



INVESTIȚIILE IMOBILIARE ȘI SECTORUL FINANCIAR-BANCAR: RISCURI JURIDICE ȘI MECANISME DE PREVENIRE A ACTIVITĂȚILOR ILICITE

Angela CUCIURCĂ

doctor în drept, conferențiar universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
angela.cuciurca@idei.utm.md

Rezumat. Studiul efectuat este unul actual, fiind determinat de faptul că investițiile imobiliare reprezintă un domeniu activ al economiei Republicii Moldova, realizat frecvent prin credite ipotecare, finanțare bancară și alte mecanisme de capitalizare. Tranzacțiile imobiliare presupun transferul drepturilor reale asupra bunurilor imobile, evaluarea valorii de piață și implicarea unor actori instituționali precum instituții financiare, evaluatori autorizați, notari și autorități cadastrale. Volumul capitalurilor și complexitatea operațiunilor pot genera vulnerabilități juridice, în special atunci când tranzacțiile imobiliare sunt utilizate pentru disimularea provenienței fondurilor, manipularea valorii bunurilor sau alte operațiuni financiare ilicite. În aceste condiții, se impune aplicarea unor mecanisme eficiente de control juridic și monitorizare a tranzacțiilor. Scopul cercetării constă în analiza riscurilor juridice generate de utilizarea investițiilor și tranzacțiilor imobiliare în cadrul sectorului financiar-bancar pentru disimularea provenienței fondurilor și realizarea operațiunilor financiare ilicite. Totodată, sunt examinate mecanismele instituționale și juridice care contribuie la prevenirea acestor riscuri. Rezultatele analizei evidențiază rolul instituțiilor financiare, evaluatorilor imobiliari și autorităților de reglementare în monitorizarea tranzacțiilor imobiliare și prevenirea utilizării acestora pentru operațiuni financiare ilicite. Consolidarea cadrului normativ și aplicarea unor mecanisme eficiente de control pot contribui la reducerea vulnerabilităților juridice ale pieței imobiliare.

Cuvinte-cheie: investiții imobiliare, sector financiar-bancar, riscuri juridice, tranzacții imobiliare, prevenirea activităților ilicite, evaluare imobiliară

Introducere

Investițiile imobiliare constituie un element esențial al economiei moderne, fiind strâns interconectate cu sistemul financiar-bancar prin mecanisme precum creditarea ipotecară și finanțarea investițională. În Republica Moldova, dezvoltarea pieței imobiliare a fost însoțită de extinderea activității bancare, ceea ce a condus la creșterea volumului tranzacțiilor și, implicit, a riscurilor asociate acestora.

În ultimii ani, creditarea ipotecară a cunoscut o dinamică ascendentă, fiind stimulată atât de programele guvernamentale, cât și de politica de creditare a băncilor comerciale. Potrivit studiilor privind piața imobiliară și ipotecară, volumul creditelor acordate pentru procurarea locuințelor a înregistrat creșteri semnificative, în special după anul 2018, odată cu implementarea programelor de tip „Prima Casă”, ceea ce a condus la o accesibilitate mai mare a finanțării pentru populație [1]. Totodată, în condiții inflaționiste, prețurile imobilelor locative au înregistrat majorări semnificative, ceea ce a determinat creșterea valorii garanțiilor și implicit a expunerii băncilor la risc.

Această interdependență dintre piața imobiliară și sectorul financiar-bancar generează o serie de vulnerabilități structurale. Pe de o parte, creșterea volumului creditelor ipotecare implică un risc sporit de neplată și supraîndatorare a populației, iar pe de altă parte, evaluarea incorectă a bunurilor imobile poate conduce la distorsionarea valorii reale a garanțiilor [2]. În același timp, practica judiciară și doctrina juridică evidențiază existența unor situații în care creditele sunt obținute prin inducerea în eroare a instituțiilor financiare, ceea ce constituie o formă de fraudă cu impact direct asupra stabilității sistemului bancar [3].

Tranzacțiile imobiliare implică transferuri semnificative de capital și participarea mai multor actori, precum instituțiile financiare, evaluatorii imobiliari, notarii și autoritățile cadastrale.

În acest context, complexitatea operațiunilor poate favoriza apariția unor vulnerabilități juridice, inclusiv utilizarea mecanismelor imobiliare pentru disimularea provenienței fondurilor [4].

