

EFECTELE LUCRĂRILOR DIN CADRUL PROIECTELOR DE STAT DIN DOMENIUL CADASTRU

Alina GAVRILUȚA-GOGU

Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie, grupa GC-2304M, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru,
Universitatea Tehnică a Moldovei, Chișinău, Republica Moldova

Autorul corespondent: Alina Gavriluța-Gogu, e-mail: alina.gavriluta1@icg.utm.md

Coordonator științific: **Ana VLASENCO**, dr., conf. univ., Universitatea Tehnică a Moldovei

Rezumat. Proiectele de cadastru, cum ar fi PÎEF (Proiectul de înregistrare și evaluare funciară) din Republica Moldova, au ca obiectiv modernizarea și eficientizarea gestionării terenurilor și proprietăților. Implementarea acestora implică etape complexe, de la identificarea nevoilor și obiectivelor până la menținerea sistemului de cadastru. Cu toate acestea, procesul întâmpină provocări precum lipsa resurselor umane și erori de coordonare între instituții. Totuși, proiectele de cadastru aduc beneficii semnificative, contribuind la modernizarea sistemului cadastral și îmbunătățirea transparenței. Prin abordarea problemelor și implementarea recomandărilor, proiectele de cadastru pot contribui semnificativ la dezvoltarea social-economică a unei țări, facilitând tranzacțiile imobiliare, sprijinind economia și promovând buna guvernare.

Cuvinte cheie: proiect, efect, eroare, analiză, cadastru, gestiune.

Introducere

Proiectele de stat la general sunt cu inițiativă bună pentru eficientizarea gestionării proprietăților într-o țară. Aceste proiecte vizează îmbunătățirea și actualizarea sistemelor de cadastru și a registrelor funciare pentru a asigura o evidență precisă și completă a proprietăților și a terenurilor. În urma implementării, se urmărește creșterea transparenței, reducerea riscului de litigii și conflicte legate de proprietăți și stimularea dezvoltării economice durabile.

Republica Moldova în prezent, la fel este implicată într-un proiect numit PÎEF, acesta a fost inițiat în anul 2019, finanțat de Asociația Internațională pentru Dezvoltare. Principalele scopuri implică lucrări cadastrale pentru înregistrarea loturilor de lângă casă și a grădinilor, corectarea erorilor, delimitarea proprietății publice și stabilirea hotarelor UAT [1].

Proiectul se desfășoară al 5-lea an, în care 52 de Unități Teritoriale Administrative (UAT) au finalizat lucrările, iar 118 sunt la etapa de consultări publice și totuși din cele 901 unități administrativ-teritoriale ale țării în 81 de primării din zona rurală nu au fost documentate bunurile imobile proprietate privată, ceea ce ar însemna cca. 150 mii bunuri imobile.

Proiectele de stat au aspecte pozitive în folosul cetățenilor și a dezvoltării patrimoniale, însă sunt și efecte negative care necesită a fi studiate pentru ca să fie posibil corectarea acestora.

Examinarea fazelor de implementare a unui proiect de cadastru

Crearea unui proiect de cadastru este un proces complex, care necesită o serie de etape bine definite și o colaborare strânsă între diverse părți interesate. La general sunt mai multe etape pentru a realiza un proiect și fiecare necesită o analiză pentru a avea succes, acestea pot fi rezumați astfel: identificarea necesităților și obiectivelor; planificarea proiectului; echipa de proiect; analiza riscurilor; implementarea proiectului; monitorizarea și evaluarea; finalizarea și raportarea.

În prima fază este esențial să se analizeze nevoile specifice ale zonei sau regiunii în care se va desfășura proiectul. Această analiză ajută la stabilirea obiectivelor clare ale proiectului și la planificarea detaliată a acestuia, având în speță, cazul raionului Ocnița care este raionul - pilot în implementarea PÎEF. Intrată în proiect în anul 2019, s-a confirmat că până în prezent nu are

înregistrată nici o unitate administrativ-teritorială, față de care să fie finalizate lucrările cadastrale integral și anume, lucrările cadastrale executate în vederea înregistrării primare masive a proprietății private, a proprietății publice, corectarea erorilor comise [2].

