale statelor vest-europene, a eliminat incoerențele anterioare privind drepturile asupra construcțiilor ridicate pe terenul altuia și raporturile dintre proprietarii de apartamente.

Reforma din 2019 a fost concepută în paralel cu procesul de modernizare a Registrului bunurilor imobile, în conformitate cu principiile formulate de UNECE în Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets (2010), ulterior reiterate în documente și concluzii ale UNECE privind administrarea durabilă a terenurilor și digitalizarea registrelor funciare [52]. Codul civil actual integrează dimensiunea digitalizării evidențelor juridice, permițând publicitatea exclusiv prin registru electronic, în acord cu principiile promovate de European Land Registry Association și cu inițiativa Uniunii Europene de interconectare a registrelor funciare prin portalul e-Justice, care urmăresc interoperabilitatea transfrontalieră și accesul standardizat la informațiile imobiliare în spațiul European [53].

Comparativ, **România** a adoptat o abordare similară, în urma revizuirii Codului civil din 2011 [54] care, reglementează în art. 535 – art. 537 C. civ. că bunurile imobile sunt terenurile și construcțiile fixate permanent în sol, iar art. 693 – 703 C. civ. (Capitolul III, „Dreptul de suprafață”) consacră posibilitatea de separare temporară a proprietății asupra solului de cea asupra edificiului. În sistemul român, construcția face parte din teren, însă legea permite ca

dreptul de proprietate asupra construcției să aparțină unei alte persoane, în temeiul unui drept de suprafață constituit prin act autentic și înscris în cartea funciară.

Prin această reglementare, România a păstrat principiul superficies solo cedit ca regulă, dar i-a adăugat excepții funcționale care facilitează investițiile imobiliare, concesiunile și parteneriatele public-private, menținând totodată publicitatea imobiliară obligatorie. Conform raportului Edge Institute 2025, sistemul eTerra și MyEterra consolidează aplicarea digitală a acestor drepturi reale, oferind acces public online la înregistrări și acte autentice notariale, ceea ce constituie o formă de integrare tehnologică a codului civil în infrastructura guvernării electronice.

În **Țările de Jos**, Codul civil neerlandez – Burgerlijk Wetboek, Boek 5 („Zakenrecht” – Codul Civil olandez, Cartea 5 („Dreptul bunurilor”)) [55] – formulează la art. 20 același principiu: „*Proprietatea asupra terenului include, dacă legea nu prevede altfel:....clădiri și lucrări care sunt conectate permanent la pământ, fie direct, fie prin legătură cu alte clădiri și lucrări, în măsura în care acestea nu fac parte din proprietatea imobiliară a altcuiva;*”. În paralel, art. 101–105 BW instituie recht van opstal – dreptul de suprafață –, permițând proprietatea separată asupra construcției, cu condiția înregistrării obligatorii în registrul cadastral.

Sistemul neerlandez, similar celui românesc, combină principiul unității imobilului cu instrumente juridice flexibile de exploatare economică a terenurilor, având o legătură directă între regimul de proprietate și cadastrul funciar. În plus, Kadaster asigură interoperabilitatea completă între registrul juridic – BRK și cel tehnic-geospațial – PDOK, ceea ce permite verificarea automată a drepturilor reale în format digital, conform standardelor Open Geospatial Consortium [34] și Directivei INSPIRE [31].

Analizând comparativ aceste trei sisteme, se observă că Republica Moldova a optat pentru o versiune puristă a principiului superficies solo cedit, eliminând cazurile de separare a dreptului de proprietate asupra terenului și construcției, în timp ce România și Țările de Jos păstrează mecanisme juridice distincte (suprafață, concesiune, drept de folosință) care facilitează investițiile și flexibilitatea pieței imobiliare.

Pe de altă parte, toate cele trei legislații converg în privința exigenței de înregistrare cadastrală ca mijloc de conferire a opozabilității și de garantare a securității juridice în tranzacțiile imobiliare. Această convergență indică formarea unui model european comun de drept imobiliar, în care unitatea dintre codul civil și sistemul cadastral digital devine esențială pentru buna guvernare funciară, transparența economică și protecția proprietății private.

3.8.3. Legea Cadastrului Bunurilor Imobile în Perspectivă Comparată

Reforma recentă a Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998 din Republica Moldova [52,56] demonstrează efortul statului de a moderniza cadrul normativ al înregistrării imobiliare, în concordanță cu principiile Codului civil modernizat și cu standardele europene în materie de publicitate funciară.

