



Universitatea Tehnică a Moldovei

**PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII
CADASTRALE A TERENURILOR FONDULUI
DE REZERVĂ, RAIONUL ȘOLDĂNEȘTI**

Student:

Spatari Mihai

Coordonator:

**Botnarenco Ivan
Conf. universitar,
doctor**

Chișinău, 2023

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**

“ ____ ” _____ **2023**

Particularitățile înregistrării cadastrale a terenurilor fondului de rezervă, raionul Șoldănești

Student: _____ **Spatari Mihai**
COT 1907-AG

Coordonator: _____ **Botnarenco Ivan**
Conf. univ., doctor

Consultant: _____ **Gavrilov Diana,**
lector universitar

Chișinău – 2023

Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru

Departamentul *Inginerie civilă și geodezie*

Programul de studii: 0731.3 – CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

APROB:

Șef PS COT, conf. univ., dr.

_____ E. Zubco

" ____ " _____ 2023

CAIET DE SARCINI

pentru proiectul de licență al studentului

Spatari Mihai

1. **Tema proiectului de licență:** *Particularitățile înregistrării cadastrale a terenurilor fondului de rezervă confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC nr. 7 din „20”
martie 2023*
2. **Termenul limită de prezentare a proiectului** 20 mai 2023
3. **Date inițiale pentru elaborarea proiectului:** *Baza de date grafice pentru zona Șoldănești, materiale ortofoto, hotarul UAT, decizia de atribuire al terenului din fondul de rezervă.*
4. **Conținutul memoriului explicativ:**
 1. *Bazele teoretice ale înregistrării cadastrale*
 2. *Bazele teoretice ale înregistrării cadastrale*
 3. *Aplicarea metodelor de înregistrare cadastrală*
 4. *Economia lucrărilor de înregistrare a drepturilor cadastrale a terenurilor fondului de rezervă*
5. **Conținutul părții grafice a proiectului:**

ANEXA 1: Planul geometric al terenului din fondul de rezervă (grădina)

ANEXA 2: Plan parter al clădirii de pe terenul atribuit pentru construcții

ANEXA 3: Extras din registrul bunurilor imobile

6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Botnarenco Ivan	Bazele teoretice ale înregistrării cadastrale	06.03.2023-17.03.2023	
Botnarenco Ivan	Bazele teoretice ale înregistrării cadastrale	20.03.2023-31.03.2023	
Botnarenco Ivan	Aplicarea metodelor de înregistrare cadastrale	04.04.2023-28.04.2023	
Gavrilov Diana	Economia lucrărilor de înregistrare a drepturilor cadastrale a terenurilor fondului de rezervă	01.05.2023-10.05.2023	

7. Data înmânării caietului de sarcini 30.01.2023

Coordonator: Botnarenco Ivan _____
semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către student

Spatari Mihai _____
semnătura

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Bazele teoretice ale înregistrării cadastrale	06.03.2023-17.03.2023	
2	Bazele teoretice ale înregistrării cadastrale	20.03.2023-31.03.2023	
3	Aplicarea metodelor de înregistrare cadastrale	04.04.2023-28.04.2023	
4	Economia lucrărilor de înregistrare a drepturilor cadastrale a terenurilor fondului de rezervă	01.05.2023-10.05.2023	
5	Recenzarea externă a proiectului de licență (opțional)		
	Avizarea proiectului de către șef departament		

Student: Spatari Mihai _____

Coordonator proiect de licență: Botnarenco Ivan _____

ADNOTARE

la proiectul de licență cu tema „PARTICULARITĂȚILE ÎNREGISTRĂRII CADASTRALE A TERENURILOR FONDULU DE REZERVĂ, RAIONUL ȘOLDĂNEȘTI”, autor Spatari

Mihai

Prezenta teză are ca scop principal reprezentarea importanței înregistrării drepturilor asupra bunurilor, cât și metodele de obținere al dreptului de proprietate în cazul terenurilor din fondul de rezervă.

Cuvintele cheie sunt următoarele: drept, înregistrare, cadastru, plan geometric, dosar, fond de rezervă, decizie.

