



**FORMAREA ȘI ÎNREGISTRAREA DREPTULUI
DE SUPERFICII, SATUL OLIȘCANI,
RAIONUL ȘOLDĂNEȘTI**

Student: IONIȚA ALINA

Coordonator: OVDII MARIA
lect. univ., dr.

Chișinău, 2024

Admis la susținere:

Șef DICG, conf. univ. dr.

_____ A. Taranenco

” ____ ” _____ 2024

FORMAREA ȘI ÎNREGISTRAREA DREPTULUI DE SUPERFICII, SATUL OLIȘCANI, RAIONUL ȘOLDĂNEȘTI

Teză de licență

Student: _____ Ionița Alina, COT-197
Coordonator: _____ Ovdii Maria,
lect. univ., dr.
Consultant: _____ Gavrilov Diana,
lect. univ.
Consultant: _____ Benchici Mihail,
conf. univ., dr.

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

" ____ " _____ 2024

CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

Ioniță Alina

1. Tema tezei de licență: Formarea și înregistrarea dreptului de suprafață, satul Olișcani, raionul Șoldănești

confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC nr. 6 din, 18 martie 2024

2. Termenul limită de prezentare a tezei

20 mai 2024

3. Date inițiale pentru elaborarea tezei: Hărta topografică la scara 1:50 000, hărți în format raster L-35-9-A, L-35-9-B, L-35-9-C, L-35-9-D la scara 1:50 000, imagini ortofot, hărți digitale 1:5000; 1:2000.

4. Conținutul memoriului explicativ:

- Bazele teoretice ale procesului de înregistrare cadastrală;
- Metodologia înregistrării cadastrale;
- Studiu de caz: Aplicarea metodelor de înregistrare cadastrală;
- Analiza economică a procesului de formare și înregistrare a dreptului de suprafață;
- Securitatea și sănătatea în muncă în timpul efectuării măsurărilor pentru înregistrarea dreptului de suprafață.

5. Conținutul părții grafice a tezei: Schița de racordare a foilor de hartă L-35-9-A, L-35-9-B, L-35-9-C, L-35-9-D; Rasterul L-35-03-1-A, la scara 1:50 000; imagini orthophoto a zonei reprezentate; Stratul rețelei de drumuri și localități; Stratul de păduri, râuri și rezervoare; Fragment din harta finală vectorizată.

6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Ovdii Maria	Bazele teoretice ale procesului de înregistrare cadastrală		
Ovdii Maria	Metodologia înregistrării cadastrale		
Ovdii Maria	Studiu de caz: Aplicarea metodelor de înregistrare cadastrală		
Gavrilov Diana	Analiza economică a procesului de formare și înregistrare a dreptului de suprafață		
Bencheci Mihail	Securitatea și sănătatea în muncă în timpul efectuării măsurărilor pentru înregistrarea dreptului de suprafață		

7. Data înmânării caietului de sarcini _____ **31.01.2024** _____

Coordonator Nume Prenume _____ **Ovdii Maria** _____
semnătura

**Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare
de către student** Nume Prenume **Ionița Alina**

semnătura, data

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Sistematizarea și analiza informației de bază	30.01.2024–26.02.2024	
2	Bazele teoretice ale procesului de înregistrare cadastrală	26.02.2024–15.03.2024	
3	Metodologia înregistrării cadastrale	15.03.2024–23.04.2024	
4	Studiu de caz: Aplicarea metodelor de înregistrare cadastrală	23.04.2024–03.05.2024	
5	Analiza economică a procesului de formare și înregistrare a dreptului de suprafață	03.05.2024–14.05.2024	
6	Securitatea și sănătatea în muncă în timpul efectuării măsurărilor pentru înregistrarea dreptului de suprafață	14.05.2024–17.05.2024	
	Avizarea proiectului de către șef departament	17.05.2024–20.05.2024	

Student

Ionița Alina

Coordonator teza de licență

Ovdii Maria

Subsemnatul Tomiș Alina, declar pe proprie răspundere, că lucrarea de față este rezultatul muncii mele, realizată pe baze propriilor cercetări și pe baze informațiilor obținute din surse care au fost citate și indicate conform normelor etice în note și bibliografie