Luând în considerație durata lucrărilor executate pentru un singur raion inițial ar fi fost necesar de stabilit o perioadă reală de executare, precum și echipa, adică firmele. Ideea de proiect pilot este o abordare foarte utilă și eficientă în dezvoltarea proiectelor complexe, însă rezultatele ar fi trebuit să dea indicii în implementarea masivă a proiectului, să se ia în calcul partea legislativă și instrucțiunile pentru etapele de lucru (acestea există, dar cu gafe și neclarități). Drept exemplu, ghidul practic în executarea lucrărilor care până în prezent stă la statutul de proiect și nu a fost aprobat sau legislația privind modul de delimitare este scrisă la general fără specificații tehnice.

Odată ce obiectivele au fost stabilite (acte de proprietate pentru cetățeni gratuite, impozite achitate la stat și gestiunea funciară) se trece la colectarea datelor de teren, *etapă* în care sunt realizate măsurătorile și înregistrările proprietăților conform standardelor cadastrale. Datele colectate sunt integrate într-o bază de date centrală, unde sunt procesate pentru a asigura acuratețea informațiilor, în primul rând era nevoia de a structura datele. Deoarece este vorba de partea executivă- software, proiectul a fost interpretat în softul *Mapinfo 8.5*, care nu face față la multitudinea de date spațiale, și necesită o implicare enormă al executantului. Abia în anul 2022, s-a constatat că este nevoie de un sistem GIS și s-a implementat o bază de date PostgreSQL în softul QGIS, ce a accelerat rezultatele lucrărilor de înregistrare, de aproximativ trei ori.

După integrarea datelor, urmează analiza acestora, se pot elabora documentația corespunzătoare, care va servi drept bază pentru luarea deciziilor și comunicarea rezultatelor către părțile interesate. Această etapă presupune elaborarea titlurilor și extraselor pentru construcții, verificarea documentelor îi revine Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, în baza notelor de constatare a divergențelor bine structurate în baza cărora se modifică documentația cadastrală.

Odată finalizat proiectul, se trece la implementarea și menținerea sistemului de cadastru, cu actualizarea datelor și monitorizarea schimbărilor, acestea sunt esențiale fiindcă asigură eficacitatea pe termen lung a sistemului. La această etapă intervin registratorii din oficiile cadastrale teritoriale din raioane pentru a ține la evidență noile entități cadastrale.

În ciuda provocărilor și dificultăților întâmpinate în proiectele de cadastru, este important să se continue eforturile pentru a îmbunătăți procesele cadastrale și pentru a asigura gestionarea eficientă a bunurilor imobile. Prin aplicarea lecțiilor învățate și prin adoptarea unor practici mai eficiente și mai transparente, se poate contribui la dezvoltarea unui sistem cadastral robust și la îmbunătățirea administrării terenurilor și proprietăților în întreaga țară.

Efectele pozitive ale lucrărilor desfășurate din cadrul PIEF

În derularea proiectului propriu-zis, reprezentanții autorităților administrației publice centrale au menționat despre impactul și importanța realizării obiectivelor PÎEF și au subliniat necesitatea desfășurării în termen a lucrărilor. Proiectul urmează să susțină realizarea unor programe de stat importante, menite să îmbunătățească domeniul administrării patrimoniului, evaluarea proprietății imobiliare și înregistrarea tuturor bunurilor imobile proprietate privată și proprietate publică din Republica Moldova, cu înregistrarea în sistemul național de cadastru, fără cheltuieli de la bugetele publice locale și să ofere sprijinul necesar pentru creșterea veniturilor publice. Prin urmare, Proiectul vine să sprijine și să stimuleze dezvoltarea sistemului de administrare funciară din Republica Moldova, în acord cu cele mai bune practici, motiv pentru care se impune obligativitatea asigurării executării activităților de implementare a Proiectului în corespundere cu termenele de realizare stabilite conform planului calendaristic agreat [2].