Teza de licență conține 4 capitole, 70 de pagini și este formată din partea introductivă, 3 anexe, 26 de figuri, 6 tabele și 21 de surse bibliografice.

În prima secțiune se prezintă evoluția procesului de înregistrare cadastrală în diverse țări, inclusiv în Republica Moldova, dat fiind faptul că este important să se cunoască cum a evoluat cadastrul, ca ulterior să se evidențieze aspectele care necesită dezvoltate.

În secțiunea a doua se expun fundamentele teoretice ale înregistrării cadastrale, inclusiv metodele de identificare a terenurilor care urmează să fie înregistrate, precum și modalitățile de dobândire a drepturilor asupra terenurilor din fondul de rezervă.

În secțiunea a treia, se aplică metodele de înregistrare cadastrale asupra unui caz concret din fondul de rezervă. Se detaliază toate etapele și procesele necesare în executarea lucrărilor cadastrale. Prezentând metodele actuale utilizate în Republica Moldova, tehnologiile și aplicațiile verificate în timp în domeniul cadastral.

În capitolul al patrulea, se analizează economia lucrărilor de înregistrare a drepturilor cadastrale asupra terenurilor din fondul de rezervă. Se descriu consumatorii, concurenții și se stabilește norma de timp necesară pentru executarea înregistrării terenurilor cu destinație pentru construcții, precum și rentabilitatea lucrării.

La sfârșitul tezei, se prezintă ideile și concluziile care cuprind rezumatul tezei.

Fiecare înregistrare este esențială, deoarece înregistrarea oricărui bun imobil se înregistrează în Registrul bunurilor imobile, proprietarul împreună cu dreptul asupra lui. Fiecare teren nu poate să rămână neînregistrat, el trebuie să prezinte documente care atestă existența și dreptul său, pentru a putea efectua alte tranzacții în continuare. Prin urmare, autoritățile publice locale ar trebui să înregistreze terenurile, bunurile ce se găsesc în localitate pentru a avea informații despre aceste terenuri, la inspectoratul fiscal, la primării, consilii, cadastru ș.a, putând efectua tranzacții după înregistrarea unui teren, unui bun imobil.

ABSTRACT

to the bachelor's project with the theme "Peculiarities of the Cadastral Registration of Reserve Fund Lands, ȘOLDANESTI DISTRICT", author Spatari Mihai

The main purpose of this thesis is to represent the importance of the registration of rights over goods, as well as the methods of obtaining real property rights in the case of lands from the reserve fund.

The keywords are the following: law, registration, cadastre, geometric plan, file, reserve fund, decision.

The bachelor's thesis contains 4 chapters, 70 pages and consists of the introductory part, 3 appendices, 26 figures, 6 tables and 21 bibliographic sources.

In the first section, the evolution of the cadastral registration process in various countries, including the Republic of Moldova, is presented, given the fact that it is important to know how the cadastre has evolved, in order to subsequently highlight the aspects that need to be developed.

In the second section, the theoretical foundations of the cadastral registration are presented, including the methods of identifying the lands to be registered, as well as the ways of acquiring the rights to the lands from the reserve fund.

In the third section, cadastral registration methods are applied to a specific case from the reserve fund. All the stages and processes necessary in the execution of cadastral works are detailed. Presenting the current methods used in the Republic of Moldova, technologies and time-tested applications in the cadastral field.

In the fourth chapter, the economy of the works of registration of cadastral rights on lands from the reserve fund is analyzed. Consumers, competitors are described, and the time required for the execution of the registration of land intended for construction is established, as well as the profitability of the work.

At the end of the thesis, the ideas and conclusions that comprise the thesis summary are presented.

Every registration is essential because the registration of any immovable property is registered in the Immovable Property Register, the owner along with the right to it. Each piece of land cannot remain unregistered, it must present documents certifying its existence and right, in order to carry out further transactions. Therefore, the local public authorities should register the lands, the assets found in the locality in order to have information about these lands, at the fiscal inspectorate, at the town halls, councils, cadastre, etc., being able to make transactions after registering a land, an asset immobile.

