



**STUDIULUL COMPARATIV PRIVIND  
ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN  
REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA**

**Studenta: Volnițchi Ana-Maria**

**Coordonator: Ovdii Maria**  
**lector universitar, dr.**

**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**

**STUDIULUL COMPARATIV PRIVIND  
ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN  
REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA**

**Teză de licență**

**Studenta:** \_\_\_\_\_ **Volnițchi Ana-Maria ,**  
**COT-217**

**Coordonator:** \_\_\_\_\_ **Ovdii Maria,**  
**lector universitar, dr.**

**Chișinău – 2026**

# ADNOTARE

la teza de licență cu tema

## „STUDIULUL COMPARATIV PRIVIND ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA”,

autor Volnițchi Ana-Maria

**Cuvinte cheie:** *bun imobil, drept de proprietate, sistem de cadastru, registrul bunurilor imobile.*

Realizarea unei analize comparative a procedurilor de primă înregistrare a apartamentelor în sistemele cadastrale din România și Republica Moldova. Lucrarea urmărește identificarea diferențelor legislative și tehnice, evaluarea eficienței fluxurilor de lucru digitalizate și evidențierea rolului instituțiilor responsabile în garantarea dreptului de proprietate.

Lucrarea cuprinde trei capitole ce detaliază pașii necesari pentru prima înregistrare a unui apartament, concluziile finale validând corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și prezentând o analiză comparativă a soluțiilor digitale utilizate în România și Republica Moldova.

**Capitolul 1.** Cuprinde analiza normelor juridice fundamentale, precum Legea nr. 7/1996 (România) și Legea nr. 1543/1998 (Republica Moldova). Sunt detaliate conceptele de publicitate imobiliară, dreptul de proprietate și modul de organizare a instituțiilor de profil (ANCPI și AGCC).

**Capitolul 2.** Se concentrează pe tehnologiile moderne utilizate în activitatea inginerului cadastral. Sunt descrise metodele de măsurare pe teren cu ajutorul telemetrelor laser, stațiilor totale și sistemelor GNSS (ROMPOS/MOLDPOS), precum și soluțiile software pentru procesarea datelor și generarea documentației tehnice.

**Capitolul 3** Este dedicat studiului de caz, prezentând etapele concrete ale întocmirii documentației pentru un imobil. Include analiza comparativă a rezultatelor, evidențiind avantajele digitalizării (sistemul eTerra) și propuneri pentru optimizarea proceselor de înregistrare în ambele state.

La finalul lucrării sunt incluse concluzii și câteva recomandări, bibliografie și anexe.

# ABSTRACT

**For the bachelor's thesis entitled:  
„COMPARATIVE STUDY ON THE REGISTRATION OF REAL ESTATE IN THE  
REPUBLIC OF MOLDOVA AND ROMÂNIA”,  
author Volnițchi Ana-Maria**

**Keywords:** *immovable property, property right, cadastral system, Real Property Register.*

This bachelor's thesis performs a comparative analysis of the procedures for the first registration of apartments within the cadastral systems of Romania and the Republic of Moldova. The study aims to identify legislative and technical differences, evaluate the efficiency of digitalized workflows, and highlight the role of the responsible institutions in guaranteeing property rights. The structure of the thesis includes:

The work is divided into three chapters that detail the necessary steps for the first registration of an apartment. The final conclusions validate the accuracy of the cadastral documentation and present a comparative analysis of the digital solutions used in Romania and the Republic of Moldova.

**Chapter 1** comprises the analysis of fundamental legal norms, such as Law no. 7/1996 (Romania) and Law no. 1543/1998 (Republic of Moldova). Concepts of real estate publicity, property rights, and the organizational structure of specialized institutions (ANCPI and ASP) are detailed.

**Chapter 2** focuses on modern technologies used in the cadastral engineer's activity. It describes field measurement methods using laser rangefinders, total stations, and GNSS systems (ROMPOS/MOLDPOS), as well as software solutions for data processing and the generation of technical documentation.

