

<https://doi.org/10.52326/csd2024.41>

THE ROLE OF CADASTRE IN THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

ROLUL CADASTRULUI ÎN DEZVOLTAREA SUSTENABILĂ A REPUBLICII MOLDOVA

Vasile ȘORONGA

Technical University of Moldova, 168 Stefan cel Mare and Sfânt Boulevard, Chisinau, Republic of Moldova

Abstract. This article analyzes both the general and specific features of the real estate cadastre being developed in the Republic of Moldova, highlighting the results of its implementation. Through a multidisciplinary approach, the paper examines the economic and social impact generated by the creation and evolution of the national cadastral system. Special attention is given to the ways in which the multifunctional cadastre contributes to the efficient management of resources and the improvement of legal security for real estate properties. Additionally, the positive effects on the national economy and social cohesion, driven by the clarification of property rights and the optimization of real estate use, are investigated. The study emphasizes the direct correlation between the functioning of the cadastral system and the achievement of Moldova's sustainable development goals, underscoring the cadastre's role in promoting transparency, stimulating investment and protecting the environment. The conclusions indicate that a well-managed cadastre is essential for the country's long-term development, both from an economic and social perspective.

Keywords: *economic effects, multifunctional cadastre, real property, real property cadastre, real property valuation, social effects.*

JEL code: *Q01, Q15, O18.*

Abstract. Acest articol analizează atât caracteristicile generale, cât și cele specifice ale cadastrului imobiliar în curs de dezvoltare în Republica Moldova, evidențiind rezultatele implementării acestuia. Printr-o abordare multidisciplinară, lucrarea examinează impactul economic și social generat de crearea și evoluția sistemului cadastral național. O atenție deosebită este acordată modului în care cadastrul multifuncțional contribuie la gestionarea eficientă a resurselor și la îmbunătățirea securității juridice a proprietăților imobiliare. În plus, sunt analizate efectele pozitive asupra economiei naționale și coeziunii sociale, determinate de clarificarea drepturilor de proprietate și optimizarea utilizării bunurilor imobiliare. Studiul evidențiază corelația directă dintre funcționarea sistemului cadastral și realizarea obiectivelor de dezvoltare durabilă ale Republicii Moldova, subliniind rolul cadastrului în promovarea transparenței, stimularea investițiilor și protecția mediului. Concluziile indică faptul că un cadastru bine gestionat este esențial pentru dezvoltarea pe termen lung a țării, atât din perspectivă economică, cât și socială.

Cuvinte-cheie: *efecte economice, cadastru multifuncțional, proprietăți imobiliare, cadastru imobiliar, evaluarea proprietăților imobiliare, efecte sociale.*

Dezvoltarea sustenabilă este un concept care se referă la satisfacerea nevoilor actuale ale societății fără a compromite capacitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoi. Acest tip de dezvoltare urmărește un echilibru între trei aspecte esențiale. **Componenta economică** – promovarea unei creșteri economice responsabile, capabile să genereze bunăstare pe termen lung. În contextul Republicii Moldova, acest lucru ar putea însemna susținerea agriculturii ecologice și

promovarea industriilor verzi, precum energia regenerabilă și eficiența energetică, pentru a reduce dependența de resursele externe și a stimula economia locală. **Componenta socială** – asigurarea incluziunii sociale, a echității și a accesului egal la resurse și servicii. În Moldova, acest aspect al dezvoltării sustenabile implică combaterea sărăciei, promovarea educației și reducerea disparităților între zonele urbane și rurale. Crearea de locuri de muncă sustenabile și accesul la servicii publice de calitate, cum ar fi sănătatea și educația, sunt elemente esențiale în această direcție. **Componenta ecologică** – protejarea și conservarea mediului înconjurător pentru a preveni degradarea resurselor naturale și pierderea biodiversității. Moldova se confruntă cu probleme de mediu, precum defrișările, degradarea solului și poluarea apelor. Implementarea unor politici sustenabile, cum ar fi reîmpădurirea și gestionarea eficientă a resurselor de apă, poate contribui semnificativ la protejarea mediului și la adaptarea la schimbările climatice.