CUPRINS

INTRODUCERE.....		12
1 BAZELE TEORETICE ALE ÎNREGISTRĂRII CADASTRALĂ		13
1.1 Dezvoltarea procesului de înregistrare cadastrală în diferite țări, în Republica Moldova.		13
1.2 Principii, categorii, forma, conținut, definiții		20
1.3 Obiectul (subiectul) înregistrării cadastrale		25
1.4 Actualitatea temei.....		28
2. METODOLOGIA ÎNREGISTRĂRII CADASTRALE		29
2.1 Metode de formare (de identificare) a obiectului înregistrării cadastrale.....		29
2.2 Metode de dobândire a drepturilor asupra terenului.....		31
2.3 Metode(forme) de înregistrare		39
3. APLICAREA METODELOR DE ÎNREGISTRARE CADASTRALĂ		42
3.1 Analiza zonei de studiu		42
3.2 Obținerea dreptului de proprietate		43
3.1 Procedura de înregistrare a bunului imobil.....		45
4 ECONOMIA LUCRĂRILOR DE ÎNREGISTRARE A DREPTURILOR CADASTRALE A TERENURILOR FONDULUI DE REZERVĂ.....		58
4.1 Analiza economică a lucrărilor de birou a înregistrării terenurilor din fondul de rezervă		58
4.2 Descrierea consumatorilor		58
4.3 Descrierea concurenților.....		58
5.4 Analiza SWOT a procesului de înregistrare		59
4.5 Stabilirea normei de timp la executarea înregistrării terenurilor cu destinație pentru construcții.....		60
4.6 Descrierea executanților procesului. Salariu		62
4.7 Imobilizare corporală / necorporală și calcularea amortizării		62
4.8 Calcularea tarifului		64

					UTM 0731.3 011 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Particularitățile înregistrării cadastrale a terenurilor fondului de rezervă raionul <i>Soldănești</i>	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>	<i>Spatari M</i>					<i>L</i>	<i>10</i>	<i>9</i>
<i>Coordonator</i>	<i>Botnarenco I</i>					<i>UTM FCGC</i>		
<i>Consultant</i>	<i>Gavrilov D.</i>					<i>COT-1907 AG</i>		
<i>Verificat</i>	<i>Zubco E.</i>							
<i>Aprobat</i>	<i>Taranenco A.</i>							

CONCLUZII..... 66

BIBLIOGRAFIE 67

ANEXE.....Error! Bookmark not defined.

ANEXA 1.....Error! Bookmark not defined.

ANEXA 2.....Error! Bookmark not defined.

ANEXA 3.....Error! Bookmark not defined.

INTRODUCERE

Domeniul cadastrului în Republica Moldova este relativ nou, astfel cetățenii ce dețin bunuri imobile se confruntă cu o multitudine de probleme începând la lipsa informației despre bunuri până la utilizarea ilicită al proprietății private. Până în anii 1991 oamenilor li s-au oferit terenuri în proprietate privată în mod gratuit într-un volum mare, însă cu trecerea anilor nevoia de avea locuință nu a dispărut, iar resursele funciare gratuite sunt pe sfârșite. Drept soluție servesc terenurile din fondul de rezervă al unităților administrativ teritoriale. Așadar în prezenta teză se analizează modul de obținere al terenurilor din fondul de rezervă, bazele înregistrării bunurilor, procedura tehnică de înregistrare și rentabilitatea tipului de lucrare.

Scopul lucrării este de a aduce la cunoștință importanța înregistrării dreptului de proprietate și cunoașterea dreptului de a obține teren din fondul de rezervă.

Principalele obiective ale lucrării date sunt:

- Definirea conceptului de „înregistrare primară a bunurilor imobile”
- Studierea procesului de obținere al terenurilor din fondul de rezervă;
- Analiza metodelor de înregistrare al bunurilor imobile;
- Aplicarea metodelor de înregistrare pentru bunuri din rezerva satului Pohoarna;
- Realizarea planului geometric și al dosarului tehnic.