La nivel internațional, sectorul imobiliar este considerat unul dintre cele mai frecvent utilizate canale pentru integrarea fondurilor provenite din activități ilicite, datorită valorii ridicate a tranzacțiilor și posibilității de manipulare a prețurilor [5]. În acest context, creșterea volumului investițiilor imobiliare, fără mecanisme eficiente de control, poate amplifica riscurile juridice și financiare, afectând atât instituțiile bancare, cât și stabilitatea generală a pieței.

Scopul cercetării constă în analiza riscurilor juridice generate de investițiile imobiliare în sectorul financiar-bancar și identificarea mecanismelor de prevenire a activităților ilicite.

Riscuri juridice în investițiile imobiliare

Investițiile imobiliare sunt direct dependente de finanțarea bancară, în special de creditarea ipotecară, care a cunoscut o expansiune semnificativă în Republica Moldova după anul 2018. Implementarea programelor de finanțare locativă a determinat creșterea volumului creditelor ipotecare și a numărului de tranzacții imobiliare, ceea ce a condus la majorarea expunerii instituțiilor bancare. În paralel, creșterea prețurilor locuințelor în condiții inflaționiste a depășit în anumite perioade 15–20% anual, amplificând valoarea garanțiilor și riscurile asociate evaluării acestora [1, 6].

La nivel european, ratele dobânzilor la creditele ipotecare au variat, în perioada 2021–2023, între aproximativ 2% și 6%, în funcție de politica monetară și condițiile macroeconomice, influențând direct accesibilitatea finanțării și volumul investițiilor imobiliare. Creșterea dobânzilor a condus, în mai multe state, la reducerea cererii de credite ipotecare și la accentuarea riscurilor de neplată, în special în contextul creșterii costului finanțării [2, 7].

În aceste condiții, corelația dintre creditarea ipotecară, evaluarea bunurilor imobile și fluxurile financiare determină apariția unor vulnerabilități juridice și financiare, în special în tranzacțiile de valoare ridicată [8].

Unul dintre cele mai importante riscuri asociate tranzacțiilor imobiliare îl reprezintă utilizarea acestora în scopuri ilicite, în special pentru spălarea banilor. Analizele internaționale arată că sectorul imobiliar este utilizat sistematic în etapa de integrare a fondurilor ilicite, datorită posibilității de a converti rapid sume mari în active aparent legitime și de a justifica fluxuri financiare complexe [3, 9].

Potrivit raportului Financial Action Task Force, în cazurile investigate la nivel internațional, tranzacțiile imobiliare sunt utilizate frecvent pentru „stratificarea” și „integrarea” fondurilor, prin mecanisme precum supraevaluarea sau subevaluarea bunurilor, utilizarea numerarului și implicarea unor entități juridice fictive [3]. În numeroase jurisdicții analizate, între 30% și 40% din cazurile de spălare a banilor investigate au implicat utilizarea companiilor offshore sau a intermediarilor pentru ascunderea beneficiarului real, ceea ce reduce semnificativ transparența tranzacțiilor.

În același sens, studiile European Parliamentary Research Service evidențiază că sectorul imobiliar permite integrarea unor sume ridicate într-o singură operațiune, fără o corelare strictă între valoarea declarată și cea reală a bunului. Astfel, în practică, au fost identificate cazuri în care prețurile imobilelor au fost manipulate cu 20% până la 50% față de valoarea de piață, în scopul justificării unor fluxuri financiare ilicite sau al obținerii unor credite mai mari decât valoarea reală a garanției [4, 10].

De asemenea, analiza comparativă a tranzacțiilor imobiliare arată că utilizarea numerarului în operațiuni de valoare mare, combinată cu lipsa unor mecanisme eficiente de verificare a beneficiarului efectiv, facilitează integrarea capitalurilor ilicite în economia formală. În aceste condiții, sectorul imobiliar devine un canal preferențial pentru disimularea provenienței fondurilor

și pentru transferul acestora între jurisdicții, în special prin intermediul structurilor juridice opace [5, 12].