**Chapter 3** is dedicated case study, presenting the concrete stages of preparing the documentation for a property. It includes a comparative analysis of the results, highlighting the advantages of digitalization (the eTerra system) and providing proposals for optimizing registration processes in both states.

At the end of bachelor's thesis, conclusions and some recommendations, bibliography and annexes are included.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>11</b>
<b>1 CADRUL LEGISLATIV - INSTITUȚIONAL AL SISTEMULUI DE CADASTRU ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA .....</b>	<b>13</b>
1.1. Reglementarea înregistrării bunurilor imobile în Republica Moldova.....	13
1.2. Reglementarea înregistrării bunurilor imobile în România.....	14
1.3 Sistemele de cadastru și publicitate imobiliară din Republica Moldova și România.....	17
1.4 Regimul juridic al proprietății imobiliare și publicitatea imobiliară în România și Republica Moldova .....	20
1.5 Sistemul de cadastru al bunurilor imobile .....	22
1.6 Registrul bunurilor imobile .....	23
1.7 Cartea funciară.....	26
1.8 Concluzie.....	26
<b>2 UTILAJE ȘI SOFTURI DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR.....</b>	<b>13</b>
2.1 Utilaje utilizate în lucrările cadastrale .....	28
2.2 Sistemele de poziționare GNSS utilizate în cadastru: ROMPOS și MOLDPOS .....	29
2.3 Infrastructura geodatelor și softuri utilizate în sistemul de cadastru .....	30
2.4 Rolul digitalizării în sistemele cadastrale .....	31
2.5 Rolul platformei MConnect în sistemul de cadastru din Republica Moldova .....	33
2.6 Platforma eTerra și digitalizarea sistemului cadastral din România .....	35
2.7 Impactul digitalizării asupra transparenței și eficienței administrative .....	36
2.8 Rolul tehnologiilor moderne în lucrările cadastrale .....	37
2.9 Instituțiile responsabile în sistemul de cadastu în România .....	38
2.10 Instituțiile responsabile în sistemul de cadastu în Republica Moldova.....	38
2.11 Avantajele utilizării tehnologiilor moderne.....	39
2.12 Concluzii .....	40
<b>3. STUDIULUL COMPARATIV PRIVIND ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA.....</b>	<b>28</b>
3.1 Poziția geografică a bunului imobil.....	41
3.2 Descrierea imobilului .....	42
3.3 Etapele realizării documentației tehnice.....	43
3.4 Cartea colectivă .....	44

					<b>UTM 0731.3 023 ME</b>			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<b>STUDIULUL COMPARATIV PRIVIND ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA</b>	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>	<i>Volnițchi AM</i>					<i>L</i>	<i>5</i>	<i>68</i>
<i>Coordonator</i>	<i>Ovdii M.</i>					<b>UTM FCGC COT-217</b>		
<i>Consultant</i>								
<i>Verificat</i>	<i>Zubco E.</i>							
<i>Aprobat</i>	<i>Taranenco A.</i>							

3.5 Utilizarea telemetrului laser Leica DISTO D2 .....	48
3.6 Lucrările de teren și execuția măsurătorilor.....	49
3.7 Releveul apartamentului .....	50
3.8 Exemplu de plan geometric utilizat în Republica Moldova.....	51
3.9 Analiza comparativă a documentației cadastrale din România și Republica Moldova .....	53
3.10 Concluzie .....	56
<b>CONCLUZII FINALE ȘI RECOMANDĂRI .....</b>	<b>57</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>58</b>
<b>ANEXE .....</b>	<b>60</b>

<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>

**UTM 0731.3 –023ME**

*Coala*

**6**

## INTRODUCERE

Înregistrarea bunurilor imobile reprezintă un element esențial al sistemului cadastral și al publicității imobiliare, având un rol important în garantarea dreptului de proprietate și în asigurarea securității circuitului civil. Atât în Republica Moldova, cât și în România, sistemul de cadastru și publicitate imobiliară contribuie la evidența tehnică, economică și juridică a bunurilor imobile.

