



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Executarea lucrărilor cadastrale în scopul
înregistrării primare masive, satul Limbenii Vechi,
raionul Glodeni**

Student: Maximenco Ion

**Coordonator: Zubco Efim
conf. univ., dr.**

Chișinău, 2024

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**

“ ____ ” _____ **2024**

**Executarea lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării
primare masive, satul Limbenii Vechi, raionul Glodeni**
Teza de licență

Student:	Maximenco Ion, COT 2007
Coordonator:	Zubco Efim, conf. univ., dr.
Consultant:	Senic Valeriu, asist. univ.
Consultant:	Gavrilov Diana, lector universitar
Consultant:	Benchechi Mihail, conf. univ., dr.

Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru

Departamentul *Inginerie civilă și geodezie*

Programul de studii: CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

APROB:
Șef PS COT, conf. univ., dr.
E. Zubco
" " " 2024

CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

Maximenco Ion

1. Tema teza de licență: Executarea lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive, satul Limbenii Vechi, raionul Glodeni

confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC, proces verbal nr.6 din „18” _martie_ 2024

2. Termenul limită de prezentare a tezei de licență 20 mai 2024

3. Date inițiale pentru elaborarea tezei de licență: Planul cadastral inițial al localității Limbenii Vechi, raionul Glodeni

pentru bunurile deja înregistrate în RBI și hotarul UAT preliminar, materiale ortofoto 2019, harta digital liniară (linemap), Informația din Registrul bunurilor imobile cu referință la terenurile deja înregistrate în cadastru, Harta cadastrală teritorială.

4. Conținutul memoriului explicativ:

1. Теоретические аспекты кадастра и основы процесса массовой регистрации

2. Методология выполнения кадастровых работ в рамках массовой первичной регистрации

3. Выполнение кадастровых работ с целью массовой первичной регистрации

4. Экономика и кадастр

5. Безопасность и гигиена труда

5. Conținutul părții grafice a tezei de licență:

Приложение 1: *Решение о начале проведения работ по массовой первичной оценке регистрации*

Приложение 2: *Акт о начале проведения работ по делимитации*

Приложение 3: *Кадастровая земельная схема для инициации проведения работ по массовой первичной регистрации*

Приложение 4: *Отчет проведенных кадастровых работ. Генеральный план.*

Приложение 5: *Таблицы содержащие полную информацию о собственниках на землю.*

6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Zubco Efim	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРА И ОСНОВЫ ПРОЦЕССА МАССОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ		
Zubco Efim	МЕТОДОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАМКАХ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ		
Senic Valeriu	ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ С ЦЕЛЬЮ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ		
Diana Gavrilov	ЭКОНОМИКА И КАДАСТР		
Mihai Benchechi	БЕЗОПАСНОСТЬ И ГИГИЕНА ТРУДА		

7. Data înmânării caietului de sarcini 30.01.2024

Coordonator Zubco Efim _____
semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către student

Maximenco Ion _____
semnătura, data

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Теоретические аспекты кадастра и основы процесса массовой регистрации	30.01-19.02.2024	
2	Методология выполнение кадастровых работ в рамках массовой первичной регистрации	19.02-09.03.2024	
3	Выполнение кадастровых работ с целью массовой первичной регистрации	09.03-12.04.2024	
4	Экономика и кадастр	12.04-05.05.2024	
5	Безопасность и гигиена труда	05.05-19.05.2024	
6	Avizarea proiectului de către șef departament		

Student Maximenco Ion _____

Coordonator tezei de licență Zubco Efim _____

Subsemnatul Maximenco Ion, declar pe propria răspundere, că lucrarea de față este rezultatul muncii mele, realizată pe baza propriilor cercetări și pe baza informațiilor obținute din surse care au fost citate și indicate conform normelor etice în note și în 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



19 05 2024

АННОТАЦИЯ

la teza de licență cu tema

**„Executarea lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive, satul
Limbenii Vechi, raionul Glodeni”, autor Maximenco Ion**

Дипломная работа исследует процесс выполнения кадастровых работ с целью массовой первичной регистрации недвижимости в Республике Молдова. В Молдове до сих пор существует значительное количество населенных пунктов, где жители лишены права собственности на жилище, в котором проживают. Это приводит к тому, что многие граждане не имеют возможности распоряжаться своим имуществом, например, продавать или передавать его по наследству. Для решения этой проблемы в стране реализуется Государственная программа по формированию кадастра недвижимости. Одним из основных аспектов этой программы является предоставление гражданам возможности бесплатного получения прав собственности на свое жилище.

