



Universitatea Tehnică a Moldovei

**LUCRĂRI CADASTRALE PRIMARE PENTRU CLĂDIRI DE
GRADUL I, ÎN VEDEREA DĂRII ÎN EXPLOATARE, CU
PREZENTAREA ACTELOR PERMISIVE SAU ÎN LIPSA
ACESTORA, ÎN COMUNA CRUZEȘTI, MUNICIPIUL
CHIȘINĂU**

Student: Josan Constantin

**Coordonator: Ovdii Maria
dr., lect. univ.**

Chișinău, 2026

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA

**Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru
Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie**

**Admis la susținere
Șef DICG, conf. univ., dr.**

_____ **A. Taranenco**
" ____ " _____ **2026**

**LUCRĂRI CADASTRALE PRIMARE PENTRU CLĂDIRI DE GRADUL I, ÎN
VEDEREA DĂRII ÎN EXPLOATARE, CU PREZENTAREA ACTELOR PERMISIVE
SAU ÎN LIPSA ACESTORA, ÎN COMUNA CRUZEȘTI, MUNICIPIUL CHIȘINĂU**

Teză de licență

Student:

Josan Constantin

Coordonator:

**Ovdii Maria
lector. univ., dr.**

Chișinău, 2026

ADNOTARE

la proiectul de licență cu tema

**„Lucrări cadastrale primare pentru clădiri de gradul I, în vederea dării în exploatare,
cu prezentarea actelor permise sau în lipsa acestora, în comuna Cruzești,
municipiul Chișinău”
autor Josan Constantin**

Cuvinte cheie: *lucrări cadastrale, bunuri imobile, documente permise.*

Lucrarea de licență „Lucrări cadastrale primare pentru clădiri de gradul I, în vederea dării în exploatare, cu prezentarea actelor permise sau în lipsa acestora, în comuna Cruzești, municipiul Chișinău” are ca scop analiza teoretică și practică a procesului de realizare a lucrărilor cadastrale primare în conformitate cu legislația în vigoare din Republica Moldova.

Proiectul evidențiază importanța cadastrului imobiliar pentru reglementarea proprietății și pentru autorizarea dării în exploatare a clădirilor de gradul I, precum și rolul documentelor permise (certificat de urbanism, autorizație de construire, proces-verbal de recepție). În lucrare sunt prezentate etapele de executare a lucrărilor cadastrale, procedurile de verificare și înregistrare a imobilelor, precum și particularitățile abordării cazurilor în care actele permise lipsesc.

Un element central al proiectului îl constituie studiul de caz realizat în satul Cruzești, municipiul Chișinău, care include analiza documentației cadastrale, situația juridică a unui imobil de gradul I și identificarea problemelor întâlnite în practică. Lucrarea propune recomandări pentru optimizarea procesului cadastral și îmbunătățirea reglementării și controlului în domeniul dării în exploatare a clădirilor.

Proiectul este util atât pentru specialiștii din domeniul cadastrului și construcțiilor, cât și pentru autoritățile publice și factorii decizionali implicați în administrarea proprietății imobiliare.

ANNOTATION

to the bachelor's degree project on the topic:

**“Primary cadastral works for grade I buildings, for the purpose of commissioning, with the submission of permissive documents or in their absence, in Cruzești commune, Chișinău municipality,
author Josan Constantin,**

Keywords: *cadastral works, immovable property, permitting documents.*

The bachelor's degree project “Primary cadastral works for first-degree buildings, for the purpose of commissioning, with the presentation of permissive documents or in their absence, in Cruzești Commune, Chișinău Municipality” aims to provide a theoretical and practical analysis of the process of carrying out primary cadastral works in accordance with the legislation in force in the Republic of Moldova.

The project highlights the importance of the real estate cadastre for property regulation and for authorizing the commissioning of first-degree buildings, as well as the role of permissive documents, such as the urban planning certificate, building permit, and acceptance report. The paper presents the stages of carrying out cadastral works, the procedures for verifying and registering real estate, as well as the specific aspects of addressing cases in which permissive documents are missing.