Dezvoltarea și modernizarea sistemelor cadastrale au determinat implementarea unor proceduri moderne de evidență și înregistrare a bunurilor imobile, bazate pe tehnologii digitale și baze de date cadastrale integrate. În acest context, analiza comparativă a sistemelor de înregistrare a bunurilor imobile din Republica Moldova și România prezintă o importanță deosebită atât din punct de vedere teoretic, cât și practic.

În România, sistemul de cadastru și publicitate imobiliară este gestionat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, iar în Republica Moldova evidența bunurilor imobile este administrată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru prin Î.P. Cadastrul Bunurilor Imobile. Deși ambele state utilizează sisteme moderne de evidență cadastrală, există diferențe semnificative în ceea ce privește procedurile tehnice, cadrul legislativ și modul de organizare instituțională.

Lucrarea de față își propune realizarea unei analize comparative a procedurii de primă înregistrare a unui apartament în România și Republica Moldova, evidențiind asemănările și diferențele dintre cele două sisteme. Totodată, cercetarea include un studiu de caz practic, bazat pe experiența dobândită în cadrul practicii de specialitate desfășurate în România.

**Scopul lucrării** este efectuarea unei analize comparative privind înregistrarea bunurilor imobile în România și Republica Moldova, precum și evidențierea diferențelor tehnice și juridice dintre acestea. Îmi doresc să scot în evidență nu doar legile din cărți, ci și modul în care acestea se aplică în realitate. Vreau să văd care dintre cele două sisteme este mai eficient, mai ușor de înțeles pentru omul de rând și ce ar putea învăța o țară de la cealaltă pentru ca procesul de înregistrare a proprietății să fie cât mai simplu și sigur.

### **Obiectivele lucrării sunt următoarele:**

- Analiza cadrului legislativ privind cadastrul în România și Republica Moldova;
- Descrierea etapelor tehnice ale întocmirii documentației cadastrale pentru prima înregistrare;
- Identificarea actelor necesare pentru înscrierea apartamentului în sistemul cadastral;
- Realizarea unui studiu de caz practice;
- Elaborarea unei analize comparative;
- Identificarea instituțiilor responsabile;
- Formularea de concluzii și propuneri.
- Evidențierea asemănărilor și diferențelor dintre sistemele cadastrale din Republica Moldova și România;

					<b>UTM 0731.3 –023ME</b>	Coala
						7
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

- Formularea concluziilor privind eficiența și importanța sistemului cadastral.

**Capitolul I** cuprinde analiza normelor juridice fundamentale care reglementează domeniul cadastrului și al publicității imobiliare în România și Republica Moldova, precum Legea nr. 7/1996 și Legea nr. 1543/1998. În cadrul acestui capitol sunt prezentate noțiunile generale privind cadastrul, publicitatea imobiliară și dreptul de proprietate, precum și modul de organizare și funcționare a instituțiilor responsabile din domeniu, cum sunt Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

**Capitolul II** se concentrează pe tehnologiile moderne utilizate în activitatea cadastrală și în procesul de înregistrare a bunurilor imobile. Sunt descrise metodele de măsurare și ridicare topografică realizate cu ajutorul stațiilor totale, telemetrelor laser și sistemelor GNSS, precum ROMPOS și MOLDPOS. Totodată, sunt analizate aplicațiile software utilizate pentru prelucrarea datelor și elaborarea documentației cadastrale digitale.

**Capitolul III** este dedicat studiului de caz și prezintă etapele practice ale întocmirii documentației cadastrale pentru un bun imobil. În cadrul acestui capitol este realizată o analiză comparativă a procedurilor aplicate în Republica Moldova și România, fiind evidențiate avantajele procesului de digitalizare și utilizarea sistemelor informaționale moderne, precum eTerra. De asemenea, sunt formulate propuneri și recomandări privind optimizarea procesului de înregistrare a bunurilor imobile în cele două state.