Работа детально рассматривает этапы процесса массовой регистрации, начиная с анализа предоставленных данных до завершения регистрации и выдачи соответствующих документов. Основная цель исследования состояла в идентификации объектов, их описании, оценке и последующей регистрации.

Работа также касается различных аспектов кадастра, включая правовые, технические, экономические, институциональные и социальные аспекты.

Для обработки данных использовались программные средства, такие как MapInfo, а также работа с Geoportall и регистром.

Процесс написания дипломной работы помог личному саморазвитию и дал возможность значительно расширить свои профессиональные горизонты и лично развиваться. Применение полученных знаний и программных решений на практике позволило более глубоко погрузиться в изучение тематики и особенностей будущего профессионального пути. Такой опыт не только закрепил теоретические знания, но и дал понимание о том, как эти знания могут быть применены на практике в реальных ситуациях.

ADNOTARE

la teza de licență cu tema:

**„Executarea lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive, satul
Limbenii Vechi, raionul Glodeni”, autor Maximenco Ion**

Teza explorează procesul de executare a lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive a bunurilor imobile în Republica Moldova. Există încă un număr mare de proprietăți ale caror rezidenți sunt lipsiți de dreptul de proprietate asupra acestor terenuri. Acest lucru duce la faptul că mulți cetățeni nu au posibilitatea să dispună de proprietatea lor, de exemplu, să o vândă sau să o dea în moștenire. Pentru a rezolva această problemă, guvernământul a implementat un program de stat pentru formarea unui cadastru imobiliar. Unul dintre principalele plusuri ale acestui program este oportunitatea cetățenilor de a obține actele de proprietar asupra caselor sale.

Lucrarea examinează în detaliu etapele procesului de înregistrare masivă, de la analiza datelor furnizate până la finalizarea înregistrării și eliberarea documentelor acestora. Scopul principal al studiului este identificarea proprietății, descrierea lor, evaluarea lor și ulterior înregistrarea lor.

Lucrarea tratează și diverse aspecte ale cadastrului, inclusiv aspecte juridice, tehnice, economice, instituționale și sociale.

Au fost folosite instrumente software precum MapInfo pentru a procesa datele, precum și pentru a lucra cu Geoportal și registrul.

Procesul scrierii tezei, a ajutat la auto-dezvoltarea personală și a oferit oportunitatea de a extinde semnificativ orizonturile profesionale și dezvoltarea personală. Aplicarea în practică a cunoștințelor dobândite și a soluțiilor software a permis aprofundarea în studiul subiectelor și caracteristicilor viitoarei drum profesional. O astfel de experiență nu numai că a consolidat cunoștințele teoretice, dar și a oferit o înțelegere a modului în care aceste cunoștințe pot fi aplicate în practică în situații reale.

ABSTRACT

to the license thesis with the theme

„Execution of cadastral works for the purpose of massive primary registration, Limbenii Vechi village, Glodeni district”, author Maximenco Ion

The thesis explores the processes of execution of cadastral works for the purpose of massive primary registration of real estate in the Republic of Moldova. There are still many properties whose residents do not possess property rights to their lands. This results in numerous citizens being unable to manage their property, such as selling or passing it on through inheritance. To resolve this issue, the government implemented a State Program which is focused on establishment of a real estate cadastre. One of the main advantages of this program is the opportunity for citizens to acquire legal documents for their residences.

The work examines in detail the stages of the mass registration process, from the analysis of the provided data to the completion of registration and the issuance of relevant documents.