A central element of the project is the case study conducted in the village of Cruzești, Chișinău Municipality, which includes an analysis of cadastral documentation, the legal status of a first-degree immovable property, and the identification of problems encountered in practice. The paper proposes recommendations for optimizing the cadastral process and improving regulation and control in the field of building commissioning.

The project is useful both for specialists in the field of cadastre and construction, as well as for public authorities and decision-makers involved in real estate property administration.

CUPRINS

INTRODUCERE	10
I CADRUL NORMATIV ȘI TEORII GENERALE PRIVIND LUCRĂRILE CADASTRALE PRIMARE	12
1.1. Noțiuni generale privind cadastrul bunurilor imobile	12
1.2. Clasificarea clădirilor și caracteristicile clădirilor de gradul I.....	14
1.3. Reglementarea juridică a lucrărilor cadastrale primare în Republica Moldova.....	15
1.4. Actele permissive necesare pentru executarea lucrărilor și darea în exploatare	16
1.5 Concluzii la Capitolul 1.....	16
II PARTICULARITĂȚILE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR CADASTRALE PRIMARE PENTRU CLĂDIRILE DE GRADUL I	18
2.1. Etapele executării lucrărilor cadastrale primare.....	18
2.2. Procedura de dare în exploatare a clădirilor.....	21
2.3. Executarea lucrărilor cadastrale în prezența actelor permissive	25
2.4. Executarea lucrărilor cadastrale în lipsa actelor permissive.....	26
2.5. Probleme practice și lacune legislative.....	28
2.6 Concluzii la Capitolul 2.....	30
III STUDIU DE CAZ PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE PRIMARE ÎN SATUL CRUZEST MUNICIPIUL CHIȘINĂU	31
3.1. Caracteristica generală a zonei de studiu.....	31
3.2. Descrierea obiectului imobil analizat (clădire de gradul I)	33
3.3. Analiza documentației cadastrale și actelor permissive	36
3.4. Procedura de înregistrare și dare în exploatare a imobilului	46
3.5. Identificarea problemelor întâmpinate în practică.....	48
3.6. Propuneri de îmbunătățire a procesului cadastral.....	49
3.7 Concluzii la Capitolul 3.....	50
CONCLUZII	51
BIBLIOGRAFIE	53
LISTA FIGURILOR ȘI TABELELOR	56
ANEXE	57

INTRODUCERE

Actualitatea temei

Cadastrul imobiliar reprezintă un instrument fundamental pentru administrarea proprietății și pentru reglementarea construcțiilor. În Republica Moldova, executarea lucrărilor cadastrale primare este esențială pentru înregistrarea imobilelor și pentru autorizarea dării în exploatare a clădirilor. Clădirile de gradul I, datorită valorii și complexității lor tehnice, necesită o atenție deosebită în procesul de înregistrare cadastrală și verificarea actelor permisive. Tema este deosebit de actuală în contextul dezvoltării urbane accelerate în Chișinău și a satului Cruzesti, unde problemele legate de documentația tehnică și juridică sunt frecvente.

Scopul lucrării

Scopul proiectului este de a analiza procesul de executare a lucrărilor cadastrale primare pentru clădirile de gradul I, evidențiind etapele de lucru, documentația necesară și particularitățile procedurii de dare în exploatare, atât în prezența, cât și în lipsa actelor permisive.

Obiectivele cercetării

Pentru realizarea scopului propus, lucrarea urmărește atingerea următoarelor obiective:

- Studierea cadrului normativ și legislativ aplicabil în domeniul cadastrului și al construcțiilor în Republica Moldova;
- Analizarea etapelor de executare a lucrărilor cadastrale primare pentru clădirile de gradul I;
- Identificarea rolului actelor permisive în procesul de dare în exploatare;
- Evaluarea problemelor întâmpinate în practică în lipsa documentelor necesare;
- Realizarea unui studiu de caz concret în satul Cruzesti, municipiul Chișinău, cu analiza documentației cadastrale și a situației juridice a imobilului;
- Formularea recomandărilor pentru îmbunătățirea procesului cadastral și a reglementării dării în exploatare a clădirilor.