Metodologia de cercetare utilizată în elaborarea lucrării se bazează pe analiza comparativă a actelor normative, studierea literaturii de specialitate, examinarea documentației cadastrale și analiza practică a etapelor de înregistrare a bunurilor imobile. În cadrul cercetării au fost utilizate metode de observare, comparare, analiză și interpretare a informațiilor juridice și tehnice. Metoda comparativă a permis identificarea asemănărilor și diferențelor dintre cele două sisteme de cadastru, evidențiind particularitățile fiecărui stat în ceea ce privește organizarea instituțională, modul de evidență a bunurilor imobile și procedurile de publicitate imobiliară. De asemenea, au fost analizate tehnologiile moderne utilizate în activitatea cadastrală, inclusiv sistemele GNSS, aplicațiile software specializate și sistemele informaționale digitale utilizate pentru bazele de date cadastrale.

Importanța practică a lucrării constă în evidențierea modului de organizare și funcționare a sistemelor cadastrale din România și Republica Moldova, precum și în identificarea aspectelor care pot contribui la eficientizarea procesului de înregistrare a bunurilor imobile. Rezultatele cercetării pot fi utile atât studenților și specialiștilor din domeniul cadastrului, cât și persoanelor interesate de procedurile de înregistrare și publicitate imobiliară.

					<b>UTM 0731.3 –023ME</b>	Coala
						8
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

## CONCLUZII FINALE ȘI RECOMANDĂRI

Lucrarea de față a prezentat o analiză comparativă a procedurii de primă înregistrare a apartamentelor a sistemelor de cadastru din România și Republica Moldova, urmărind întregul flux tehnico-juridic, de la măsurarea pe teren până la obținerea dreptului de proprietate. În urma cercetării studiului de caz efectuat, au fost formulate următoarele concluzii principale:

### 1. Rezultatele cercetării

- **Integrarea sistemelor:** S-a demonstrat că ambele țări utilizează sisteme de cadastru numeric integrat, unde componenta tehnică (geometria imobilului) și cea juridică (dreptul de proprietate) sunt corelate într-o bază de date unitară.
- **Evoluția legislativă:** În România, adoptarea **Ordinului nr. 600/2023** a reprezentat un punct de cotitură, digitalizarea prin sistemul **eTerra** eliminând barierele birocratice și asigurând o transparență sporită. În Republica Moldova, noua legislație privind condominiul a oferit un cadru modern pentru delimitarea corectă a unităților individuale și a cotelor-părți comune.
- **Acuratețea datelor:** Utilizarea tehnologiilor de ultimă generație, precum telemetria laser și sistemele GNSS, asigură o precizie ridicată a documentațiilor cadastrale, fiind elementul fundamental în garantarea securității circuitului civil imobiliar.

### 2. Probleme identificate

Pe parcursul elaborării lucrării, au fost identificate câteva dificultăți:

- Există încă discrepanțe între realitatea din teren și vechile planuri cadastrale pe hârtie, fapt ce necesită proceduri suplimentare de actualizare a datelor înaintea primei înregistrări.
- Complexitatea calculului cotelor-părți indivize în cazul clădirilor cu arhitectură atipică rămâne o provocare tehnică ce necesită o atenție sporită din partea inginerului cadastral.