Pe baza analizelor realizate de organismele internaționale și instituțiile europene, principalele riscuri juridice asociate tranzacțiilor imobiliare au fost identificate în mod constant în rapoartele Financial Action Task Force, ale European Parliamentary Research Service și ale Transparency International, care evidențiază vulnerabilitățile sectorului imobiliar în raport cu spălarea banilor și fraudele financiare [3, 4, 5, 9].

Astfel, în baza acestor studii și investigații comparative la nivel internațional, riscurile juridice pot fi sintetizate după cum urmează:

- supraevaluarea sau subevaluarea bunurilor imobile, utilizată pentru disimularea provenienței fondurilor sau justificarea unor fluxuri financiare ilicite, fenomen identificat în mod frecvent în rapoartele FATF [3, 9];
- utilizarea intermediarilor fictivi sau a companiilor paravan, inclusiv entități offshore, pentru ascunderea beneficiarului real al tranzacției, aspect evidențiat atât de FATF, cât și de Transparency International [3, 5, 12];
- obținerea creditelor prin inducerea în eroare a instituțiilor bancare, prin prezentarea de informații false sau supraevaluarea garanțiilor, mecanism analizat în literatura de specialitate și în studiile privind fraudele financiare [4, 10];
- lipsa transparenței privind beneficiarul efectiv, determinată de utilizarea structurilor juridice complexe, ceea ce limitează capacitatea autorităților de a identifica persoana care controlează în mod real tranzacția [5, 12];
- utilizarea numerarului în tranzacții de valoare mare, care reduce trasabilitatea fondurilor și facilitează integrarea capitalurilor ilicite în economia formală [3, 9].

Aceste riscuri sunt recunoscute și reglementate la nivel european prin cadrul normativ privind prevenirea spălării banilor, în special prin Directiva (UE) 2015/849 și modificările ulterioare (AMLD4 și AMLD5), care impun obligații stricte de identificare a clientului (KYC), verificarea beneficiarului efectiv și raportarea tranzacțiilor suspecte către autoritățile competente [6], [7]. Totodată, Directiva (UE) 2018/1673 consolidează dimensiunea penală a combaterii spălării banilor, stabilind sancțiuni pentru utilizarea sistemului financiar și a tranzacțiilor imobiliare în scopuri ilicite [8].

Observăm că, în cadrul juridic internațional și european se confirmă faptul că sectorul imobiliar reprezintă un domeniu cu risc ridicat, necesitând aplicarea unor mecanisme riguroase de control și monitorizare a tranzacțiilor [3, 6, 9].

În contextul Republicii Moldova, aceste riscuri se manifestă într-o formă adaptată nivelului de dezvoltare al pieței, fiind evidențiate atât în studiile privind piața ipotecară, cât și în literatura juridică și practica instituțiilor de control. Analizele privind evoluția creditării ipotecare indică faptul că, după anul 2018, creșterea volumului creditelor și majorarea prețurilor imobilelor locative au condus la amplificarea vulnerabilităților asociate evaluării garanțiilor și capacității de rambursare a debitorilor [1, 13].

În contextul Republicii Moldova, aceste riscuri se manifestă într-o formă adaptată nivelului de dezvoltare al pieței, fiind evidențiate atât în studiile privind piața ipotecară, cât și în literatura juridică și practica instituțiilor de control. Din analiza surselor utilizate rezultă că vulnerabilitatea principală nu ține doar de existența unor riscuri teoretice, ci de modul în care acestea se manifestă concret în raportul dintre prețul locuinței, valoarea garanției, condițiile de creditare și capacitatea reală de rambursare a debitorului. Evoluția prețurilor la imobilele locative, în condiții inflaționiste, a generat o presiune suplimentară asupra pieței ipotecare, întrucât majorarea valorii bunurilor a fost însoțită de extinderea creditării, fără ca veniturile populației să înregistreze o creștere proporțională [1, 13].

Din perspectiva pieței financiare, literatura juridică națională relevă că una dintre cele mai sensibile probleme o constituie obținerea creditelor prin inducerea în eroare a instituțiilor bancare. Domeniul creditar-bancar este expus în mod constant unor fapte care afectează securitatea raporturilor juridice și economice, inclusiv prezentarea unor informații inexacte sau incomplete pentru obținerea finanțării [2, 14]. În același sens, infracțiunile legate de creditare afectează procesul de acordare a creditului prin deformarea informației pe baza căreia instituția financiară își fundamentează decizia [3, 15].