Declar că lucrarea, nu a mai fost prezentată sub această formă, la nici o instituție de învățământ superior în vederea obținerii titlului de inginer licențiat

20.05.2024



ADNOTARE

la teza de licență cu tema „Formarea si inregistrarea dreptului de superfcii, satul Oliscani raionul Soldanesti ”, a studentei gr.COT- 197AG specialitatea Cadastru si Organizarea Teritoriului autor- Ioniță Alina

Structura proiectului: proiectul de licență este prezentat și include ,adnotari în limba romină și engleză,cuprins,introducere,patru compartimente,concluzii,surse bibliografice de titluri si pagini memoriu explicativ.

Cuvint cheie: lucrari cadastrale ,plan cadastral, informatie cadastrală ,analizarea superfcie și inregistrarea superfcie,dreptul imobiliar.

Scopul proiectului: asigurarea și apărarea dreptului de proprietate și a altor drepturi reale .

Acest subiect este actual datorită faptului că prin dreptul de superfcie a fost creată folosirea mai ratională și eficientă a terenurilor și construcțiilor de aceea este binevenit ca acest drept și a găsit reglementarea legală in codul civil al Republicii Moldova .

Scopul lucrării constă în familiarizarea cit mai profundă în domeniul drepturilor reale și anume a dreptului de superfcie pentru atingerea următoarelor obiective: descrierea rolului măsurărilor cadastrale și a înregistrării bunurilor imobile.

Pentru realizarea proiectului au fost studiate sursele istorice cu privire la înregistrarea dreptului de superfcii,dosare cadastrale,codul civil si actele legislative.

In intermediul lucrării sunt prezentate și ilustrare metodele de înregistrare a bunurilor imobile ,metodele de formare si dobândire precum și descrierea odiectului.

în elaborarea lucrării au fost utilizate softurile de scanare și de arhivare a informației ,datele păstrate pe suport de hirtie precum și dosare cadastrale.

În urma acestei lucrari au fost obținute urmatoarele beneficii pentru proprietarii de terenuri care se datorează masurărilor cu precizie și o exactitate mai mare care oferă identificarea în natură a dreptului de proprietate care este singurul drept subiectiv care conferă prin intermediul sau titularului dreptul de protectie a bunului

ABSTRACT

Developing the advertising registry-an objective of digitalizing cadastral information of the student gr.COT- 197AG speciality „Cadastrre and Land Management”

author – Ioniță Alina

Project structure: the presented project includes, annotations in Romanian and English table of contents, introduction, four sections, conclusions, bibliographi containing titles and explanatory memory pages .

Keywords : cadastral works, cadastral plan, cadastral informations ,surface analysis and surface registration real estate law.

The purpose of the project: ensuring and defending property rights and other real rights.

This subject is current due to the fact that through the surface right, a more rational and efficient use of land and constructions was created, the refore it is welcome that this right found legal regulation in the civil code of Republica of Moldova.

The propose of the work is to familiarize as much as possible in the field of real rights, namely the surface right, in order to achieve the following objectives: description of the role of cadastral measurements and the registration of immovable property.

For the realization of the project, the historical sources regarding the registration of the surface right, cadastral files, the civil code and legislative acts were studied.

Through the work, the methods of registration of real estate, the methods of formation and acquisition, as well as the description of the object are presented and illustrated .

Scanning and archiving software, data stored on paper as well as cadastral files were used in the elaboration of the work.

As a result of this work, the following benefits were obtained for the land owners who it is due to the measurements with precision and a greater accuracy that offers the identification in nature of the property right which is the only subjective right that confers through its holder the right to protect the property.

