

STUDIUL COMPARATIV CU PRIVIRE LA ACTIVITATEA DE ÎNREGISTRARE A BUNURILOR IMOBILE (DECEMBRIE 2008 / DECEMBRIE 2009)

Autor: studenta grupei GTC - 0718 Slănină Ecaterina
Conducător științific: conf. univ., dr. ing. Nistor- Lopatenco Livia

Universitatea Tehnică a Moldovei

Cuvinte cheie: cadastru, tranzacție, ipotecă, cumpărare, vânzare, registru, înregistrare .

Rezumat: Cadastrul reprezintă un rol hotărâtor în inventarierea și înregistrarea bunurilor imobile din punct de vedere cantitativ, calitativ și juridic. Înregistrarea bunurilor imobile după cum știm are loc în Registrul Bunurilor Imobile. În articolul dat este prezentată o analiza comparativă a înregistrărilor bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile din luna decembrie 2008 și decembrie 2009.

1. Generalități

Pentru a asigura proprietarilor garanția drepturilor lor, pentru a avea o evidență clară și a le controla sau limita, cât și pentru a permite o stabilire echitabilă a impozitului pe teren, și pe construcții, statul a creat „Cadastrul”, o instituție care a existat sub diferite forme, din cele mai vechi timpuri, în foarte multe state.

În Republica Moldova apare la începutul secolului XIX, adaptat foneticii limbii române, sub forma actuală “cadastru”. Cuvântul “catastif” are în mod sigur origine greacă și înseamnă condică sau registru, cu vădită tentă arhaică.

Definiții.

Cadastru – sistem informațional de stat ce conține înregistrări despre terenuri, despre obiectele aferente lor și despre drepturile asupra lor, constituit din cadastrul bunurilor imobile și cadastre specializate (conform Legii cadastrului bunurilor imobile a Republicii Moldova, 1543-XIII din 25 februarie 1998).

Cadastru - reprezintă un sistem de evidență și inventariere a bunurilor imobile din punct de vedere cantitativ, calitativ și juridic.

Tranzacția este un contract prin care părțile termina un proces început sau preîntâmpină un proces ce poate să nască. Există diferite tipuri de tranzacții: vânzare-cumpărare, de moștenire, de schimb, de donație.

Ipotecă drept al creditorului asupra bunurilor imobile aparținând debitorului, ca garanție pentru plata unei obligații la scadență. În caz de neachitare la scadență, creditorul poate obține satisfacerea creanței sale din prețul obținut prin vânzarea silită a bunului

Înregistrare acțiunea de a înregistra, înscrierea într-un registru a unui act sau efectuarea unei operații; a consemna, a nota un fapt, un eveniment.

2. Cadastru în Republica Moldova - Scurt istoric

După declararea independenței (27 august 1990) Parlamentul Republicii Moldova a adoptat un șir de acte legislative care reglementează procesul de transmitere a bunurilor imobile în proprietate și de creare a cadastrului bunurilor imobile. Confirmarea de către Constituția Republicii Moldova a dreptului de proprietate privată asupra pământului a servit drept bază pentru reformarea relațiilor imobiliare, redistribuirea în masa a patrimoniului, transmiterea lui în proprietate privată. Procesul de tranziție a dus la privatizarea masivă, la creșterea numărului de proprietari a bunurilor imobile și sigur că acest lucru a condiționat creșterea cerințelor privind structura informației cadastrale și a datelor de înregistrare a bunurilor imobile.

Necăținând la toate măsurile luate, în perioada 1992-1996, reforma agrară în Republică este caracterizată prin pasivitate și mari nedumeriri având un caracter sporadic. Astfel în perioada anilor 1992-1996 au fost eliberate numai 7000 de titluri.

În perioada anilor 1998-2000 a fost cu succes implementat programul “Pământ”, care a finalizat atribuirea în proprietate privată a terenurilor agricole. În cadrul programului, precum și de către alte surse private de stat au fost eliberate circa 2778 mii titluri de proprietate.

La 28 februarie 1998 a fost implementat primul Proiect de Cadastru, finanțat de către Banca Mondială, care prevedea înregistrarea a 530 mii bunuri imobile (330 mii bunuri în localitățile urbane și 200 mii bunuri în localitățile rurale).

Etapele de realizare ale programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile.