Amendamentele din anii 2023–2025 au avut ca obiectiv principal corelarea legislației cadastrale cu Legea privind condominiul [57], introducând reguli clare pentru înregistrarea drepturilor în situațiile complexe de proprietate comună, drept de suprafață sau drepturi dobândite anterior reformei civile.

În esență, noile reglementări stabilesc proceduri detaliate privind înregistrarea bunurilor incluse într-un condominiu, inclusiv atunci când construcția a fost edificată înainte de 1 martie 2019 sau când dreptul de folosință asupra terenului nu a fost încă înscris în registru. Articolul 27 din Legea de punere în aplicare a Codului civil [58] este astfel completat

prin dispoziții care permit asimilarea dreptului de suprafață legal la proprietatea comună a condominiului, eliminând conflictele juridice privind raportul dintre teren și construcție.

Un alt element inovator constă în recunoașterea valabilității documentelor emise de autorități străine privind drepturi sau situații juridice care produc efecte asupra bunurilor situate în Republica Moldova, sub rezerva prezentării unui aviz notarial, juridic sau diplomatic care confirmă conținutul legii străine aplicabile. Această soluție, inspirată din practica Uniunii Europene, urmărește să faciliteze tranzacțiile internaționale și recunoașterea drepturilor dobândite în alte jurisdicții, consolidând astfel interoperabilitatea juridică în contextul integrării europene.

De asemenea, au fost simplificate procedurile de înregistrare a ipotecii și a contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole de mică suprafață, conform modificării art. 411, prin care se exceptează de la autentificarea notarială terenurile cu plantații multianuale sub 0,25 ha, confirmate prin acte emise de autoritățile locale. Măsura urmărește reducerea costurilor administrative și accelerarea circuitului civil al terenurilor rurale, în special în zonele cu exploatații familiale mici.

Reforma Legii cadastrului se aliniază direct recomandărilor UNECE Working Party on Land Administration [15] privind simplificarea procedurilor de înregistrare și integrarea registrelor funciare în infrastructurile digitale guvernamentale. În același sens, analizele OECD din The Governance of Land Use in OECD Countries [2] subliniază, în mod general, necesitatea digitalizării registrelor de proprietate și interoperabilității acestora cu bazele de date fiscale și notariale, ca parte a guvernantei teritoriale durabile.

În **România**, cadrul juridic echivalent este reprezentat de Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 [59]. Conform art. 1, „*castrul și cartea funciară formează un sistem unitar și obligatoriu de evidență tehnică, economică și juridică (...)*”, cu scopul de a determina informațiile tehnice, economice și juridice despre imobile, asigura publicitatea drepturilor reale și a actelor/faptelor juridice, furniza date instituțiilor publice pentru impozitare și piața imobiliară și contribui la securitatea tranzacțiilor și la facilitarea creditului ipotecar. Tot art. 1 definește „*imobilul*” ca terenul, cu sau fără construcții, aparținând unuia sau mai multor proprietari, identificat prin număr cadastral unic, imobilul fiind înscris într-o carte funciară.

În arhitectura instituțională stabilită de lege, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară este autoritatea publică centrală care coordonează unitar activitatea de cadastru și publicitate imobiliară, prin rețeaua oficiilor teritoriale. ANCPI administrează baza de date națională și instrumentele informatice operaționale (inclusiv platforma eTerra), care susțin cartea funciară electronică și fluxurile digitale cu notarii, instituțiile de credit și autoritățile publice. Legea stabilește explicit că evidența din planul cadastral și din cartea funciară se creează și actualizează fie din oficiu, fie la cererea persoanelor interesate, fie la inițiativa autorităților – iar autoritățile publice și titularii de drepturi au obligația de a sprijini crearea/actualizarea sistemului, inclusiv prin furnizarea fără plată a datelor deținute (alin. (4) din art. 1).

Pe latura economică, legea prevede folosirea datelor cadastrale pentru sistemul de impozitare și pentru funcționarea pieței imobiliare, iar pe latura juridică, consacră cartea funciară ca registru care cuprinde descrierea imobilelor și înscrierile privind drepturi reale, drepturi personale, acte, fapte sau raporturi juridice legate de imobile. În plan operațional, regimul lucrărilor de înregistrare (inclusiv înregistrarea sistematică la nivel de unitate

administrativ-teritorială) și al publicității imobiliare se derulează potrivit legii și normelor sale, cu efecte directe în securitatea tranzacțiilor și reducerea litigiilor.

Din perspectivă financiară și de guvernanță, legea instituie un model de administrare autonom și sustenabil al sistemului – ANCPİ funcționează pe principii de autofinanțare din venituri proprii (tarife pentru servicii), ceea ce permite întreținerea și extinderea serviciilor digitale, fără a depinde structural de bugetul de stat. În 2025, peste 95% din serviciile ANCPİ sunt furnizate electronic prin platformele eTerra și MyEterra, asigurând interoperabilitatea cu portalurile notariale și fiscale, în spiritul principiilor UNECE privind cost-recovery.