CUPRINS

CUPRINS	9
INTRODUCERE.....	11
1.BAZELE TEORETICE ALE PROCESULUI DE ÎNREGISTRARE CADASTRALĂ	13
1.1 Dezvoltarea procesului de înregistrare cadastrală	13
1.2 Principii, categorii, forme, conținut, definiție în procesul de înregistrare	20
1.3 Obiectul, subiectul înregistrării cadastrale	22
1.4 Particularitățile relațiilor de Superficie	25
2. METODOLOGIA ÎNREGISTRĂRII CADASTRALE	30
2.1 Metode de formare, identificare în natură a dreptului asupra terenului	30
2.2 Metode de dobândire a dreptului asupra terenului	36
2.3 Modurile de dobândire a dreptului de proprietate	37
3. APLICAREA METODELOR DE ÎNREGISTRARE	49
3.1 Descrierea obiectului, subiectului înregistrării.....	49
3.2 Dobândirea dreptului de superficie	54
3.3 Înregistrarea superficiei.....	55
4. ANALIZA ECONOMICA A PROCESULUI DE FORMARE ȘI ÎNREGISTRARE A DREPTULUI DE SUPERFICIE.....	59
4.1 Analiza economică si organizatorică a procesului	59
4.2 Calculul normei de timp la procesul de lucrări pregătitoare pentru	62
înregistrarea dreptului de superficie.....	62
4.3 Descrierea executanților si remunerarea muncii la procesul de lucrări pregătitoare pentru	63
înregistrarea dreptului de superficie.....	63
4.4 Descrierea imobilizarilor corporale și necorporale și calculul amortizărilor	64
4.5 Calculul tarifului pentru lucrările pregătitoare pentru înregistrarea superficiei	65
4.6 Concluzii și recomandări.....	66
5. SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ ÎN TIMPUL EFECTUĂRII MĂSURĂRILOR PENTRU ÎNREGISTRAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE	68
5.1 Caracteristica activităților de formare și înregistrare a dreptului de superficie	68
5.2 Analiza condițiilor de muncă în timpul înregistrării dreptului de superficie	68
5.3 Măsuri de securitate și sănătate în muncă în activitatea de formare și înregistrare a dreptului de superficie	70
5.4 Măsuri de securitate la incendii în timpul înregistrării dreptului de superficie	71
CONCLUZII.....	74

					UTM 0731.3016 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Formarea și înregistrarea dreptului de superficie, satul Olișcani, raionul Șoldănești	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Ioniță A.				L	9	XXX
Coordonator		Ovdii M.				UTM FCGC		
Consultant		Gavrilov D.				COT-197		
Verificat		Zubco E.						
Aprobat		Taranenco A.						

BIBLIOGRAFIE 75
ANEXE 77

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

UTM 0731.3 – 016 ME

INTRODUCERE

Un fenomen al naturii sau un obiect al lumii înconjurătoare devine bun numai când satisface o necesitate a omului și când între oameni apar raporturi de atribuire, stăpânire și folosire a acestui bun.

Din această categorie fac parte bunurile imobile, care întotdeauna au servit drept obiect al diverselor neînțelegeri, din care cauză li s-a stabilit un regim juridic deosebit, cunoscut încă în timpuri străvechi.

Terenurile, obiectele acvatice, clădirile, construcțiile - totul aparține omului, iar dovadă a acestei apartenențe servește titlul de proprietate, în a cărei temei, în registrul bunurilor imobile sunt înscrise drepturile asupra lor.

În perioada de constituire a statalității, în Republica Moldova au fost efectuate reforme în diferite domenii sociale, care au condiționat și modificări radicale ale actelor legislative. De o semnificație aparte au fost modificările legislative privind proprietatea, deoarece ea a fost și va rămâne piatra de temelie a societății, jucând un rol deosebit în evoluția acesteia.

Actualitatea temei: dreptul de proprietate este principalul și cel mai complet drept real asupra unui lucru, deoarece conferă titularului său toate cele trei atribute: posesiunea, folosința și dispoziția.

Legea permite însă disocierea acestor atribute și repartizarea lor între titulari diferiți, creându-se alte drepturi reale. Printre drepturile reale: uzul, uzufructul, abitația, servitutea, gajul, ipoteca se enumeră și dreptul de suprafață, bazată pe o abordare cel puțin diferită de la un stat la altul și care reprezintă dreptul real asupra terenului de a edifica și a exploata o construcție sau plantații.