O altă problemă identificată în practică este dezechilibrul dintre valoarea garanției imobiliare și bonitatea reală a debitorului. Creșterea accelerată a prețurilor la locuințe poate genera o supraevaluare a garanțiilor, creând o aparență de siguranță în creditare, în timp ce capacitatea efectivă de rambursare rămâne limitată. În aceste condiții, riscul nu constă doar în variația valorii bunului, ci și în incapacitatea debitorului de a face față obligațiilor asumate, ceea ce poate conduce la creșterea creditelor neperformante [1, 13].

Din punct de vedere juridic, aceste riscuri sunt reglementate printr-un ansamblu de norme legale. Legea privind activitatea băncilor stabilește obligația instituțiilor financiare de a gestiona prudent riscurile și de a evita expunerile nejustificate [4, 16], iar reglementările privind creditarea responsabilă impun verificarea bonității debitorilor și a informațiilor furnizate de aceștia [5, 17]. Totodată, normele de procedură penală reglementează mecanismele de investigare a infracțiunilor economice [6, 18], iar obținerea creditului sau a altor forme de finanțare prin înșelăciune reprezintă o formă concretă de afectare a securității circuitului financiar [7, 19].

În paralel, cadrul legal privind prevenirea și combaterea spălării banilor instituie obligații stricte pentru instituțiile financiare în ceea ce privește identificarea clienților, monitorizarea tranzacțiilor și raportarea operațiunilor suspecte [1, 8], ceea ce este esențial în cazul tranzacțiilor imobiliare de valoare ridicată.

Astfel, din perspectiva experienței Republicii Moldova, riscurile juridice ale investițiilor imobiliare se manifestă concret prin creditare bazată pe informații inexacte, evaluări vulnerabile ale garanțiilor, dezechilibre între prețul bunului și capacitatea de plată, precum și prin posibilitatea utilizării tranzacțiilor imobiliare pentru disimularea provenienței fondurilor [1, 20].

Mecanisme de prevenire a activităților ilicite

Reducerea riscurilor juridice asociate tranzacțiilor imobiliare implică aplicarea unor mecanisme complexe de prevenire, dezvoltate atât la nivel internațional, cât și la nivel european, și transpuse ulterior în legislațiile naționale. Aceste mecanisme vizează în principal creșterea transparenței tranzacțiilor, identificarea beneficiarului real și monitorizarea fluxurilor financiare [3, 9].

La nivel internațional, un rol central în definirea standardelor de prevenire îl are Financial Action Task Force, care stabilește un cadru global de combatere a spălării banilor. Recomandările FATF impun aplicarea unei abordări bazate pe risc (risk-based approach), potrivit căreia instituțiile financiare și actorii implicați în tranzacțiile imobiliare trebuie să identifice, să evalueze și să gestioneze riscurile specifice fiecărei operațiuni [1, 9]. În acest context, sectorul imobiliar este clasificat ca domeniu cu risc ridicat, ceea ce presupune aplicarea unor măsuri suplimentare de control, în special în cazul tranzacțiilor de valoare mare sau al celor realizate prin intermediari.

În mod concret, mecanismele de prevenire stabilite la nivel internațional includ:

- aplicarea procedurilor KYC (Know Your Customer), care presupun identificarea și verificarea identității clientului înainte de inițierea relației de afaceri;
- identificarea beneficiarului efectiv, inclusiv în cazul utilizării companiilor sau structurilor juridice complexe;
- monitorizarea continuă a tranzacțiilor, pentru identificarea comportamentelor neobișnuite sau a tranzacțiilor care nu corespund profilului clientului;

- raportarea tranzacțiilor suspecte către unitățile de informații financiare;
- aplicarea măsurilor de diligență sporită (enhanced due diligence) în cazul clienților sau operațiunilor cu risc ridicat [1, 9].

Aceste standarde sunt completate de analizele organizațiilor internaționale, care evidențiază necesitatea implicării active a tuturor actorilor din sectorul imobiliar, inclusiv a notarilor, evaluatorilor și agenților imobiliari, în procesul de prevenire a activităților ilicite [2, 3, 21].