Lucrarea este formată din 5 capitole în care se relatează, metodele, tehnologiile și prelucrarea datelor necesare pentru a înregistra bunurile imobile.

În primul capitol se descrie bazele teoretice ale înregistrării cadastrale, acesta conține noțiunile de necesare înregistrării, dezvoltarea procesului de înregistrare cadastrală în diferite țări și în Republica Moldova.

Capitolul doi se reprezintă bazele teoretice ale înregistrării cadastrale, metode de formare (de identificare) a obiectului înregistrării cadastrale, metode de dobândire a drepturilor asupra terenului metode(forme) de înregistrare.

În capitolul trei se aplică metodele de înregistrare cadastrală asupra unui caz concret din fondul de rezervă, specificând toate etapele și procesele de executarea al lucrărilor cadastrale.

În ultimul capitol se analizează economia lucrărilor de înregistrare a drepturilor cadastrale a terenurilor fondului de rezervă, descriind consumatorii, concurenții stabilirea normei de timp la executarea înregistrării terenurilor cu destinație pentru construcții precum și rentabilitatea lucrării.

La finalul tezei sunt reprezentate ideile și concluziile ce cuprind rezumatul tezei, așadar în înregistrarea de stat a drepturilor asupra bunurilor imobiliare și a tranzacțiilor cu aceasta este un act juridic de recunoaștere și confirmare de către stat a apariției, transferului sau încetării drepturilor asupra bunurilor imobiliare. Înregistrarea de stat este singura dovadă a existenței unui drept înregistrat, din acest motiv este important să se ofere siguranță bunurilor cât și proprietarilor anume prin evidența acestora în baza de date cadastrală.

					UTM 0731.3 – 011 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		12

CONCLUZII

Cadastru este lucrul ce măsoară pământurile și înregistrează drepturi asupra lor, cât și a tuturor bunurilor imobile. Acest domeniu este de la începutul lumii, numai că de la început acesta nu avea o denumire anume. Cu timpul acestuia i s-a găsit denumirea „Cadastru”. Cadastrul este foarte important în zilele noastre, deoarece din ce în ce este mai greu de demonstrat dreptul asupra terenului, de aceea multă lume verifică ce documente au / n-au pe proprietate, și încep procesul de a primi dreptul acesta începându-se de la identificarea în natură, măsurări ale terenului până la înregistrarea bunului imobil. Înregistrarea fiind ultima etapă ce se efectuează la departamentul cadastru pentru a primi dreptul asupra unui bun imobil / unei proprietăți private. Multă lume se întâlnește cu probleme de documente, aceasta din cauza că oamenii nu sunt informați, și au documente, informații vechi. De aceea este necesar să cunoaștem informații actuale și veridice despre cadastru, și tot cu ce se ocupă, pentru a nu ne ciocni cu probleme de drept, teren, deoarece lipsa unor documente, ce determină dreptul de proprietate poate duce la luarea acesta, poate ajunge și în instanța de judecată (în dependență de caz).

Înregistrarea dreptului de proprietate este foarte important în ziua de astăzi, pentru toți oamenii pentru a evita neînțelegerile din domeniul funciar, fiecare proprietar trebuie să își cunoască limitele și să nu le depășească. Pentru a fi un teren / o proprietate / un bun imobil al unei persoane, acestea la rândul său trebuie să fie înregistrate în registrul bunurilor imobile. Astfel dar înregistrarea se efectuează în Registrul bunurilor imobile fie masiv, fie selectiv de către persoana fizică / juridică. Un bun imobil se poate forma prin metoda de: separare, divizare, comasare, combinare. Metodele de dobândire a dreptului asupra dreptului se dobândește prin act administrativ, act juridic, uzucapiune și altele. Astfel toate bunurile imobile se înregistrează la ghișeul departamentului cadastru, de către registrator.