Scopul lucrării: constă în familiarizarea cât mai profundă în domeniul drepturilor reale și anume dreptul de suprafață, pentru atingerea următoarelor **obiective:**

- descrierea rolului măsurărilor cadastrale și a înregistrării bunurilor imobile;
- analizarea metodelor de formare a bunurilor imobile;
- determinarea rolului și a modului de înregistrare a suprafeței;
- compararea situațiilor și analizarea studiilor de caz referitoare la înregistrarea suprafeței.

Conform conținutului lucrării, în primul capitol se regăsește informația despre dezvoltarea procesului de înregistrare cadastrală în general, care cuprinde obiectul și subiectul procesului de înregistrare, principiile, formele și conținutul acestui proces, dar și introducerea în particularitățile suprafeței.

Al doilea capitol ține de metodologia înregistrării cadastrale și anume: metodele de formare și identificare în natură a terenului, metodele de dobândire a dreptului asupra terenului și formelor de înregistrare, rolul metodologic al registrului cadastral.

În capitolul trei sunt afișate situațiile de caz concrete cu privire la suprafață, descrierea și analizarea fiecărui caz în parte, prin detalierea efectuării înregistrării dreptului de suprafață.

					UTM 0731.3 – 016 ME	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Capitolul patru ține de analiza lucrării din punct de vedere economic, calculul normei de timp la procesul de lucrări pregătitoare pentru înregistrarea dreptului de suprafață, descrierea executanților și remunerarea muncii, calculul tarifelor la procesul de lucrări pregătitoare, concluzii și recomandări.

Capitolul cinci ține informația despre securitatea și sănătatea în muncă în timpul efectuării măsurărilor pentru înregistrarea dreptului de suprafață, analizând condițiile de muncă, măsurile de securitate și sănătate în muncă.

					UTM 0731.3 – 016 ME	Coala
						12
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

CONCLUZII

Procesele globale legate de dărâmare sistemului totalitar și de formarea unui stat de drept, trecerea la relațiile de piață, precum și modificarea concepțiilor tradiționale asupra corelației intereselor statului și ale personalității, percepția personalității ca valoare supremă, necesită dezvoltarea, aprofundarea, iar în unele cazuri și revizuirea unui șir de principia fundamentale ale teoriei dreptului de proprietate.

În aceste condiții, o sarcină social-juridică importantă este asigurarea și apărarea dreptului de proprietate și altor drepturi reale.

Problematika dreptului de superficie este puțin cercetată în Republica Moldova, deoarece consideră că sunt necesare investigații mai detaliate în acest domeniu.

Dreptul de superficie a fost creat ca urmare a utilității lui practice.

În condițiile economiei de piață, importanța superficiei crește substanțial, fapt datorat consolidării dreptului de proprietate privată.

Odată cu examinarea legislația Republicii Moldova privind dreptul de superficie se constată cu certitudine că acesta servește drept garant al drepturilor și intereselor, atât ale proprietarului, cât și ale superficiarului.

Superficia contribuie la folosirea mai rațională și eficientă terenurilor și construcțiilor, de aceea este binevenit faptul că acest drept și-a găsit reglementare legală în Codul civil al Republicii Moldova - actul legal pilon al sistemului civil autohton.

					UTM 0731.3 – 016 ME	Coala
						74
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