Prin contrast, în **Țările de Jos**, reglementările aferente cadastrului și înregistrării imobiliare sunt cuprinse în Kadasterwet [60]. Spre deosebire de modelul moldovenesc, sistemul neerlandez este complet digitalizat și autosusținut financiar, iar rolul Kadaster este nu doar de evidență a drepturilor, ci și de administrator al infrastructurii naționale de date geospațiale. Kadaster funcționează sub principiul transparenței publice totale, permițând consultarea oricărui imobil prin portalul Publieke Dienstverlening Op de Kaart, care deservește peste 80 milioane de interogări API zilnic.

Totodată, Kadaster asigură integrarea automată a informațiilor privind ipotecile, contractele de suprafață și tranzacțiile notariale, evitând necesitatea autentificării suplimentare, datorită certificării electronice de stat. Modelul neerlandez este considerat unul dintre cele mai performante din Europa, potrivit evaluărilor OECD privind guvernanta utilizării terenurilor și maturitatea digitală a administrației publice [61], fiind utilizat ca reper pentru interoperabilitatea între registre juridice și geospațiale.

Prin urmare, analiza comparativă demonstrează că, deși Republica Moldova a făcut pași importanți spre uniformizarea și clarificarea regimului juridic al bunurilor imobile, nivelul de digitalizare și de autonomie instituțională rămâne inferior celui din România și Olanda. Moldova continuă să depindă de suprapunerea dintre registrele notariale, cadastrale și fiscale, în timp ce România a realizat deja interoperabilitatea completă prin eTerra, iar Olanda oferă un model matur de cadastru integrat în sistemul de guvernanță digitală națională.

În concluzie, reformele cadastrale moldovenești confirmă o direcție clară de convergență europeană, însă succesul deplin depinde de integrarea deplină a sistemelor de evidență într-un cadru digital unitar, transparent și compatibil cu infrastructurile europene de date spațiale, conform UNECE Working Party on Land Administration [26].

3.8.4. Reglementarea Condominiului – Abordare Comparative

Adoptarea Legii cu privire la condominiu nr. 187/2022 [29] a reprezentat un pas semnificativ în modernizarea cadrului juridic privind administrarea locuințelor colective din Republica Moldova. Actul reglementează, în spiritul principiilor europene, relațiile de proprietate, administrare și gestiune a spațiilor comune, înlocuind vechea Lege nr. 913/2000. Prin noua lege, condominiul este definit ca un ansamblu format dintr-un teren și una sau mai multe clădiri cu unități de proprietate exclusivă și părți comune aflate în coproprietate forțată, destinate folosinței mai multor titulari.

Legea introduce elemente inovatoare precum votul la distanță al proprietarilor, transparența financiară obligatorie, platforma digitală e-Condominiu, precum și sancțiuni pentru modificările neautorizate ale fațadelor sau ale elementelor arhitecturale. Aceste inovații corespund tendinței de digitalizare a guvernantei urbane și de protecție a patrimoniului construit, în concordanță cu practicile europene de administrare a spațiilor comune.

De asemenea, actul normativ consolidează drepturile locatarilor în raport cu asociațiile de proprietari, instituind posibilitatea contestării facturilor incorecte, accesul la documentele de gestiune financiară și introducerea unor mecanisme clare de răspundere civilă pentru prejudiciile cauzate de un coproprietar altuia.

Prin aceste prevederi, Republica Moldova se aliniază modelului european de autogovernanță comunitară, în care asociațiile de proprietari devin actori parteneri ai administrației publice locale în gestionarea fondului locativ.

Legea cu privire la condominiu se aliniază principiilor formulate de UNECE Working Party on Land Administration și orientărilor doctrinare promovate de European Law Institute, reflectate în studiile și proiectele europene recente privind modernizarea regimului juridic al condominiilor și digitalizarea guvernantei urbane. Acestea promovează transparența proceselor decizionale, gestiunea financiară responsabilă și cooperarea dintre proprietari și autoritățile locale. În același timp, prin platforma e-Condominiu, Republica Moldova se numără printre statele din Europa Centrală și de Est care au introdus un mecanism integrat de administrare digitală a condominiilor, interoperabil cu portalul guvernamental Servicii.gov.md [62].

În România, reglementarea echivalentă este asigurată de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor [63]. Legea românească a consolidat cadrul de guvernare locală al condominiilor, clarificând statutul juridic al părților comune, procedurile de constituire și rolul asociației de proprietari ca persoană juridică de drept privat și utilitate publică.