Pentru accelerarea creării cadastrului bunurilor imobile statul a organizat și a înfăptuit înregistrarea primară masivă, care a presupus realizarea unui complex de lucrări organizatorice și cadastrale, în așa fel ca în anul 2010 să fie încheiată înregistrarea primară masivă pe întreg teritoriul țării.

În prima etapă, anii 1998 – 2003, a fost creat cadrul legislative, au fost întreprinse măsuri necesare pentru finalizarea procesului de împrăștiere, a fost pus accentul pe asigurarea informațională a populației și instruirea cadrelor, au fost înființate instituțiile cadastrale teritoriale, au fost efectuată înregistrarea primară masivă în localitățile urbane, cu extinderea treptată în localitățile rurale, implementarea proiectului pilot a cadastrului fiscal în zonele test, estimarea bunurilor imobile în localitățile urbane.

În etapa a doua, anii 2003-2010, va fi finalizată înregistrarea primară masivă pe întreg teritoriul țării, se va crea Sistemul Informatic Cadastral. În această perioadă se preconiza să fie înregistrate și supuse estimării circa 4 milioane de bunuri imobile.

3. Studiul comparativ cu privire la activitatea de înregistrare a bunurilor imobile.

Pe parcursul lunii decembrie a anului 2009, în registrul bunurilor imobile au fost efectuate 38736 de **înregistrări**, ceea ce constituie cu 6% (2028 înregistrări) mai mult decât pe parcursul lunii similare a anului 2008 (36708).

Astfel au avut loc înregistrări sub formă de tranzacții imobiliare, tranzacții de vânzare-cumpărare, ipoteci.

Numărul **tranzacțiilor imobiliare** (vânzare-cumpărare, moștenire, donații, schimb) înregistrate în cadastrul bunurilor imobile în luna decembrie, 2009 constituie 28372, sau cu 9% (2448 înregistrări) mai mult decât în luna similară a anului 2008 (25924).

Numărul **tranzacțiilor de vânzare** – cumpărare a bunurilor imobile înregistrate în luna decembrie, 2009 constituie 15728, sau cu 36 % (4129 înregistrări) mai mult decât în luna similară a anului 2008 (11599).

Numărul **ipotecilor** înregistrate pe parcursul lunii decembrie, 2009 constituie 1270, ceea ce e cu 12% mai mult față de perioada analogică a anului 2008 (1139). Municipiului Chișinău îi revine 50% (570 înregistrări) din totalul ipotecilor înregistrate pe teritoriul Moldovei în luna decembrie anul curent.

Numărul total de înregistrări în apartamentelor a fost de 49384, iar în 2009 observăm o descreștere cu 12% fata de anul 2008 aceasta constituind o valoare de 43438 apartamente.

Numărul total de case individuale de locuit a constituit în 2008, 46141 case iar în 2009, 40860 ce reprezintă o scădere cu 11%.

Numărul total de clădiri comerciale a constituit în 2008, 11615 iar în 2009 de 11236, observăm o descreștere cu 3%.

4. Concluzii

În urma efectuării analizei comparative asupra înregistrării imobiliare pe parcursul lunii decembrie din anii 2008 și 2009 numărul de înregistrări, numărul de tranzacții imobiliare, numărul de tranzacții de vânzare-cumpărare, numărul ipotecilor în 2009 a crescut comparativ cu luna similară a anului 2008.

Această creștere ne arată ca numărul de înregistrări curente cresc tot mai mult odată cu dezvoltarea sistemului cadastral de inventariere și înregistrarea a bunurilor imobile.

5. Bibliografie

5. V. Grama, M. Turculeț, L. Nistor-Lopatenco „*Lexicon cadastral*”, UTM, Chișinău 2008
6. www.cadastre.md, Întreținerea de stat “Cadastru”
7. Legea Cadastrului bunurilor imobile a Republicii Moldova, vol. I, 1543-XIII din 25 februarie 1998
8. Codul Civil
9. Gheorghe Badea “*Cadastru General*”, Conspress București 2005
10. “*Sisteme informatice de evidență cadastrală*”, Vol. II, Conspress București 2004
11. “*Măsurători terestre, Fundamente*”, Vol. I, Matrix Rom București 2001
12. G. Tămăioagă, D. Tămăioagă “*Cadastru general și Cadastrele de specialitate*”, București 2005