Drept rezultat al studiului de caz s-a înregistrat două bunuri imobile, unul din fondul de rezervă-grădina și altul pentru construcții. Înregistrarea dreptului în SIA are o mare importanță practică pentru titularul dreptului, tocmai din acest moment ia naștere dreptul deplin de a deține, folosi, dispune de proprietate. Această problemă este relevantă în rândul cetățenilor care sunt încrezători că înregistrarea drepturilor este necesară pentru colectarea taxelor și pregătirea rapoartelor. Acest proces anevoios ce presupune multă muncă, de aceea este important ca o dată ce s-a obținut dreptul de proprietate să se înregistreze, pentru a nu-l pierde din cauza unor motive ne semnificative.

În capitolului 4 sa arătat o metodă de calcul al tarifului, serviciile prestate de către departamentul cadastru, tarifele sunt aprobate prin Hotărârea de Guvern nr.966 din 2020. Astfel se menționează că plățile pentru înregistrarea unui bun sunt accesibile, în schimb proprietarii vor fi asigurați că bunurilor lor sunt protejate.

Așadar terenurile din rezervă trebuie ținute sub evidență și atribuite rațional, înregistrate și protejate, valoarea pământului trebuie prețuită, cu atât mai mult că se poate de obținut în mod gratuit.

					UTM 0731.3 – 011 ME	Coala
						66
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

BIBLIOGRAFIE

1. Istoria si aparitia cadastrului sursa: <https://pdfcoffee.com/istoria-si-aparitia-cadastrului-pdf-free.html>;
2. Legea Nr.1543 din 25.02.1998 : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=100119&lang=ro;
3. I. Botnarenco, Curs prelegeri Bazele metodologice ale cadastrului volumul 1;
4. I. Botnarenco, curs prelegeri Bazele metodologice ale cadastrului volumul 2;
5. Codul Funciar din sursa: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=122075&lang=ro;
6. Codul Civil at.463 din sursa: <https://animus.md/adnotari/463/>;
7. Legea Nr.459 din 22.01.1991: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=85737&lang=ro;
8. Legea Nr121 din 04.05.2007: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=97480&lang=ro;
9. D. Gavrilov, L. Nistor-Lopatenco, Indicații metodice pentru lucrări de laborator, la managementul lucrărilor topo-geodezice, în Chișinău 2022;
10. Informații despre cheltuieli din sursa: <https://dexonline.ro/definitie/cheltuiial%C4%83> ;
11. Modificarile in Hotararea Guvernului Republicii Moldova nr.469 din 11 iulie 1994 din sursa: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=45294&lang=ro;
12. Uzucapciunea dreptului din sursa: <https://animus.md/adnotari/526/>;
13. Noțiune despre uzucapiune din sursa: <https://avocatbogdanpalade.ro/2019/07/12/uzucapiunea-definitie/>;
14. Metoda de dobândire a dreptului de proprietate prin accesiune in sursa: <https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drepturi-reale/capitolul-vii-analiza-modurilor-de-dobandire-a-dreptului-de-proprietate/>;
15. Codul Civil din sursa: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112573&lang=ro;
16. Legea nr.354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile din sursa: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123196&lang=ro;
17. Inregistrarea masivă și selectivă din sursa: <https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/inregistrarea-de-stat-a-bunurilor-imobile-si-a-drepturilor-asupra-lor/>;
18. Prima înregistrare a bunului imobil și dreptului de proprietate din sursa: <https://www.bizlaw.md/2017/01/24/prima-inregistrare-a-bunului-imobil-si-dreptului-de-proprietate>
19. Instrucțiune cu privire la modul de elaborare a planurilor cadastrale și geometrice sursa: [https://www.academia.edu/38772752/INSTRUC%C5%A2IUNE cu privire la modul de elaborare %C5%9Fi actualizare a planurilor cadastrale %C5%9Fi geometrice](https://www.academia.edu/38772752/INSTRUC%C5%A2IUNE_cu_privire_la_modul_de_elaborare_%C5%9Fi_actualizare_a_planurilor_cadastrale_%C5%9Fi_geometrice)
20. Livia Nistor- Lopatenco, Note de curs la cadastru I
21. PIEF din sursa: <https://www.asp.gov.md/ro/pief>

					UTM 0731.3 – 011 ME	Coala
						67
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		