Obiectul și subiectul cercetării

- **Obiectul cercetării** îl constituie lucrările cadastrale primare pentru clădirile de

Metodologia cercetării

Cercetarea se bazează pe metode teoretice și practice, inclusiv analiza documentației normative, studii de caz, observații directe, analize comparative și evaluarea situației reale în teren. Acest demers permite evidențierea lacunelor legislative și identificarea soluțiilor pentru optimizarea procesului cadastral.

Structura lucrării

Lucrarea este structurată în trei capitole principale, urmate de concluzii și bibliografie:

- Capitolul I: Cadrul normativ și teorii generale privind lucrările cadastrale primare;
- Capitolul II: Particularitățile executării lucrărilor cadastrale primare pentru clădirile de gradul I;
- Capitolul III: Studiu de caz privind executarea lucrărilor cadastrale primare în satul Cruzesti, municipiul Chișinău;
- Concluzii și recomandări privind îmbunătățirea procesului cadastral.

CONCLUZII

În urma cercetării realizate în cadrul lucrării cu tema „Executarea lucrărilor cadastrale primare pentru clădirile de gradul I în vederea dării în exploatare în mun. Chișinău, satul Cruzești, în condițiile existenței și inexistenței actelor permissive”, s-a constatat faptul că lucrările cadastrale primare reprezintă o componentă esențială a procesului de administrare și evidență a bunurilor imobile în Republica Moldova. Aceste lucrări asigură identificarea, descrierea tehnică și juridică a imobilelor și constituie baza legală pentru exercitarea dreptului de proprietate și integrarea construcțiilor în circuitul civil.

Analiza cadrului normativ și legislativ a demonstrat că activitatea cadastrală este reglementată printr-un sistem complex de acte normative, care stabilesc procedurile de executare a lucrărilor cadastrale, condițiile de autorizare a construcțiilor și cerințele necesare pentru darea în exploatare a clădirilor. În acest context, actele permissive – certificatul de urbanism, autorizația de construire și procesul-verbal de recepție – au un rol fundamental în asigurarea legalității construcțiilor și a înregistrării acestora în cadastrul bunurilor imobile.

În cadrul lucrării au fost analizate particularitățile executării lucrărilor cadastrale primare pentru clădirile de gradul I, evidențiindu-se faptul că aceste construcții necesită un nivel ridicat de responsabilitate și verificare tehnică. Complexitatea acestor lucrări este determinată de importanța construcțiilor, de cerințele sporite privind siguranța și de necesitatea respectării stricte a normelor urbanistice și tehnice.

Studiul de caz realizat în municipiul Chișinău, satul Cruzești, a permis examinarea practică a două situații distincte: executarea lucrărilor cadastrale pentru o construcție edificată în baza actelor permissive și executarea lucrărilor cadastrale pentru o construcție realizată fără autorizație de construire. Analiza comparativă a demonstrat că existența documentației permissive facilitează semnificativ procesul de înregistrare cadastrală și dare în exploatare, asigurând legalitatea utilizării construcției și securitatea juridică a proprietății.

Totodată, cercetarea a evidențiat multiple dificultăți practice generate de lipsa actelor permissive, printre care:

- imposibilitatea dării în exploatare a construcției;
- dificultăți în procesul de înregistrare cadastrală;
- necesitatea efectuării expertizelor suplimentare;
- apariția litigiilor și a sancțiunilor administrative;

- imposibilitatea valorificării depline a bunului imobil.

În procesul executării lucrărilor cadastrale au fost identificate și alte probleme practice, precum neconcordanțele dintre situația reală din teren și documentația tehnică existentă, lipsa planurilor actualizate, erori în delimitarea terenurilor și proceduri administrative complexe. Aceste aspecte demonstrează necesitatea perfecționării sistemului cadastral și a consolidării controlului asupra executării lucrărilor de construcție.