Potrivit articolului 45, organele asociației de proprietari sunt: adunarea generală, comitetul executiv, președintele și cenzorul sau comisia de cenzori. Articolele 46–49 definesc competențele acestora, consacrând un model de guvernare democratică și participativă. Adunarea generală reprezintă autoritatea supremă a asociației, comitetul executiv gestionează activitatea curentă, președintele are rolul de reprezentare juridică, iar cenzorul exercită controlul financiar intern, asigurând transparența gestiunii fondurilor.

Un element de diferențiere important față de Republica Moldova este accentul pus în România pe profesionalizarea administrării condominiilor. Conform articolelor 57–60, administratorii sunt obligați să dețină certificat de calificare profesională, iar activitatea lor este supusă verificării periodice de către cenzor sau comisia de cenzori. Acest mecanism asigură o gestionare eficientă și responsabilă a bunurilor comune, reducând riscul de abateri financiare.

De asemenea, România a introdus, prin Hotărârea Guvernului nr. 1588/2007, norme detaliate privind evidența proprietarilor, arhivarea documentelor și administrarea electronică a proceselor-verbale ale adunărilor generale – o etapă premergătoare digitalizării complete a sistemului de gestiune a condominiilor. În 2025, conform datelor Edge Institute – Digital Governance Framework in Romania [4], peste 40% dintre asociațiile de proprietari utilizează deja registre electronice de administrare, iar autoritățile locale experimentează conectarea acestora la platformele de tip cloud guvernamental.

Aceste reglementări asigură o trasabilitate clară a deciziilor, creând premisele pentru interoperabilitatea cu platforme viitoare de tip e-Condominiu, similară celei implementate în Republica Moldova.

Astfel, analiza comparativă relevă o convergență de principii între cele două state, dar și o diferență de accent: în Republica Moldova, accentul cade pe digitalizare și accesibilitate, în timp ce în România, pe profesionalizare și responsabilitate financiară.

Ambele modele se aliniază standardelor europene privind buna guvernare a proprietății comune, demonstrând o tendință de modernizare instituțională și de consolidare a participării civice în gestionarea spațiilor locative.

În Țările de Jos, regimul condominiului (*appartementsrecht*) este reglementat în Cartea 5 a Codului civil (*Burgerlijk Wetboek*) [55], Titlul 9, articolele 5:106–5:147. Cadrul a fost consolidat prin modificările din 2017 privind funcționarea asociațiilor de proprietari - "*Vereniging van Eigenaars – VvE*" [63] - care au întărit obligația unui fond de reparații (art. 5:126 BW) stabilit fie pe baza unui plan multianual de întreținere - MJOP, fie la un nivel minim anual aplicat uniform.

Actul de „împărțire în apartamente” - *splitsingsakte* - și proprietățile rezultate se înscriu în registrele publice Kadaster, asigurând transparență și trasabilitate juridică; VvE, ca persoană juridică, se înscrie separat în Registrul Comerțului. În privința întâlnirilor digitale ale proprietarilor, după reglementările temporare din pandemie, există inițiative legislative aflate în curs de consolidare pentru a permite în mod permanent adunările generale digitale; până la intrarea sa în vigoare, posibilitatea depinde de statut și de normele interne ale VvE.

Semnăturile electronice sunt recunoscute în dreptul olandez în concordanță cu eIDAS, ceea ce permite utilizarea lor în decizii și documente ale VvE, dacă actele constitutive le prevăd.

Modelul olandez reprezintă un etalon în integrarea administrării condominiilor în arhitectura guvernării digitale naționale. Platformele Kadaster și Publieke Dienstverlening Op de Kaart permit conectarea automată a deciziilor VvE cu registrele imobiliare și cu infrastructura geospațială națională, asigurând o trasabilitate completă a hotărârilor și a operațiunilor juridice. Acest model este recunoscut de OECD The Governance of Land Use in OECD Countries [2] drept exemplu de interoperabilitate avansată între sectorul locativ, cadastru și administrația publică.

Comparativ, Republica Moldova se află într-un proces avansat de armonizare legislativă cu modelele românesc și olandez. Legea sa privind condominiul introduce instrumente moderne de participare digitală și de protecție a proprietarilor, adaptate contextului european. România, prin Legea nr. 196/2018, oferă un cadru consolidat de administrare juridică și financiară a condominiilor, bazat pe profesionalizarea administratorilor și pe controlul financiar intern. În schimb, Țările de Jos constituie un model de integrare digitală și instituțională, în care administrarea condominiilor (*appartementsrecht*) este direct corelată cu sistemul cadastral național Kadaster și cu registrele publice, garantând transparență, interoperabilitate și sustenabilitate pe termen lung.