La nivelul Uniunii Europene, mecanismele de prevenire sunt reglementate printr-un cadru juridic armonizat, bazat pe directivele privind combaterea spălării banilor (AMLD). Directiva (UE) 2015/849 și modificările ulterioare introduc obligații detaliate pentru instituțiile financiare și entitățile raportoare, stabilind proceduri clare de identificare a clienților și de monitorizare a tranzacțiilor [4, 5].

Astfel, în cadrul UE, prevenirea activităților ilicite în sectorul imobiliar se realizează prin:

- obligația instituțiilor financiare de a aplica măsuri de cunoaștere a clientelei (CDD – Customer Due Diligence), inclusiv verificarea identității și a beneficiarului efectiv;
- crearea registrelor beneficiarilor efectivi, accesibile autorităților competente, pentru creșterea transparenței proprietății;
- implicarea autorităților de supraveghere financiară și a unităților de informații financiare, care colectează și analizează rapoartele privind tranzacțiile suspecte;
- extinderea obligațiilor AML asupra profesiilor non-financiare, inclusiv agenți imobiliari, notari și avocați, care devin entități raportoare;
- cooperarea între statele membre, prin schimb de informații și mecanisme comune de control [4, 5, 6].

De asemenea, Directiva (UE) 2018/1673 consolidează dimensiunea penală a combaterii spălării banilor, stabilind sancțiuni pentru utilizarea sistemului financiar și a tranzacțiilor imobiliare în scopuri ilicite, ceea ce întărește caracterul coercitiv al mecanismelor de prevenire [6, 8].

În practică, aplicarea acestor mecanisme presupune o colaborare permanentă între instituțiile financiare, autoritățile de supraveghere și alte entități implicate în tranzacțiile imobiliare. Eficiența sistemului depinde nu doar de existența cadrului legal, ci și de capacitatea instituțiilor de a identifica tranzacțiile cu risc și de a interveni în timp util [2, 7].

În Republica Moldova, mecanismele de prevenire a activităților ilicite în sectorul imobiliar sunt organizate printr-un cadru instituțional și normativ armonizat cu standardele internaționale și europene, în special după adoptarea legislației privind prevenirea spălării banilor și consolidarea reglementării sectorului bancar [1, 13].

Un rol central în acest sistem îl au instituțiile financiare, care sunt obligate să aplice măsuri de identificare și monitorizare a clienților în conformitate cu legislația națională. Legea nr. 308/2017 privind prevenirea și combaterea spălării banilor stabilește obligația entităților raportoare de a identifica clientul și beneficiarul efectiv, de a aplica măsuri de diligență și de a monitoriza tranzacțiile, în special în cazul operațiunilor de valoare mare sau al celor care prezintă un risc sporit [1, 13]. În mod concret, instituțiile financiare trebuie să verifice identitatea clientului, să analizeze sursa fondurilor și să raporteze tranzacțiile suspecte către autoritatea competentă.

În acest context, Serviciul Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor funcționează ca unitate de informații financiare, având rolul de a colecta, analiza și transmite informații privind tranzacțiile suspecte către organele de urmărire penală. Activitatea acestei instituții este corelată cu obligațiile impuse entităților raportoare și contribuie la identificarea circuitelor financiare ilicite, inclusiv în domeniul tranzacțiilor imobiliare [1, 10].

În paralel, Banca Națională a Moldovei exercită funcția de supraveghere prudențială a instituțiilor financiare, asigurând aplicarea regulilor privind gestionarea riscurilor și conformitatea

operațiunilor bancare. Reglementările privind creditarea responsabilă impun instituțiilor bancare obligația de a evalua bonitatea debitorilor, de a verifica informațiile prezentate și de a analiza capacitatea reală de rambursare, ceea ce reduce riscul acordării unor credite bazate pe date inexacte sau pe garanții supraevaluate [2, 17].

Procesul de armonizare a cadrului național cu standardele europene este reflectat în preluarea principiilor stabilite de directivele AML ale Uniunii Europene, în special în ceea ce privește identificarea beneficiarului efectiv și extinderea obligațiilor asupra entităților non-financiare. Astfel, pe lângă instituțiile bancare, obligațiile de prevenire a spălării banilor se aplică și altor participanți la tranzacțiile imobiliare, inclusiv notarilor, evaluatorilor și altor profesioniști implicați în transferul drepturilor asupra bunurilor imobile [1, 6, 7].