În baza cercetării efectuate, se recomandă:

- digitalizarea și modernizarea procesului cadastral;
- simplificarea procedurilor administrative privind obținerea actelor permise;
- dezvoltarea unui sistem informațional integrat între instituțiile cadastrale și urbanistice;
- actualizarea permanentă a bazelor de date cadastrale;
- sporirea controlului asupra executării lucrărilor de construcție;
- elaborarea unor mecanisme mai eficiente de legalizare a construcțiilor executate fără autorizație;
- instruirea continuă a specialiștilor în domeniul cadastrului și construcțiilor.

BIBLIOGRAFIE

- [1] Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86.
- [2] Codul funciar al Republicii Moldova nr. 828 din 25.12.1991. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1992, nr. 1.
- [3] Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr. 44-46.
- [4] Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție nr. 163 din 09.07.2010. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2010, nr. 155-158.
- [5] Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835-XIII din 17.05.1996. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 1-2.
- [6] Legea privind calitatea în construcții nr. 721-XIII din 02.02.1996. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, nr. 25.
- [7] Legea privind evaluarea bunurilor imobile nr. 989-XV din 18.04.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102.
- [8] Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 233-236.
- [9] Legea privind delimitarea proprietății publice nr. 29 din 05.04.2018. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2018, nr. 142-148.
- [10] Legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova nr. 764-XV din 27.12.2001.
- [11] Legea privind protecția patrimoniului cultural nr. 1530-XII din 22.06.1993.
- [12] Legea privind securitatea și sănătatea în muncă nr. 186-XVI din 10.07.2008.
- [13] Codul urbanismului și construcțiilor al Republicii Moldova nr. 434 din 28.12.2023.
- [14] Hotărârea Guvernului RM nr. 285 din 23.05.1996 cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente.
- [15] Hotărârea Guvernului RM nr. 361 din 25.06.1996 privind asigurarea calității construcțiilor.

[16] Hotărârea Guvernului RM nr. 1170 din 25.10.2016 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri.

[17] Hotărârea Guvernului RM nr. 437 din 11.09.2019 privind organizarea și funcționarea Agenției Relații Funciare și Cadastru.

[18] Hotărârea Guvernului RM nr. 966 din 09.11.2020 cu privire la serviciile prestate de către Agenția Servicii Publice.

[19] Regulamentul privind modul de ținere a Registrului bunurilor imobile.

[20] Regulamentul privind recepția la terminarea lucrărilor de construcție.

[21] Regulamentul privind inventarierea tehnică a bunurilor imobile.

[22] Regulamentul privind executarea lucrărilor cadastrale.

[23] Regulamentul privind conținutul documentației cadastrale.

[24] Regulamentul privind formarea bunurilor imobile.

[25] Regulamentul privind atribuirea numerelor cadastrale.

[26] Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor.

[27] Instrucțiunea privind executarea lucrărilor cadastrale la nivel de teren.

[28] Normativ în construcții NCM A.07.02-2012.

[29] Normativ privind proiectarea construcțiilor civile.

[30] Normativ privind executarea măsurătorilor geodezice și cadastrale.

[31] Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru privind aprobarea standardelor tehnice cadastrale.

[32] Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru privind aprobarea Instrucțiunii de inventariere tehnică.

[33] Ordinul Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru privind modul de întocmire a planului geometric.

[34] Ordinul ASP privind prestarea serviciilor cadastrale și înregistrarea bunurilor imobile.

[35] Regulamentul privind certificatul de urbanism și autorizația de construire.

[36] Regulamentul privind expertiza tehnică în construcții.

[37] Regulamentul privind controlul de stat al calității în construcții.

[38] Norme tehnice pentru executarea lucrărilor topografice și cadastrale.

[39] Ghid metodologic privind executarea lucrărilor cadastrale primare.