4. Discuții

Analiza realizată evidențiază că reforma cadastral-imobiliară din Republica Moldova se înscrie într-o tendință europeană mai amplă de transformare a sistemelor funciare, caracterizată prin digitalizare, interoperabilitate și consolidare instituțională. Comparativ cu România și Țările de Jos, se observă o convergență clară la nivel de principii, dar și diferențe semnificative în ceea ce privește gradul de maturitate instituțională și tehnologică.

Modelul românesc demonstrează importanța unei integrări complete între cadastru și cartea funciară, realizată prin platformele eTerra și MyEterra, care asigură interoperabilitatea cu notarii, instituțiile fiscale și autoritățile publice. Acest model, finanțat în cadrul Programului Național de Cadastru și Carte Funciară, arată că digitalizarea sistematică poate reduce fragmentarea informațională și poate consolida securitatea juridică a tranzacțiilor

imobiliare. În același timp, experiența românească evidențiază faptul că digitalizarea nu este doar un proces tehnic, ci presupune un cadru normativ coerent și o capacitate administrativă susținută.

În Țările de Jos, instituția Kadaster reprezintă un etalon european de guvernare funciară integrată. Interconectarea registrelor juridice, cadastrale și geospațiale într-o infrastructură unică, complet interoperabilă și autosustenabilă financiar, confirmă eficiența modelului bazat pe autonomie instituțională și mecanisme de cost-recovery. Accentul pus pe protecția datelor cu caracter personal și pe transparența controlată a accesului la informații arată maturitatea unui sistem care funcționează într-un echilibru constant între interesul public, piața liberă și dreptul la viață privată.

În acest context comparativ, Republica Moldova se află într-o etapă de consolidare. Separarea funcțiilor între Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” și Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru reflectă o orientare clară spre profesionalizare și eficiență instituțională, în acord cu recomandările UNECE Working Party on Land Administration. Totodată, implementarea mecanismelor de cost-recovery și dezvoltarea infrastructurii digitale indică o tranziție graduală către un model autosustenabil, inspirat din practicile europene.

Discuția comparativă arată că principalul avantaj al Republicii Moldova constă în capacitatea de a integra experiențe deja validate în alte state, evitând etapele experimentale costisitoare. Provocările rămân însă legate de interoperabilitatea deplină a bazelor de date, de reducerea decalajelor teritoriale și de consolidarea competențelor digitale la nivel local. Astfel, reforma cadastral-imobiliară moldovenească trebuie înțeleasă nu ca un proces finalizat, ci ca unul evolutiv, în care convergența europeană se realizează progresiv, prin ajustări normative și instituționale continue.

5. Concluzii

Reforma cadastral-imobiliară din Republica Moldova reprezintă un proces strategic de armonizare legislativă și instituțională, care depășește dimensiunea tehnico-juridică și devine un pilon al integrării europene. Evoluțiile din perioada 2023–2025 confirmă tranziția către un model de guvernare funciară bazat pe transparență, digitalizare, sustenabilitate și cooperare interinstituțională.

Modificările aduse Codului civil, Codului funciar, Legii cadastrului bunurilor imobile și Legii cu privire la condominiu demonstrează o transformare conceptuală a regimului juridic al proprietății, orientată spre consolidarea securității juridice, protecția drepturilor reale și eficiența administrativă. Aceste reforme sunt coerente cu recomandările UNECE și cu principiile formulate în Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets, confirmând alinierea treptată la standardele europene.

Digitalizarea sistemelor cadastrale și lansarea Registrului prețurilor bunurilor imobile constituie pași importanți în construirea unei infrastructuri naționale de date spațiale compatibile cu rețeaua INSPIRE a Uniunii Europene. Aceste măsuri sporesc transparența pieței imobiliare, reduc birocrăția și oferă o bază solidă pentru planificare teritorială, evaluare fiscală și dezvoltare durabilă.

Impactul socio-economic al reformei este semnificativ, contribuind la creșterea încrederii publice în instituțiile statului, îmbunătățirea climatului investițional și facilitarea accesului cetățenilor la servicii digitale eficiente. În același timp, extinderea digitalizării în

mediul rural și dezvoltarea competențelor administrative rămân condiții importante pentru asigurarea incluziunii teritoriale și sociale.