Punctele forte ale Proiectului din Republica Moldova pot include:

1. Modernizarea sistemului cadastral: PÎEF are potențialul de a moderniza sistemul cadastral din țară prin implementarea cadrului legal și tehnic robust pentru gestionarea proprietăților

2. Introducerea tehnologiei GIS: Integrearea tehnologiilor Sistemelor Geo-Informaționale în procesul de înregistrare funciară, ce pot îmbunătăți colectarea, gestionarea și analiza datelor spațiale, facilitând astfel luarea deciziilor informate și transparente.
3. Îmbunătățirea transparenței și a accesului la informații: PÎEF poate contribui la îmbunătățirea transparenței și a accesului public la informații referitoare la proprietățile imobiliare, ceea ce poate promova buna guvernare și reducerea corupției în domeniul imobiliar.
4. Facilitarea tranzacțiilor imobiliare: Prin înregistrarea și evaluarea adecvată a proprietăților imobiliare, PÎEF poate facilita tranzacțiile imobiliare și poate sprijini dezvoltarea sectorului imobiliar din Republica Moldova.
5. Parteneriate internaționale și sprijin financiar: PÎEF beneficiază de sprijin financiar din partea organizațiilor internaționale precum Banca Mondială, ceea ce poate consolida eforturile naționale în implementarea proiectului și poate promova bune practici și standarde internaționale.

În general, PÎEF poate reprezenta o oportunitate semnificativă pentru modernizarea și îmbunătățirea sistemului cadastral din Republica Moldova, având potențialul de a aduce beneficii semnificative economiei, societății și cetățenilor.

Efecte negative depistate pe parcursul proiectului

Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară (PÎEF) din Republica Moldova reprezintă un efort major de modernizare și eficientizare a sistemului cadastral al țării. În ciuda beneficiilor semnificative pe care le poate aduce, există și unele provocări și aspecte negative asociate cu implementarea sa. Este esențial să se înțeleagă atât potențialele avantaje, cât și dificultățile întâlnite, pentru a putea soluționa eficient orice obstacole pe parcursul desfășurării proiectului.

Inițial, prezentării Raportului de progres, s-a comunicat despre structurarea Proiectului care este axat pe 4 componente de bază și anume:

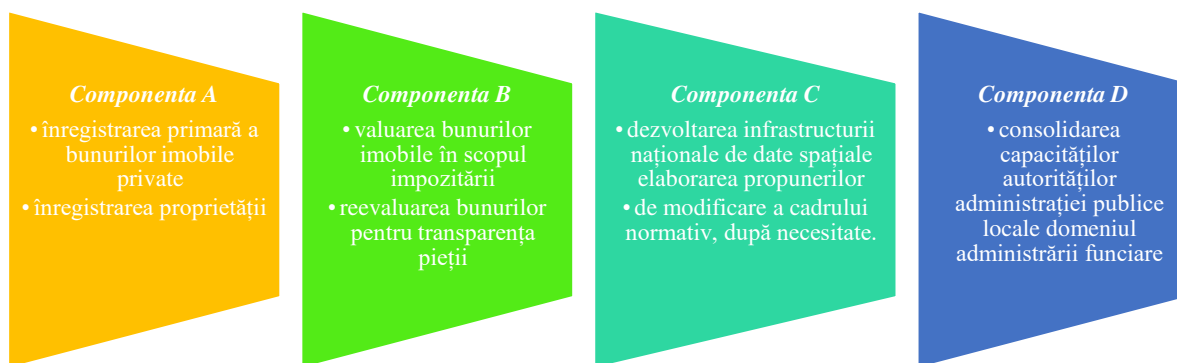


Figura 1. Structura proiectului

Indiferent de componentă, fiecare dintre acestea au parcurs riscuri și neajunsuri care ulterior au dus și vor duce la unele efecte negative asupra proprietarilor de teren, dar și administrațiilor publice locale, și anume:

- Creșterea riscului asociat corectării erorilor și lipsei documentelor primare în instituțiile publice locale din cauza inexistenței arhivelor (listele și schemele de amplasare al proprietarilor sunt executate în timp real și decurg lent ce provoacă întâzieri);
- Riscul legat de capacitatea redusă a firmelor private specializate în domeniul cadastrului;
- Continua lipsă de resurse umane în sectorul privat și public (adesea în primării specialiștii în regimul funciar nu au cunoștințe tehnice pentru a structura informația pe un suport hardware);

- Riscul constant al întârzierii în examinarea materialelor necesare procesului de delimitare a proprietății publice din partea autorităților publice centrale (în jur de 30 de agenții de stat, care gestionează bunurile publice, au un interes redus în coordonarea materialelor);
- Veridicitatea datelor (datele colectate adesea sunt preluate de pe materialele cartografice, fără a fi verificate cu realitatea, iar neconcordanțele sunt depistate abia după recepția lucrărilor);
- Uzucapiunea poate avea un impact asupra identificării proprietății și a dreptului de proprietate asupra terenurilor. În cazul în care există dispute sau litigii legate de uzucapiune, acestea pot complica procesul de înregistrare și evaluare funciară din cadrul PÎEF;
- Documentele efectuate în mod nelegitim duc la o confuzie totală în cadrul lucrărilor, căci la un singur bun se ajunge a fi mai mulți proprietari, dar nici unul să fie legitim, adesea acestea se întâmplă pentru bunurile cu numere cadastrale convenționale și BIT.