- [40] Ghid privind înregistrarea bunurilor imobile în Republica Moldova.
- [41] Boico, I. Cadastrul bunurilor imobile. Chișinău: Tehnica-Info, 2018.
- [42] Cojocaru, V. Bazele cadastrului. Chișinău: UTM, 2017.
- [43] Nedealcov, M. Geodezie inginerească. Chișinău: Bons Offices, 2016.
- [44] Oprea, I. Cadastru general și publicitate imobiliară. București: Matrix Rom, 2015.
- [45] Popa, A. Drept cadastral și publicitate imobiliară. București: Universul Juridic, 2019.
- [46] Bădescu, V. Topografie și cadastru. București: Conspress, 2014.
- [47] Taranenco, A. Introducere în cadastru. Chișinău: UTM, 2020.
- [48] Botnarenco, I.; Zubco, E. The Role of Models in Cadastre. In: RevCAD Journal of Geodesy and Cadastre, 2018, vol. 25, pp. 43–52. ISSN 2068-5203.
- [49] Ovdii, M.; Nistor-Lopatenco, L.; Sîrbu, R. Research on Access and Use of Geographic Information in the Republic of Moldova. In: RevCAD, 2025.
- [50] Rusu, V. Drept funciar și cadastral. Chișinău: Cartier, 2018.
- [51] Buzdugan, T. Urbanism și amenajarea teritoriului. Chișinău: CEP USM, 2019.
- [52] Matei, D. Geodezie satelitară și aplicații cadastrale. București: Matrix Rom, 2018.
- [53] Munteanu, A. Sisteme informaționale cadastrale. Iași: Polirom, 2016.
- [54] Răileanu, V. Aspecte juridice ale cadastrului. Chișinău: UTM, 2021.
- [55] Anghel, C. Cartea funciară și cadastrul. București: Hamangiu, 2014.
- [56] Ciobanu, A. Publicitate imobiliară. București: All Beck, 2015.
- [57] Balan, V. Dreptul construcțiilor. Chișinău: Cartier, 2019.
- [58] Manual de cadastru și organizarea teritoriului. Chișinău: UTM, 2020.
- [59] Manual practic de inventariere tehnică a bunurilor imobile. Chișinău, 2021.
- [60] Geodezie și topografie inginerească. București: Conspress, 2013.
- [61] Tratat de cadastru și publicitate imobiliară. București: Universul Juridic, 2020.
- [62] Topografie cadastrală modernă. București: Matrix Rom, 2016.
- [63] Sisteme GIS și aplicații cadastrale. Iași: Polirom, 2018.
- [64] Moraru, I. Elemente de urbanism. Chișinău: CEP USM, 2017.
- [65] Manualul specialistului cadastral. Chișinău: AGCC, 2021.
- [66] Culegere de acte normative în domeniul cadastrului. Chișinău: AGCC, 2022.
- [67] Geomatica și cadastrul modern. București: Tehnică, 2017.
- [68] Cadastrul și publicitatea imobiliară. București: Hamangiu, 2018.

- [69] Tehnologia lucrărilor cadastrale. Chișinău: UTM, 2021.
- [70] Organizarea teritoriului și sisteme cadastrale moderne. București: Matrix Rom, 2019.
- [71] Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a Republicii Moldova – www.agcc.gov.md
- [72] Agenția Servicii Publice – www.asp.gov.md
- [73] Portalul legislației Republicii Moldova – www.legis.md
- [74] Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale – www.midr.gov.md
- [75] Institutul Național de Standardizare – www.standard.md
- [76] Biblioteca Științifică a Universității Tehnice a Moldovei – library.utm.md
- [77] Repozitoriul Științific al Universității Tehnice a Moldovei – repository.utm.md
- [78] Portalul cadastral național – geoportal.md
- [79] Inspectoratul Național pentru Supraveghere Tehnică – www.inst.gov.md
- [80] Agenția Relații Funciare și Cadastru – arhiva documentelor cadastrale și normative tehnice.