În ultimii zece ani, Republica Moldova a făcut pași importanți în promovarea dezvoltării durabile și a economiei verzi, implementând politici și programe menite să stimuleze creșterea sustenabilă și să reducă impactul asupra mediului înconjurător. Prin semnarea Acordului de Asociere cu UE, Republica Moldova se obligă să armonizeze legislația națională conform normelor europene și să integreze prevederile de protecție a mediului, utilizare rațională a resurselor, eficiență energetică, eco-etichetare și eco-inovații în toate domeniile economiei naționale și sociale [1].

Tema selectată pentru cercetare este una actuală, întrucât beneficiază de o atenție constantă din partea organismelor internaționale, naționale și a instituțiilor publice centrale. Acest lucru se reflectă în aprobarea unui număr de acorduri, legi și hotărâri naționale și internaționale, precum și prin studiile efectuate de savanții din întreaga lume, inclusiv Republica Moldova. Tema cercetării (studiată de către autor) se încadrează în obiectivele prevăzute în Agenda 2030 pentru Dezvoltare Durabilă [2], pe care Republica Moldova s-a angajat să o pună în aplicare, mobilizându-și eforturile pentru a aborda problema schimbărilor climatice, promovând inclusiv o creștere economică sustenabilă, precum și în obiectivele stabilite în Strategia Națională de dezvoltare ”Moldova Europeană 2030” [3], care ajustează prioritățile, obiectivele, indicatorii și țințele angajamentelor internaționale asumate de către RM în contextul național.

De-a lungul istoriei, pământul și resursele conexe (construcții, plantații), au fost esențiale atât pentru supraviețuirea umană, cât și pentru progresul economic. Pământul continuă să fie o resursă-cheie în procesul de producție. În Republica Moldova, procesul de privatizare, prin care proprietatea publică a trecut în cea privată, a impulsat dezvoltarea cadastrului bunurilor imobile, un sistem fundamental pentru gestionarea și evidența eficientă a acestor resurse.

Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova are rolul de a asigura o evidență clară a drepturilor de proprietate, oferind o bază juridică solidă și un control al eficienței utilizării resurselor imobiliare. În plus, acest sistem multifuncțional contribuie la transparentizarea pieței imobiliare și la prevenirea litigiilor legate de proprietate. Esența cadastrului rezidă în capacitatea sa de a oferi informații precise și actualizate despre bunurile imobile, sprijinind astfel dezvoltarea economică și planificarea teritorială. Particularitățile cadastrului din Republica Moldova includ integrarea unui sistem modern de date geospațiale, care permite nu doar gestionarea proprietăților, dar și evaluarea eficienței utilizării terenurilor. Statul monitorizează atent toate etapele ciclului de viață al bunurilor imobile, asigurând utilizarea lor sustenabilă. Acest sistem cadastral joacă un rol esențial în gestionarea terenurilor, contribuind la transparență, securitate juridică și la stimularea investițiilor. Astfel, cadastrul devine un instrument esențial pentru susținerea dezvoltării durabile în Republica Moldova, consolidând baza pentru un management eficient al resurselor imobiliare și pentru o creștere economică stabilă.

Din punct de vedere economic, un bun imobiliar reprezintă un obiect care cere direcționarea permanentă și periodică a investițiilor pentru conservarea și dezvoltarea lui. La categoria de bunuri imobile se raportează terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acesta, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor.

Cadastrul multifuncțional, care se creează în Republica Moldova, prezintă un sistem integrat de înregistrare și gestionare a informațiilor despre terenuri și bunuri imobile, care depășește simpla înregistrare a drepturilor de proprietate. Acesta include diverse funcții, cum ar fi evaluarea proprietăților, gestionarea resurselor naturale, planificarea urbană și rurală, și protecția mediului. Componenta cadastrului bunurilor imobile este reprezentată în figura 1.