### 3. Propuneri și direcții viitoare de cercetare

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare tehnologică, se propun următoarele direcții:

- **Implementarea Cadastrului 3D:** Având în vedere densitatea construcțiilor urbane, trecerea de la reprezentarea planimetrică (2D) la cea spațială (3D) prin integrarea modelelor **BIM** ar permite o gestionare mult mai eficientă a spațiilor suprapuse.
- **Utilizarea Tehnologiei Blockchain:** O direcție inovatoare de cercetare ar fi explorarea utilizării registrelor distribuite pentru securizarea istoricului tranzacțiilor, eliminând orice risc de fraudă sau modificare neautorizată a datelor juridice.
- **Unificarea transfrontalieră:** Se propune crearea unui glosar terminologic și a unor protocoale de bune practici între ANCPI și AGCC, pentru a facilita schimbul de date și mobilitatea specialiștilor în domeniu.

În încheiere, se poate afirma că modernizarea sistemelor cadastrale în România și Republica Moldova constituie nu doar un demers tehnic, ci o necesitate socială și economică, reprezentând singura cale sustenabilă pentru protejarea dreptului de proprietate într-o piață imobiliară aflată în continuă expansiune.

					<b>UTM 0731.3 –023ME</b>	Coala
						9
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

## BIBLIOGRAFIE

- [1] Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare. [Online: [legislatie.just.ro](http://legislatie.just.ro)]
- [2] Legea nr. 114/1996 a locuinței, republicată, privind definirea suprafețelor și a elementelor constructive. [Online: [legislatie.just.ro](http://legislatie.just.ro)]
- [3] Legea nr. 287/2009 privind Codul civil al României, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- [4] Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară. [Online: [ancpi.ro](http://ancpi.ro)]
- [5] Codul Civil al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr. 1107/2002, cu modificările și completările ulterioare.
- [6] Legea nr. 1543/1998 a cadastrului bunurilor imobile, cu modificările și completările ulterioare. [Online: [legis.md](http://legis.md)]
- [7] Legea nr. 187/2022 cu privire la condominiu. [Online: [legis.md](http://legis.md)]
- [8] Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, aprobată prin Ordinul Agenției Proprietății Publice (ASP). [Online: [asp.gov.md](http://asp.gov.md)]
- [9] ANCPI (2025). Ghid de utilizare a aplicației eTerra 3 pentru persoanele autorizate. [Online: [geoportal.ancpi.ro](http://geoportal.ancpi.ro)]
- [10] Nistor-Lopatenco Livia. The use of orthophotos for cadastral works in the Republic of Moldova R MEREACRE, - 2025 - [Online: [repository.utm.md](http://repository.utm.md)]
- [11] M. OVDII. Establishment of MOLDPOS-a Continuously Operating Reference Stations Network for Moldova (5663) [Online: [fig.net](http://fig.net)]
- [12] E. ZUBCO. Legal aspects concerning the regulation of land relations in the Republic of Moldova - 2015 - [Online: [repository.utm.md](http://repository.utm.md)]
- [13] Boș, N. (2015). Cartea funciară și expertiză tehnică topo-cadastrală. București: Editura Hamangiu.
- [14] Puie, O. (2021). Cadastru și publicitate imobiliară. Teorie și practică. București: Editura Universul Juridic.
- [15] Autodesk (2024). AutoCAD User Guide and Reference Manual. [Online: [help.autodesk.com](http://help.autodesk.com)]
- [16] Leica Geosystems (2023). Leica DISTO D2 User Manual. [Online: [leica-geosystems.com](http://leica-geosystems.com)]
- [17] Resurse electronice și Geoportale
- [18] Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (AGCC) a Republicii Moldova. [[agcc.gov.md](http://agcc.gov.md)]
- [19] Geoportalul ANCPI (România). [[geoportal.ancpi.ro](http://geoportal.ancpi.ro)]
- [20] Geoportalul Național al Republicii Moldova. [[geoportal.md](http://geoportal.md)]
- [21] Î.P. Cadastrul Bunurilor Imobile (Republica Moldova). [[ipcbi.gov.md](http://ipcbi.gov.md)]
- [22] Serviciul Public de Impozite și Taxe (SPIT) Constanța. [[spit-ct.ro](http://spit-ct.ro)]

					<b>UTM 0731.3 –023ME</b>	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		10