The main purpose of the study is the identification of properties, their description, evaluation, and subsequent registration.

The paper also deals with various aspects of cadastre, including legal, technical, economic, institutional, and social aspects. Software tools such as MapInfo were used to process data, as well as to work with Geoportal and the register.

The process of writing the thesis has contributed to the personal self-development and provided the opportunity to significantly expand the professional horizons and personal growth. Applying the knowledge gained and software solutions in practice has allowed to delve deeper into the study of subjects and features of the future professional path. Such experience not only reinforces theoretical knowledge but also provides an understanding of how this knowledge can be applied in practice in real-life situations.

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	11
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРА И ОСНОВЫ ПРОЦЕССА МАССОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ	13
1.1 Основные принципы кадастра.....	13
1.2 Общие аспекты, виды регистрации	15
1.3 Кадастр недвижимого имущества в Республике Молдова, его формирование и развитие.....	19
1.4 Регистрация прав на землю в других странах.....	22
1.5 Актуальность темы.....	28
2 МЕТОДОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАМКАХ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	31
2.5 Процедура выполнения кадастровых работ при первичной регистрации	31
2.6 Цели и особенности выполнение работ	40
2.7 Анализ объекта исследования	44
3 ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ С ЦЕЛЬЮ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	47
3.1 Начальные стадии массовой первичной регистрации	48
3.2 Подготовка и выдача кадастрового плана.....	50
3.3 Составление кадастровой документации	54
4 ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ МАССОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	63
5 БЕЗОПАСНОСТЬ И ГИГИЕНА ТРУДА	72
5.1 Анализ условий труда (конкретные риски и их оценка).....	73
5.2 Меры безопасности и гигиены труда при различных работах и операциях.....	76
5.3 Меры противопожарной защиты.....	79
5.4 Меры по охране природы	81
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	83
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	84
Приложение	Error! Bookmark not defined.

UTM 0731.2 003 ME				
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>
<i>Elaborat</i>		<i>Maximenco I.</i>		
<i>Coordonator</i>		<i>Zubco E.</i>		
<i>Consultant</i>		<i>Senic V.</i>		
<i>Verificat</i>		<i>Zubco E.</i>		
<i>Aprobat</i>		<i>Taranenco A.</i>		
<i>Executarea lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive, satul Limbenii Vechi, raionul Glodeni</i>				
		<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
			11	
UTM FCGC COT-2007				

ВВЕДЕНИЕ

Кадастр представляет собой собрание информации о собственности и связанных с ней правах, таких как земля и недвижимость. Он используется для установления налогов и оценки стоимости имущества. Включает как первичные, так и дополнительные данные о недвижимости, а можно его рассматривать как упорядоченную систему информации. В общественном сознании кадастр часто связывают именно с землей и недвижимостью.

В Молдове общая площадь земель составляет 3,38 миллиона гектаров, большая часть из которых отведена под сельское хозяйство. Здесь более двух миллионов сельскохозяйственных земель, значительная часть — леса и территории населенных пунктов. Более 2,3 миллиона частных лиц владеют землей, составляющей более половины общей площади. Государственные структуры и административные единицы также владеют значительной частью земли.

Сельскохозяйственный сектор Молдовы находится в периоде изменений: прошлая колхозно-совхозная система ушла в прошлое, а частная собственность на землю создает проблемы как для владельцев, так и для государства. Люди сталкиваются с трудностями при попытках арендовать, продать или наследовать землю.

В рамках проекта по регистрации и оценке земли, реализованного Агентством государственных услуг, более 340 000 документов на землю будут выданы бесплатно жителям 34 районов. Проект предполагает регистрацию частной собственности, исправление ошибок в кадастровой документации и определение границ общественных территорий.

Общая стоимость проекта превышает 13,32 миллиона евро, и он реализуется Агентством государственных услуг при участии Агентства государственной собственности и Агентства земельных отношений и кадастра. Каждому земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер в соответствии с соответствующими нормами.