În ansamblu, Republica Moldova se află într-un proces ireversibil de transformare cadastral-imobiliară, orientat spre integrarea deplină în spațiul juridic și tehnologic european. Consolidarea cadrului normativ, digitalizarea continuă și cooperarea internațională cu statele membre ale Uniunii Europene constituie premisele necesare pentru sustenabilitatea și competitivitatea pe termen lung a sistemului funciar național.

Acknowledgments: The article was made within the research project no. 020408 „Research on Ensuring Sustainable Development and Increasing Competitiveness of the Republic of Moldova in the European Context”.

Conflicts of Interest: The authors declare no conflict of interest.

Referințe

1. UN E-Government Survey 2024. Disponibil online: <https://publicadministration.un.org/egovkb/en-us/Reports/UN-E-Government-Survey-2024> (accesat la 15.06.2025).
2. The Governance of Land Use in OECD Countries Policy Analysis and Recommendations. Disponibil online: https://www.oecd.org/en/publications/the-governance-of-land-use-in-oecd-countries_9789264268609-en.html (accesat la 18.06.2025).
3. Dandiș, N. *Extinderea și Politica de Vecinătate a Uniunii Europene*. Bone Office SRL, Chișinău, Republica Moldova, 2008, 424 p.
4. Cadrul de guvernare digitală în România. Disponibil online: <https://edgeinstitute.ro/wp-content/uploads/2025/10/RO-Cadrul-de-guvernanta-digitala-in-Romania-Edge-Institute-x-Digital-Nation.pdf> (accesat la 22.06.2025).
5. Programului Național de Cadastru și Carte Funciară. Disponibil online: <https://www.ancpi.ro/pnccf/> (accesat la 26.06.2025).
6. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Disponibil online: <https://www.ancpi.ro/> (accesat la 11.07.2025).
7. Raport Activitate 2024, Serviciul Cadastru. Disponibil online: <https://nt.ancpi.ro/wp-content/uploads/2025/03/RAPORT-ACTIVITATE-2024-CENTRALIZAT.pdf> (accesat la 13.07.2025).
8. Comunicat de presă, București, 04.07.2025, Peste 600.000 de imobile, înregistrate, gratuit pentru cetățeni, de la începutul anului. Disponibil online: <https://www.ancpi.ro/bucuresti-04-07-2025-pest-600-000-de-imobile-inregistrate-gratuit-pentru-cetateni-de-la-inceputul-anului/> (accesat la 28.07.2025).
9. Comunicat de presă, București, 2 iunie 2025, Extrasele de carte funciară eliberate gratuit, online. Disponibil online: <https://www.ancpi.ro/bucuresti-02-06-2025-extrasele-de-carte-funciara-eliberate-gratuit-online/> (accesat la 28.07.2025).
10. Kadaster, About Us. Disponibil online: <https://www.kadaster.com/about-us> (accesat la 30.07.2025).
11. Existing own homes; purchase prices, price indices 2020=100, Changed on: 22/09/2025 06:30. Disponibil online: <https://www.cbs.nl/en-gb/figures/detail/85773ENG> (accesat la 30.07.2025).
12. Bepalen WOZ-waarde. Disponibil online: <https://www.wozwaardeloket.nl/totstandkoming> (accesat la 03.08.2025).
13. Manual utilizare, Aplicatia MyEterra. Disponibil online: https://b.ancpi.ro/wp-content/uploads/2025/06/myeterra_manual.pdf (accesat la 03.08.2025).
14. PDOK, Jaarverslag-2024. Disponibil online: <https://www.pdok.nl/jaarverslag-2024> (accesat la 05.08.2025).
15. UNECE Working Party on Land Administration, 13th Session-Geneva, April 2025. Disponibil online: <https://unece.org/housing/working-party> (accesat la 06.08.2025).
16. Report of the Committee on Urban Development, Housing and Land Management on its Eighty-Second Session (ECE/HBP/208). Geneva, United Nations Economic Commission for Europe. Disponibil online: <https://documents.un.org> (căutare după simbol ECE/HBP/208) (accesat la 09.08.2025).
17. Hotărârea Nr. 959 din 06-12-2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative).

- Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140686&lang=ro (accesat la 28.07.2025).
18. Hotărârea 145/2025 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=147637&lang=ro (accesat la 28.07.2025).
 19. Groza, I. *Analiză tematică privind ultimele evoluții ale dialogului RM-UE în contextul implementării Acordului de Asociere*. IPRE, Chișinău, Republica Moldova, 2016. 24 p.
 20. Proiectul înregistrare și evaluare funciară. Disponibil online: <https://ipcbi.gov.md/ro/content/proiectul-de-inregistrare-si-evaluare-funciara> (accesat la 11.08.2025).
 21. Sistemul național de cadastru este în proces de elaborare. Continuă înregistrarea cadastrală a bunurilor imobile și oferirea titlurilor de proprietate. Disponibil online: <https://www.asp.gov.md/ro/media/2023-03-31> (accesat la 08.06.2025).
 22. Programe Regionale 2021-2027. Disponibil online: <https://mfe.gov.ro/programe-regionale-21-27/> (accesat la 15.08.2025).
 23. Land Administration and Management. Disponibil online: <https://unece.org/housing-and-land-management/land-administration-and-management> (accesat la 15.08.2025).
 24. Kadaster Jaarverslag 2024 'Fundament voor veerkracht'. Disponibil online: <https://www.kadaster.nl/documents/1953498/2083673/Kadaster+Jaarverslag+2024+Fundament+voor+veerkracht+.pdf/d358b3e2-a23b-67d0-aa36-37f24d53ece7?t=1744881658113> (accesat la 20.08.2025).
 25. Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile Servicii publice prestate. Disponibil online: <https://servicii.gov.md/ro/organization/IP%20CBI> (accesat la 08.06.2025).
 26. UNECE Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets. Disponibil online: <https://unece.org/housing-and-land-management/publications/policy-framework-sustainable-real-estate-markets-0> (accesat la 29.08.2025).
 27. Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată în 2024, Publicat în Monitorul Oficial nr. 720 din 24 septembrie 2015.
 28. Mai multe servicii digitale în 2023: O serie de documente cadastrale au fost digitalizate și pot fi obținute în format electronic. Disponibil online: <https://www.egov.md/ro/node/39768> (accesat la 08.06.2025).
 29. Legea cu privire la condominiu. Disponibil online: <https://ebloc.md/cum-schimbam-administratorul.html> (accesat la 08.06.2025).
 30. Comunicat de presă, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară ANCPI. Disponibil online: <https://agerpres.ro/comunicate/2025/06/02/comunicat-de-presa---agentia-nationala-de-cadastru-si-publicitate-imobiliara--1455276> (accesat la 30.08.2025).
 31. Directiva 2007/2/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 14 martie 2007 de instituire a unei infrastructuri pentru informații spațiale în Comunitatea Europeană (Inspire). Disponibil online: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:02007L0002-20241126#:~:text=Scopul%20prezentei%20directive%20este%20de%20a%20stabili%20norme,care%20ar%20putea%20avea%20un%20impact%20asupra%20mediului> (accesat la 30.08.2025).
 32. Hotărâre nr. 229 din 19-04-2023 cu privire la aprobarea Conceptului Sistemului informațional geografic de stat „Registrul de stat al lucrărilor topografo-geodezice”. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=137060&lang=ro (accesat la 10.06.2025).
 33. Ordonanța nr. 4 din 20 ianuarie 2010 (*republicată*), privind instituirea Infrastructurii naționale pentru informații spațiale în România*). Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/158974> (accesat la 30.08.2025).
 34. Standards. Disponibil online: <https://www.ogc.org/standards/> (accesat la 05.09.2025).
 35. Hotărârea HG130/2025 din 13.03.2025 privind metodologia de calcul a tarifelor pentru serviciile prestate de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile. Disponibil online: <https://gov.md/sites/default/files/media/documents/sedinte-de-guvern/2025-07/nu-1124-agcc-2024.pdf> (accesat la 10.06.2025).
 36. Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate În vigoare de la 04 februarie 2019. Disponibil online: <https://www.ancpi.ro/ocpi/gl/wp-content/tarife/ordin%2016.2019.pdf> (accesat la 07.09.2025).
 37. Hotărârea nr. 145 din 19-03-2025 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”. Disponibil online: <https://primarie.halleykm.md/>