Structura proiectului relevă numeroasele provocări întâmpinate în procesul de implementare a proiectului de cadastru. Aceste dificultăți au generat consecințe negative atât pentru proprietarii de teren, cât și pentru autoritățile publice locale. În lumina acestor dificultăți, devine evidentă necesitatea unei abordări mai atente și a unei coordonări strânse între beneficiarii din proiect, pentru a depăși obstacolele și pentru a asigura succesul pe termen lung al proiectului de cadastru.

Soluții și recomandări

Pentru a obține o imagine clară asupra punctelor forte și slabe ale unui proiect de cadastru, este esențial să se efectueze o evaluare a impactului acestuia. Cu toate acestea, chiar și în acest domeniu, pot apărea dificultăți din cauza unei comunicări deficitare între instituțiile implicate în proiect și reprezentanții responsabili de colectarea informațiilor și elaborarea programelor de monitorizare și evaluare a proiectelor, care implică colaborarea mai multor actori [3].

Odată ce sunt implicate mai multe părți fiecare trebuie să își asume unele responsabilități clar definite și să elaboreze un plan pentru a soluționa fiecare problemă apărută în urma proiectului, astfel în primul rând Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru ar fi în putere să:

1. analizeze sarcina de revizuire a procesului de recepție a lucrărilor cadastrale, având în vedere că registratorii sunt responsabili pentru modificarea bunurilor;
2. examineze cadrul normativ, prin prisma eliminării curențelor, lacunelor și divergențelor existente în domeniul evidenței obiectelor de infrastructură tehnico-edilitare, cât și în domeniul digitalizării sub acest aspect [2];
3. selecteze obiectivele persoanelor responsabile de verificarea calității;
4. țină la evidență unele lucrări în colaborare cu executanții din proiect, din motiv că multe lucrări selective vin cu erori ce se suprapun cu prevederile proiectului;
5. să analizeze și unele aspecte în proiectele viitoare pentru a asigura o mai mare acuratețe și coerență în datele cadastrale, cum ar fi corectarea erorilor care pot implica inversarea ordinii proprietarilor sau erori în direcția de proiectare a terenurilor agricole;
6. îmbunătățească colaborarea între instituții: consolidarea cooperării între instituțiile implicate în procesele cadastrale va ușura schimbul de informații și soluționarea promptă a problemelor;
7. crească capacitățile instituționale: investiția în pregătirea continuă a personalului implicat în procesele cadastrale va îmbunătăți calitatea datelor, reducând apariția problemelor.

Concluzii

În concluzie proiectele de cadastru, precum PÎEF din Republica Moldova, au scopul de a moderniza și eficientiza gestionarea terenurilor și proprietăților. Cu toate acestea, întâmpină dificultăți precum întârzieri în implementare, erori și lipsă de resurse. Pentru a le depăși, soluțiile includ revizuirea legislației, creșterea capacității instituționale și îmbunătățirea colaborării între instituții. Cu eforturi corespunzătoare, proiectele de cadastru pot contribui la dezvoltarea social-economică a unei țări.

Bibliografie

- [1] „DATE DESPRE PIEF,” [Online]. [Accesat 09 03 2024].
Disponibil:https://www.asp.gov.md/sites/default/files/2021-01/pief-TOR_PS_ROM.pdf
- [2] „RAPORT,” [Online]. [Accesat 10 03 2024].
Disponibil:<https://www.parlament.md/LinkClick.aspx?fileticket=SHDQHjqNeVw%3D&tabid=84&mid=486&language=ro-RO>
- [3] „Managementul proiectelor,” [Online]. [Accesat 11 03 2024].Disponibil:
http://adrnord.md/public/files/brosuri/Brosura_Managementul_proiectelor_2013.pdf