Много лет назад начался процесс определения и регистрации права собственности на землю, но его завершение затруднилось из-за недостатка финансовых средств. В рамках данного проекта для граждан предусмотрено бесплатное внесение первой записи в Реестр, что освободит владельцев от необходимости оплачивать измерение недвижимости, составление кадастровой документации или регистрацию права собственности. Развитие кадастрового учета естественным образом связано с эволюцией представления о недвижимом имуществе.

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Исторически кадастровый учет недвижимости возник и развивался как источник информации о самых ценных материальных активах государства - земле и объектах недвижимости, связанных с ней, которые рассматривались как объекты, подлежащие налогообложению. Идея создания кадастра представляла собой важное событие, отражающее стремление общества к прогрессивному развитию и приближению к мировому опыту в области регулирования имущественных отношений. Для большинства опрошенных информация о внедрении кадастрового проекта поступала из традиционных источников: телевидения, печати и радио. Несмотря на понимание преимуществ рыночной экономики, действующие законы и система управления экономикой, сопряженные с коррупцией, не позволяют решить основные проблемы повышения уровня жизни в Республике Молдова.

Реализация кадастрового проекта стала одним из ключевых моментов в решении насущных проблем, так как способствует регулированию рыночных отношений в сфере недвижимости и соответствует потребностям потребителей, способствуя расширению рыночного использования недвижимого имущества и регулированию его оборота в соответствии с спросом.

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						12
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля является важным природным ресурсом, который используется в производстве товаров и услуг при помощи капитала, труда, предпринимательских способностей и информации. Она играет ключевую роль в создании материальных благ, являясь основой общественного хозяйства, особенно в секторе сельского хозяйства. Поэтому регулирование земельных отношений между их участниками имеет важное значение. Это требует собирать детальную информацию о земле не только для определения ее границ, но и для установления категорий использования. Кадастровые системы играют роль информационного инструмента, помогающего определить, кто владеет землей. Современный кадастр сосредоточен на детальной информации о земле, привязанной к географическим координатам отдельных участков.

Надежная и полная информация о правовом статусе и физическом состоянии земельных участков содействует устойчивому развитию страны, особенно в переходной экономике. Кадастр становится все более важным из-за экологических кризисов; возможны ограничения права собственности для обеспечения защиты окружающей среды. Стандартизированная и полная кадастровая система упрощает решение вопросов, связанных с землей, для хозяйствующих субъектов, экономя их время и деньги, что делает их услуги доступными. Кадастровая система должна быть простой в структуре, эффективной в хранении, поиске и обновлении данных.

Создание и поддержание кадастровых систем требует значительных инвестиций, но зарегистрированная и гарантированная системой земля приносит доход. Получатели дохода должны возместить затраты на создание и обслуживание кадастровой системы, обеспечив ее самоокупаемость. Кадастр будущего должен иметь гибкую систему оплаты, возможно через налог на землю и сборы за регистрацию.

Каждое право на зарегистрированный объект недвижимости будет официально зафиксировано как сам объект, так и права субъекта на него.

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						83
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. BOTNARENCO, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică)*. Chişinău: Editura Pontos, 2009.
2. BOTNARENCO, I. *Cadastrul în Moldova (teorie, metode, practică)*. Chişinău: Editura Pontos, 2006.
3. Mishustin, M. *The Role of Cadastre of Realty Objects in Modern State*. *Voprosy Ekonomiki*. 2005; (9):129-136. (In Russ.) <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2005-9-129-136>
4. Constituția Republicii Moldova (adoptată de Parlamentul Republicii Moldova la 29.07.1994)/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1994, Nr. 1. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136130&lang=ro
5. Legea Cadastrului bunurilor imobile (adoptată de Parlamentul Republicii Moldova la 25.02.1998, nr. 1543-XIII/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, Nr. 44-46/318. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131030&lang=ro
6. Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile, nr 1030 din 12.10.1998. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=26299&lang=ro
7. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului cu privire la atribuirea terenurilor, nr. 246 din 03.05.1996/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, Nr. 35-37. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=45389&lang=ro
8. Instrucțiunea privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a hotarelor intravilanului localității, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 109 din 05.09.2016 Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=95926&lang=ro
9. Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 70 din 04.08.2017. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=136955&lang=ro
10. ȘOIMU, Cornelia, BOTNARENCO, Ivan. Protecția drepturilor de proprietate asupra terenurilor prin înregistrare cadastrală. IN *Abordări moderne privind drepturile patrimoniale*: 12-13 mai, (pag 258-265), 2022,UTM, DIDEI, FCGC, Chişinău, Republica Moldova. Diponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/258-265_6.pdf
11. Legea cadastrului bunurilor imobile (nr.1543 din 25.02.1998) // M.O.Nr.44-46/318 din 21.05.1998. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129079&lang=ro#
12. Земельный кодекс, Кодекс № 828, от 25-12-1991, Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=86506&lang=ru

Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data

UTM 0731.3 – 001 ME

Coala

84

13. Черемшинский, Г., *Обзор опыта зарубежных стран в создании земельных регистрационных систем*, 2003, Disponibil: <https://masters.donntu.ru/2006/ggeo/malykhina/library/lib07.htm>
14. Агенство земельных отношений и кадастра (приказ Nr. 70 от 04.08.2017), Disponibil: <https://faolex.fao.org/docs/pdf/mol178608.pdf>
15. БУЗУ, О.В., ГУЦУ, В.Г., ГУЦУ, Д.В. *Кадастр недвижимого имущества в Республике Молдова: текущее состояние и перспективы (междисциплинарное исследование)*. In: CZU: 346, DOI: 10.54481/sju.2022.2.16, pag. 197-237, Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/197-237.pdf
16. Постановление № HG1030/1998 от 12.10.1998 о некоторых мерах по созданию кадастра недвижимого имущества. In: *Monitorul oficial № 96 статья № 996*. Disponibil <https://faolex.fao.org/docs/pdf/mol212035.pdf>
17. ADLINGTON, G., TONCHOVSKA, R., LAMB, T., McLAREN, R. *Real Estate Registration and Cadastre. Practical Lessons and Experiences*, 2021, Disponibil: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2021/papers/bc_1/BC_1_adlington_tonchovska_et_al_11110.pdf
18. Хоржан О., Бузу О. Преобразование земельных отношений в республике молдова (1989 – 2019 гг.) In: *Земельная реформа: от монополии государства к многообразию форм собственности*, 2020, V.1., сар. 7, pp. 307-359. ISBN 978-5-93424-862-9, Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/17851/B_Zemelinaia_Reforma_ot_monopolii...2020_V1_C7_p307_359.pdf?sequence=1&isAllowed=y
19. GUȚU, D., *valorificarea bazelor sociologiei juridice în dezvoltarea sistemului cadastral al Republicii Moldova*, Chișinău 2012, 283 p., ISBN 978-9975-71-247-7, Disponibil: <https://usm.md/wp-content/uploads/2012/05/VALORIFICAREA.pdf>
20. Botnarenco, I., Zubco, E. The role of models in cadastre. In: *RevCAD Journal of Geodesy and Cadastre*. 2018, nr. 25, pag. 43-52, Disponibil: http://revcad.uab.ro/upload/44_706_Botnarenco_Zubco.pdf
21. Parsova, V., Kapostins, E., Gurskiene, V. Impact of Cadastre on Economic Growth. In: *Rural Development 2013*, ISSN 2345-0916, Disponibil: <https://portalcris.vdu.lt/server/api/core/bitstreams/7e816bcd-e1e4-44ef-8397-cd9a2e01925c/content>
22. OLARU, E., *securitatea și sănătatea în muncă*. [online] Chișinău U.T.M. 2012, 181 p., Disponibil: https://ilovemd.ucoz.com/Securitatea_si_sanatatea_in_munca_Ciclu_preleg_DS.pdf
23. <http://zem-kadastr.ru/blog/zem-kadastr/124.html>

24. https://ro.wikipedia.org/wiki/Limbenii_Vechi,_Glodeni

25. <https://www.moldovenii.md/ru/city/details/id/769>

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						86
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		