- legislatie/articol/5148/hotrea-guvernului-pentru-aprobarea-conceptului-sistemului-informaional-registrul-preurilor-bunurilor-imobile (accesat la 30.08.2025).
38. Strategia Națională pentru dezvoltarea și susținerea digitalizării prin intermediul Centrelor de Inovare Digitală din România 2024-2027. Disponibil online: <https://www.mcid.gov.ro/wp-content/uploads/2024/04/STRATEGIE-.pdf> (accesat la 07.09.2025).
39. Hotărârea Guvernului nr. 112/2022 privind guvernanța Platformei de Cloud Guvernamental. Disponibil online: <https://sgg.gov.ro/1/wp-content/uploads/2023/01/HG-70.pdf> (accesat la 08.09.2025).
40. Codul funciar RM Nr. 22 din 15-02-2024. Publicat: 07-03-2024 în Monitorul Oficial Nr. 93-95 art. 137. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=142192&lang=ro (accesat la 30.08.2025).
41. Parlamentul a adoptat noul Cod funciar. Disponibil online: <https://noi.md/md/economie/parlamentul-a-adoptat-noul-cod-funciar-722538> 22.02.2024 (accesat la 10.06.2025).
42. Articolul 471. Bunurile domeniului public și bunurile domeniului privat. Disponibil online: <https://animus.md/adnotari/471/> (accesat la 10.06.2025).
43. Legea nr. 17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Disponibil online: <https://www.madr.ro/terenuri-agricole/legislatie/1-lege-nr-17-din-7-martie-2014.html> (accesat la 10.06.2025).
44. Legea nr. 175 din 14 august 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/229148> (accesat la 10.06.2025).
45. Ordonanța de urgență nr. 104 din 30 iunie 2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/256924> (accesat la 08.09.2025).
46. Legea nr. 116 din 29 aprilie 2024 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 104/2022 pentru modificarea și completarea Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, precum și de completare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil. Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/282383> (accesat la 08.09.2025).
47. Articolul 48, alin. (2), din Legea Cadastrului. Disponibil online: <https://maxius.nl/kadasterwet/artikel48/lid2> (accesat la 15.09.2025) [în Neerlandeză].
48. Reglementarea privind tarifele cadastrale. Disponibil online: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0037196/2024-01-01> (accesat la 16.09.2025) [în Neerlandeză].
49. Organ administrativ autonom. Disponibil online: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/rijksoverheid/zelfstandige-bestuursorganen> (accesat la 18.09.2025) [în Neerlandeză].
50. Registrul cadastral de bază. Disponibil online: <https://www.kadaster.nl/zakelijk/registraties/basisregistraties/brk> (accesat la 18.09.2025) [în Neerlandeză].
51. Codul Civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06-06-2002. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112573&lang=ro (accesat la 16.09.2025).
52. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141398&lang=ro (accesat la 16.09.2025).
53. European Land Registry Association - Land Registry Principles. Brussels: ELRA. Disponibil online: <https://www.elra.eu/> (accesat la 18.09.2025).
54. Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 privind Codul civil. Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/109883> (accesat la 18.09.2025).
55. Codul Civil olandez, Cartea 5. Disponibil online: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2024-01-01> (accesat la 18.09.2025) [în Neerlandeză].
56. Proiectul hotărârii Guvernului „Cu privire la aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998”. Disponibil online: <https://participa>

- gov.md/ro/document/stages/proiectul-hotararii-guvernului-cu-privire-la-aprobarea-proiectului-de-lege-pentru-modificarea-legii-cadastrului-bunurilor-imobile-nr-15431998/10105 (accesat la 11.06.2025).
57. Legea pentru modificarea unor acte normative (implementarea Codului funciar al Republicii Moldova nr. 22/2024). Disponibil online: https://gov.md/sites/default/files/document/attachments/nu-779-maia-2024_0.pdf (accesat la 11.06.2025).
58. Legea nr. 1125 din 13-06-2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150208&lang=ro# (accesat la 11.06.2025).
59. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 În vigoare de la 24 iunie 1996, Formă aplicabilă de la 24 septembrie 2015. Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/69491> (accesat la 11.06.2025).
60. Legea Cadastrului. Disponibil online: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0004541/2025-07-01> (accesat la 19.09.2025) [în Neerlandeză].
61. Government at a Glance 2025. Disponibil online: https://www.oecd.org/en/publications/government-at-a-glance-2025_0efd0bcd-en.html (accesat la 19.09.2025).
62. European Law Institute (ELI), Ongoing projects – Property Law and Condominium Law Initiative, Vienna, 2023. Disponibil online: <https://www.europeanlawinstitute.eu> (accesat la 20.09.2025).
63. Legea Nr.196 din 20.07.2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Disponibil online: <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/203233> (accesat la 19.09.2025).
64. Ce este o Asociație a Proprietarilor – VvE. Disponibil online: <https://hypotheek.nl/kennisbank/vereniging-van-eigenaren/#:~:text=De%20VvE%20%28Vereniging%20van%20Eigenaren%29%20is%20de%20vereniging,d e%20verzekeringen%20voor%20het%20complex%20in%20zijn%20geheel> (accesat la 20.09.2025) [în Neerlandeză].

Citation: Ursu, V.; Pojar, D.; Ivanov, Iu. Cadastral and real estate reform and the integration of european standards - the experience of the Republic of Moldova in relation to the models of Romania and the Netherlands. Journal of Social Sciences, 8 (4), pp. 6-33. [https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8\(4\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2025.8(4).01).

Publisher's Note: JSS stays neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Submission of manuscripts:

jes@meridian.utm.md