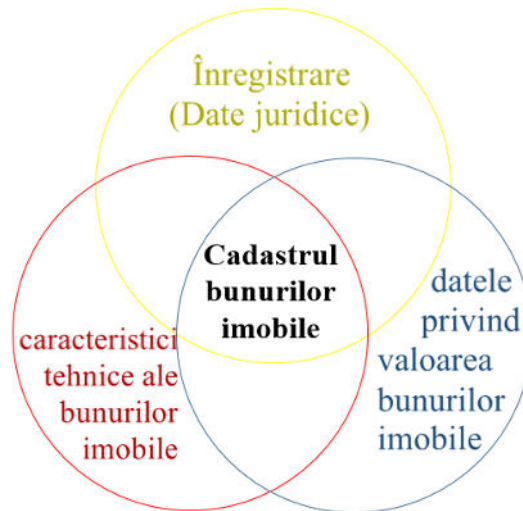


Figura 1. Diagrama componentelor cadastrului bunurilor imobile

Componenta de **înregistrare** în cadastrul bunurilor imobile este esențială pentru asigurarea dreptului de proprietate, protejând astfel proprietarii de litigii și neclarități legale. Aceasta contribuie la transparența pieței imobiliare, facilitând accesul la informații precise despre proprietăți, ceea ce stabilizează prețurile și reduce riscurile de fraudă. Înregistrarea eficientă sprijină și investițiile, oferind investitorilor date clare pentru luarea deciziilor. De asemenea, informațiile cadastrale sunt vitale pentru planificarea urbană și dezvoltarea durabilă.

Caracteristicile tehnice ale bunurilor imobile sunt esențiale pentru definirea precisă a limitelor proprietății, prevenind conflictele între proprietari. Acestea asigură actualizarea constantă a informațiilor cadastrale, reflectând modificările intervenite în structura proprietăților. De asemenea, lucrările cadastrale constituie baza tehnică pentru înregistrarea oficială a bunurilor imobile, contribuind la un sistem eficient de evidență. Informațiile generate sprijină planificarea urbană, facilitând dezvoltarea sustenabilă a comunităților. Prin asigurarea unor date precise, lucrările cadastrale cresc încrederea în piața imobiliară, stimulând astfel tranzacțiile și investițiile.

Datele privind valoarea bunurilor imobile în structura cadastrului bunurilor imobile sunt esențiale pentru determinarea valorii (corecte) reale, de piață a proprietăților, facilitând astfel tranzacțiile imobiliare. Aceste evaluări contribuie la stabilirea unui preț echitabil pentru vânzări și cumpărări, asigurând transparența în piața imobiliară. De asemenea, evaluările sunt necesare pentru obținerea de credite bancare, deoarece instituțiile financiare se bazează pe acestea pentru a estima riscurile asociate cu ipotecile. Lucrările de evaluare oferă informații vitale autorităților locale pentru calcularea impozitelor pe proprietate, influențând astfel bugetele publice. În plus, aceste evaluări ajută la stabilirea valorii de piață a bunurilor imobile pentru diverse scopuri legale și administrative. Prin urmare, lucrările de evaluare sunt fundamentale pentru funcționarea eficientă și justă a sistemului cadastral.

Cadastrul bunurilor imobile reprezintă un domeniu complex și dinamic de cercetare, având implicații semnificative în diverse aspecte ale economiei și societății. Studiile din acest domeniu abordează o varietate de teme, inclusiv:

a. Metodologii de înregistrare a bunurilor imobile

Reprezintă proceduri și practici prin care proprietățile sunt documentate oficial în registrele cadastrale. Acestea includ identificarea clară a proprietății, măsurarea și delimitarea precisă a terenurilor, precum și stabilirea drepturilor de proprietate. Tehnologiile moderne, cum ar fi sistemele GIS și instrumentele digitale de cartografiere, au îmbunătățit considerabil acuratețea și eficiența