BIBLIOGRAFIE

- 1.Codul Civil al Republicii Moldova Nr.1107 din 06.06.2002, în MO din 01.03.2019
- 2.Codul Funciar Al Republicii Moldova Nr.828 din 25.12.1991, în MO din 04.09.2001
- 3.Legea cadastrului bunurilor imobile Nr.1543 din 25.02.1998, în MO din 21.05.1998
- 4.Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, în MO din 17.12.2004
- 5.Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile nr.112 din 22.06.2005, în MO din 28.10.2005
- 6.I. Botnarenco, E.Zubco.Cadastru în Republica Moldova. Bazele teoretice, Chișinău, 2022
7. I Botnarenco.Cadastru în Republica Moldova. Bazele metodologice, Chișinău, 2021
- 8.<https://pdfcoffee.com/istoria-si-aparitia-cadastrului-pdf-free.html>
- 9.<http://www.ocpicluj.ro/istoric-cadastru-carte-funciara-cluj.php>
- 10.<https://ro.scribd.com/doc/91523986/Manual-Cadastru#>
- 11.<http://mirceabeldea.com/books/instrumente.pdf>
- 12.<https://ro.scribd.com/doc/52710236/Teodolitul>
- 13.<https://evz.ro/teodolit-ce-este-si-cum-functioneaza.html>
- 14.https://ro.wikipedia.org/wiki/Nivel%C4%83_topografic%C4%83
- 15.<https://www.tme.eu/ro/news/library-articles/page/21956/Telemetrul-cu-laser-cum-functioneaza-i-pe-care-sa-il-alegem/>
- 16.https://ro.m.wikipedia.org/wiki/Global_Positioning_System
- 17.https://ro.wikipedia.org/wiki/Drept_de_superficie
- 18.<https://servicii.gov.md/ro/service/012000089>
- 19.<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/inregistrarea-de-stat-a-bunurilor-imobile-si-a-drepturilor-asupra-lor/>
- 20.<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/notiunea-obiectul-sarcinile-scopul-subiectele-si-principiile-legislatiei-cadastrale/#:~:text=Astfel%2C%20obiectul%20de%20reglementare%20al,%2C%20evaluarea%2C%20eviden%C5%A3a%20bunurilor%20imobile%2C>
- 21.<https://accesimobil.md/blog/clasificare-bunuri-imobile>
- 22.<https://animus.md/adnotari/654/>
- 23.<https://ro.scribd.com/document/264650441/Dreptul-de-Superficie#>
- 24.<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/lucrarile-cadastrale-dosarul-cadastral-si-formarea-bunurilor-imobile/>
- 25.<http://www.tntradingprim.md/md/formare-bunurilor-imobile.php>
- 26.<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drepturi-reale/capitolul-ii-dreptul-de-proprietate/>

					UTM 0731.3 – 016 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		75

27. <http://www.slava-gps.md/ro/separarea-bunului-imobil>
28. <https://legeaz.net/dictionar-juridic/act-administrativ>
29. <https://ro.scribd.com/document/143205075/Tema-13-Modurile-de-dobandire-a-dreptului-de-proprietate>
30. <https://ro.scribd.com/document/373516505/accesiune-imobiliara#>
31. <https://www.stiucum.com/drept/drept-civil/Hotararea-judecatoreasca-ca-mo94766.php>
32. <https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/inregistrarea-de-stat-a-bunurilor-imobile-si-a-drepturilor-asupra-lor/>
33. <https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/registrul-bunurilor-imobile-destinatia-si-continutul-acestuia/>
34. <https://ro.scribd.com/doc/47978065/Planul-cadastral-si-planul-geometric>
35. https://www.academia.edu/42675878/Sistemul_organelor_cadastrale_al_Republicii_Moldova
36. <https://www.comunicatedepresa.ro/norma-de-timp/definitie/>
37. <https://ro.scribd.com/doc/291570331/207905307-Fondurile-Fixe-Ale-Intreprinderii>
38. <https://seminar.md/ro/article/20>
39. <https://www.iprotectiamuncii.ro/norme/norme-generale-protectia-muncii>
40. <https://www.studocu.com/row/document/universitatea-tehnica-a-moldovei/securitatea-vitalitatii/securitatea-la-incendii/11606722>
41. https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/132-139_8.pdf
42. http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/2529/Conf_UTM_2014_II_pg174_177.pdf?sequence=1&isAllowed=y
43. <https://ro.scribd.com/doc/295264427/Masuri-Generale-de-Prevenire-a-Accidentelor-de-Munca>
44. <https://www.depanarelaptop.ro/Articole/sfaturi-intretinere-laptop/7-masuri-pentru-prevenirea-efectelor-nedorite-ale-expunerii-indelungate-la-calculator/>

					UTM 0731.3 – 016 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		76