Din punct de vedere juridic, aceste riscuri sunt acoperite în mod direct de normele penale și de cadrul legislativ privind prevenirea spălării banilor. Codul penal al Republicii Moldova incriminează spălarea banilor prin art. 243, care vizează conversia, transferul sau utilizarea bunurilor provenite din activități ilicite, inclusiv prin intermediul tranzacțiilor imobiliare [3, 13]. În practică, această normă se aplică în situațiile în care bunurile imobile sunt utilizate pentru a integra fonduri ilicite în circuitul legal, prin achiziții sau vânzări succesive menite să disimuleze proveniența capitalului.

În același timp, obținerea frauduloasă a creditelor este sancționată prin dispozițiile penale referitoare la inducerea în eroare a instituțiilor financiare, aplicabile în cazul prezentării unor informații false privind veniturile sau în situațiile de supraevaluare a garanțiilor imobiliare [4, 14]. Aceste practici se reflectă direct în sectorul imobiliar, unde valoarea bunului este utilizată ca element esențial în fundamentarea deciziei de creditare.

Concluzii

Analiza evidențiază faptul că investițiile imobiliare sunt strâns interconectate cu sectorul financiar-bancar, această relație generând atât oportunități de dezvoltare economică, cât și riscuri juridice și financiare semnificative. Creșterea creditării ipotecare și dinamica pieței imobiliare contribuie la amplificarea vulnerabilităților, în special în ceea ce privește evaluarea garanțiilor și capacitatea de rambursare a debitorilor.

Sectorul imobiliar rămâne un domeniu expus utilizării în scopuri ilicite, iar eficiența mecanismelor de prevenire depinde în mod direct de aplicarea riguroasă a cadrului normativ și de cooperarea dintre instituțiile implicate. În acest sens, transparența tranzacțiilor, verificarea corectă a informațiilor și monitorizarea fluxurilor financiare reprezintă elemente esențiale pentru reducerea riscurilor.

Implementarea standardelor internaționale și cooperarea între instituțiile naționale contribuie la reducerea riscurilor și la creșterea transparenței pieței imobiliare.

În concluzie, consolidarea mecanismelor de control și adaptarea continuă la evoluțiile pieței sunt condiții necesare pentru asigurarea stabilității sectorului financiar-bancar și pentru prevenirea utilizării investițiilor imobiliare în scopuri ilicite.

Referințe

1. MORARU, A. Evoluția prețurilor la imobilele locative și perspectivele creditelor imobiliare ipotecare în condiții inflaționiste. În: *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale. Materialele Conferinței Științifico-Practice Internaționale*, 12–13 mai 2022, Chișinău. Chișinău: MS Logo, 2022, pp. 106–114. ISBN 978-9975-3541-0-3.
2. ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD). The rise of non-bank financial intermediation in real estate finance: Post COVID-19 trends, vulnerabilities and policy implications. Paris: OECD Publishing, 2021. Disponibil: https://www.oecd.org/en/publications/the-rise-of-non-bank-financial-intermediation-in-real-estate-finance_c4fc8cf0-en.html [accesat 2026-04-03].