proceselor de înregistrare. Înregistrarea corectă este esențială pentru securizarea drepturilor de proprietate, facilitarea tranzacțiilor imobiliare și asigurarea unei gestionări sustenabile a resurselor. Printre lucrările științifice, care au influențat cel mai mult asupra dezvoltării sistemelor cadastrale de stat și a înregistrării obiectelor imobiliare în țările din CSI menționăm lucrarea lui Larson G. „Înregistrarea drepturilor funciare și sistemele cadastrale”. Cartea este tradusă în limba rusă și editată în Rusia în anul 2002 [4]. Deja atunci autorul a prevăzut necesitatea aplicării unui concept complex față de sistemele informaționale cuprinzând date dintr-un spectru foarte larg. Examinând posibilitățile mari pe care le oferă tehnologiile informaționale moderne, autorul argumentează importanța coordonării activității legate de introducerea și perfecționarea diverselor sisteme ce conțin informație funciară.

b. Evaluarea proprietăților

Un alt aspect important este evaluarea bunurilor imobile, care implică cercetarea criteriilor și metodelor de evaluare. Aceasta se concentrează pe stabilirea valorii imobiliare, care este crucială pentru impozitare, tranzacții comerciale și dezvoltarea urbană. Evaluarea bunurilor imobile ca parte componentă a cadastrului, este cel mai bine reflectată în lucrările cercetătorilor din Moldova. Aceasta se explică prin faptul că în Republica Moldova încă de la începutul lucrărilor de creare a cadastrului bunurilor imobile a avut loc trecerea în paralel de la metodele vechi normative de evaluare la metodele noi de estimare conform valorii de piață. Unele aspecte organizatorice și metodologice de evaluare a bunurilor imobiliare sunt reflectate, de asemenea, într-o serie de monografii, articole, treceri în revistă ale altor savanți din Moldova. O contribuție importantă la elaborarea concepției de evaluare a bunurilor imobile a adus monografia Organizarea activității de evaluare elaborată de O.V. Buzu [5].

c. Aspecte legale și de reglementare

Cercetările abordează, de asemenea, cadrul legal și reglementările care guvernează cadastrul. Aceste studii analizează eficiența legislației cadastrale, impactul reformelor asupra drepturilor de proprietate și modul în care acestea influențează dezvoltarea economică și socială. Un aport indiscutabil la dezvoltarea bazelor științifice ale cadastrului imobiliar în Republica Moldova l-a adus lucrarea lui Ion Botnarenco Cadastrul în Moldova: teorie, metode, practică [6]. Aceasta e prima cercetare, în care sunt prezentate sistemic aspectele teoretice, practice și metodice ale implementării cadastrului. În lucrare s-a făcut încercarea de a abstractiza tratarea pur tehnică a cadastrului și de a-l examina mai amplu, de pe pozițiile componente juridice și ale celei economice.

d. Impactul social și economic

Cercetarea în domeniul cadastrului bunurilor imobile examinează și impactul social și economic al sistemului cadastral. Aceasta include studii asupra relației dintre cadastru și dezvoltarea urbană, accesibilitatea locuințelor și eficiența utilizării terenurilor.

e. Sustenabilitate și gestionarea resurselor

Cadastrul bunurilor imobile este, de asemenea, un obiect important de cercetare în contextul dezvoltării sustenabile. Studiile se concentrează pe modul în care un sistem cadastral eficient poate sprijini gestionarea durabilă a resurselor naturale, protejarea mediului și dezvoltarea infrastructurii verzi.

Rolul cadastrului în dezvoltarea sustenabilă a Republicii Moldova nu a fost suficient studiat, deși este esențial pentru gestionarea eficientă a resurselor teritoriale. Cadastrul facilitează planificarea urbană, permițând autorităților locale să dezvolte strategii coerente și să prevină extinderea necontrolată a orașelor. De asemenea, acesta oferă date vitale pentru gestionarea resurselor naturale, contribuind la implementarea strategiilor de conservare și utilizare sustenabilă. Prin clarificarea drepturilor de proprietate, cadastrul ajută la reducerea conflictelor legale, stabilizând astfel relațiile sociale necesare dezvoltării economice. Un cadru cadastral transparent sporește încrederea investitorilor și facilitează accesul la finanțare, stimulând dezvoltarea infrastructurii. Cu toate acestea, lipsa cercetărilor detaliate în acest domeniu face dificilă evaluarea impactului cadastrului asupra dezvoltării durabile. Este necesară o analiză aprofundată pentru a înțelege mai bine interacțiunile dintre cadastru și sectoarele relevante, ceea ce ar putea îmbunătăți politicile publice.