3. FINANCIAL ACTION TASK FORCE (FATF). Money Laundering and Terrorist Financing through the Real Estate Sector. Paris: FATF, 2007. Disponibil: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf/documents/reports/ML%20and%20TF%20through%20the%20Real%20Estate%20Sector.pdf> [accesat 2026-04-03].
4. EUROPEAN PARLIAMENTARY RESEARCH SERVICE (EPRS). Understanding Money Laundering through Real Estate Transactions. Bruxelles: EPRS, 2019. Disponibil: https://www.europarl.europa.eu/cmsdata/161094/7%20-%2001%20EPRS_Understanding%20money%20laundering%20through%20real%20estate%20transactions.pdf [accesat 2026-04-03].
5. TRANSPARENCY INTERNATIONAL. Corruption and Real Estate: Doors Wide Open. Berlin: Transparency International, 2017. Disponibil: https://images.transparencycdn.org/images/2017_DoorsWideOpen_EN.pdf [accesat 2026-04-03].
6. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2015/849 din 20 mai 2015 privind prevenirea utilizării sistemului financiar în scopul spălării banilor sau finanțării terorismului. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2015, L 141. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32015L0849> [accesat 2026-04-03].
7. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2018/843 din 30 mai 2018 de modificare a Directivei (UE) 2015/849 privind prevenirea utilizării sistemului financiar în scopul spălării banilor sau finanțării terorismului (AMLD5). În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2018, L 156. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32018L0843> [accesat 2026-04-03].
8. UNIUNEA EUROPEANĂ. PARLAMENTUL EUROPEAN ȘI CONSILIUL UNIUNII EUROPENE. Directiva (UE) 2018/1673 din 23 octombrie 2018 privind combaterea spălării banilor prin intermediul dreptului penal. În: Jurnalul Oficial al Uniunii Europene. 2018, L 284. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/?uri=CELEX:32018L1673> [accesat 2026-04-03].
9. FINANCIAL ACTION TASK FORCE (FATF). Risk-Based Approach Guidance for the Real Estate Sector. Paris: FATF, 2021. Disponibil: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf-gafi/guidance/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf> [accesat 2026-04-03].
10. WORLD BANK. Enhancing Government Effectiveness and Transparency: The Fight Against Corruption. Washington, DC: World Bank, 2020. Disponibil: <https://www.worldbank.org/en/topic/governance/publication/enhancing-government-effectiveness-and-transparency-the-fight-against-corruption> [accesat 2026-04-03].
11. REPUBLICA MOLDOVA. CENTRUL NAȚIONAL ANTICORUPȚIE (CNA). Raport de activitate al Centrului Național Anticorupție 2024. Chișinău: CNA, 2024. Disponibil: https://cna.md/sites/default/files/media/documents/2025-09/Raport_CNA_2024_editat.pdf [accesat 2026-04-03].
12. PRODAN, S. Problemele tentativei și participației în contextul stabilirii răspunderii penale pentru infracțiunile legate de creditare. În: Revista Națională de Drept. 2007, nr. 4, pp. 82–85. ISSN 2587-411X.
13. GUȚAN, V. Domeniul creditar-bancar – obiect al protecției juridico-penale. În: Revista de Studii și Cercetări Juridice. 2011, nr. 3–4, pp. 156–169. ISSN 2284-9394.
14. STRATAN, A. Criminal liability for obtaining credit, loan, or insurance compensation by deception. Teză de doctor în drept. Chișinău, 2023. Disponibil: <https://anacec.md/files/Stratan-teza.pdf> [accesat 2026-04-03].
15. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului: nr. 308 din 22.12.2017. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2018, nr. 58–66, art. 133. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136906&lang=ro [accesat 2026-04-03].
16. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova privind activitatea băncilor: nr. 202 din 06.10.2017. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2017, nr. 434–439.
17. REPUBLICA MOLDOVA. BANCA NAȚIONALĂ A MOLDOVEI (BNM). Hotărârea Comitetului Executiv al BNM nr. 101 din 19.05.2022 pentru aprobarea Regulamentului privind creditarea



- responsabilă a consumatorilor de către bănci. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2022, nr. 164–169.
18. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul de procedură penală al Republicii Moldova: nr. 122 din 14.03.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2003, nr. 104–110 (republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2013, nr. 248–251).
19. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82–86 (republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2019, nr. 66–75).
20. REPUBLICA MOLDOVA. SERVICIUL PREVENIREA ȘI COMBATAREA SPĂLĂRII BANILOR (SPCSB). Hotărârea nr. 63/1/2023 privind aprobarea Regulamentului de prevenire a spălării banilor. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2023, nr. 159–161, art. 252. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=138584&lang=ro [accesat 2026-04-03].
21. ANDRIEȘ, A. M. Recourse and Strategic Mortgage Defaults: Evidence from Romania. De Nederlandsche Bank Working Paper, no. 727. Amsterdam: DNB, 2021. Disponibil: https://www.dnb.nl/media/4rkns5v/working_paper_no-727.pdf [accesat 2026-04-03].
22. PAREDES, R. and M. VEGA. An internal fraud model for operational losses in retail banking. Cornell University arXiv Archive [online], 2020. arXiv:2002.03235. Disponibil: <https://arxiv.org/abs/2002.03235> [accesat 2026-04-03].