Cadastrul bunurilor imobile constituie un sprijin important pentru toate sectoarele economiei naționale, deoarece culege, stochează și prelucrează un volum mare de informații despre bunurile imobile. Eficiența acestui sprijin se poate face rapid și comod, dacă informația reflectă în orice

moment realitatea din teren. În Republica Moldova, precum și în multe alte țări, acest sistem a evoluat de la o simplă evidență a proprietăților către un instrument complex și esențial pentru gestionarea eficientă a resurselor teritoriale.

Importanța economică a unui sistem de cadastru eficient este definită printr-o serie de argumente:

a) Stabilirea drepturilor de proprietate - un sistem de cadastru eficient servește ca temelie pentru stabilirea clară a drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile.

b) Stimularea investițiilor și creditării - proprietarii de terenuri și dezvoltatorii au încredere în investiții în zone cu drepturi de proprietate bine definite, ceea ce stimulează dezvoltarea imobiliară și creșterea economică. Un sistem de cadastru eficient facilitează procesul de evaluare și acordare a creditelor, oferind o bază solidă pentru instituțiile financiare.

c) Contribuția la formarea valorii imobilelor - evaluarea precisă a valorii imobilelor este crucială pentru impozitare, planificarea urbanistică și pentru determinarea contribuțiilor către bugetul local și național. Un sistem de cadastru eficient contribuie la formarea unei imagini realiste a valorii proprietăților, asigurând o distribuție echitabilă a resurselor.

d) Eficiența tranzacțiilor imobiliare și mobilitatea economică - tranzacțiile imobiliare rapide și sigure conduc la o creștere a mobilității economice, facilitând schimburile de proprietăți și stimulând piața. Un sistem de cadastru eficient reduce timpul și costurile asociate tranzacțiilor imobiliare, sprijinind astfel eficiența pieței.

e) Planificare urbanistică și dezvoltare sustenabilă - autoritățile locale și centrale pot utiliza informațiile din sistemul cadastral pentru planificarea urbanistică și gestionarea dezvoltării teritoriale. Un cadru cadastral eficient contribuie la dezvoltarea sustenabilă prin identificarea și gestionarea eficientă a resurselor. În orașele în expansiune, un sistem cadastral integrat ar putea ajuta la gestionarea dezvoltării urbane, asigurând un echilibru între expansiunea economică și protecția mediului.

f) Participarea la economia globală și atracția investițiilor străine - o evidență cadastrală precisă și actualizată crește încrederea investitorilor străini într-o țară, facilitând integrarea acesteia în economia globală. Atracția investițiilor străine aduce cu sine o serie de oportunități economice și stimulează dezvoltarea industrială și infrastructurală.

În rezultatul cercetărilor efectuate, putem genera următoarele concluzii privind rolul cadastrului în asigurarea dezvoltării sustenabile a Republicii Moldova în viitor, prezentate în figura 2.

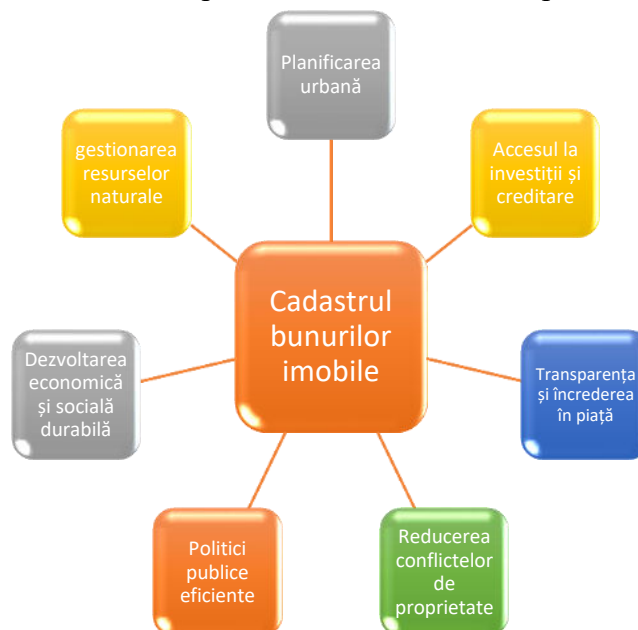


Figura 2. Influența cadastrului bunurilor imobile asupra dezvoltării sustenabile a Republicii Moldova

Așadar, dezvoltarea ulterioară a sistemului modern al cadastrului bunurilor imobile în Republica Moldova poate genera efecte economice și sociale, politici publice eficiente, transparență și încrederea în piața imobiliară, acces la investiții și creditare, gestionarea resurselor naturale, planificarea urbană precum și reducerea conflictelor de proprietate.

CONCLUZII

Dezvoltarea sustenabilă este o necesitate esențială pentru Republica Moldova, având în vedere atât provocările interne (degradarea resurselor naturale, economia fragilă), cât și cele globale (schimbările climatice, migrația forței de muncă). Implementarea unor politici și strategii coerente de dezvoltare sustenabilă poate asigura o creștere economică echilibrată, protejarea mediului și îmbunătățirea calității vieții pentru toți cetățenii.

Cadastrul bunurilor imobile joacă un rol esențial în colectarea, gestionarea și actualizarea datelor referitoare la proprietatea terenurilor și imobilelor. Aceste date sunt fundamentale pentru planificarea urbană și rurală, contribuind la utilizarea eficientă a resurselor.

Implementarea unui sistem cadastral eficient facilitează dezvoltarea economică prin stimularea investițiilor și creșterea încrederii în proprietate. O mai bună claritate în drepturile de proprietate contribuie la securizarea creditelor și sprijină inițiativele de afaceri.

Cadastrul bunurilor imobile poate contribui la protecția mediului prin monitorizarea utilizării terenurilor și gestionarea resurselor naturale. O gestionare adecvată a terenurilor contribuie la conservarea biodiversității și la prevenirea degradării mediului.

Rolul cadastrului în dezvoltarea sustenabilă a Republicii Moldova nu a fost suficient studiat, deși este esențial pentru gestionarea eficientă a resurselor teritoriale. Urmează a fi efectuate cercetările aspectelor economice și sociale ale dezvoltării cadastrului imobiliar, influenței acestora asupra dezvoltării economiei naționale.

Referințe

1. Acord de asociere cu Republica Moldova. In Summaries of EU Legislation [citat 25.09.2024]. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/RO/legal-content/summary/association-agreement-with-moldova.html>.
2. Adaptarea Agendei 2030 de Dezvoltare Durabilă la contextul Republicii Moldova, 3 iulie 2017. UNPD [citat 25.09.2024]. Disponibil: https://www.undp.org/ro/moldova/publications/adaptarea_agendei-2030-de-dezvoltarea-durabil%C4%83-la-contextul-republicii-moldova.
3. Monitorul Oficial Nr. 409-410. Partea I. Legi, hotărâri ale Parlamentului Republicii Moldova, decrete ale Președintelui Republicii Moldova [citat 25.09.2024]. Disponibil: <https://monitorul.gov.md/ro/monitor/2579>.
4. ЛАРСОН Г. Регистрация прав на землю и кадастровые системы. Вспомогательные средства для земельной информации и управления земельными ресурсами. - Великий Новгород, 2002.
5. BUZU O. Organizarea activității de evaluare. Chișinău, 2002, 428 p.
6. BOTNARENCO I. Cadastrul în Moldova: teorie, metode, practică. Chișinău: Pontos, 2006.