



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVOLUȚIA CADASTRULUI ÎN REPUBLICA
MOLDOVA
(1998-2021)**

Studenta:

Gavrilov Alina

Conducător:

**Nistor-Lopatenco Livia
Conf. univ., dr. ing.**

Chișinău, 2022

**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 departament ICG, conf. univ., dr.
_____ A. Taranenco
" " _____ 2022**

**EVOLUȚIA CADASTRULUI ÎN REPUBLICA
MOLDOVA
(1998-2021)**

Teză de master

Studenta: _____ Gavrilov Alina, GC-2003M

Conducător _____ Nistor-Lopatenco Livia, conf. univ., dr. ing.

Chișinău, 2022

REZUMAT

Teza de master intitulată „Evoluția Cadastrului în Republica Moldova (1998-2021) cuprinde: Introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, bibliografia din 43 titluri, 67 pagini de text de bază.

Cuvinte cheie: înregistrare masivă, cadastru masiv, înregistrarea bunurilor imobile, proiect, program.

Problema științifică soluționată: lucrarea reprezintă o cercetare a aspectelor de înregistrare primară masivă, teoretice și practice a formării cadastrului în Republica Moldova prin implementarea proiectelor și programelor naționale de înregistrare masivă, cercetarea importanței înregistrării în sistemul cadastral, analiza detaliată a etapelor și participanților la procesul de înregistrare masivă și determinarea rolului fiecăruia, analiza problemelor practice întâlnite la etapa executării lucrărilor care pot avea drept rezultat apariția situațiilor litigioase.

Scopul și obiectivele tezei de master: Scopul principal al lucrării este studiul evoluției cadastrului în Republica Moldova de-a lungul anilor începând cu anii 1998 până în prezent 2021, elaborarea unei lucrări complexe în aspect teoretic și practic, ce ține de înregistrarea masivă, punerea în evidență a problemelor în realizarea cu succes a acesteia în republică. Pentru atingerea scopului propus s-au realizat următoarele obiective: analiza noțiunii de cadastru și înregistrare a bunurilor imobile de-a lungul anilor, analiza realizărilor la finalul fiecărui proiect implementat pe parcursul celor trei programe de înregistrare a bunurilor imobile în anii 1998-2021, analiza metodelor de îndeplinire a lucrărilor și a documentelor obținute în context normativ.

Metodologia aplicată la realizarea cercetării: În procesul cercetării au fost utilizate: metoda analitică de examinare detaliată a procesului de înregistrare masivă, metoda deducției prin care s-a conturat aspectele normative în ansamblul proceselor și metodelor de înregistrare masivă metoda analizei logice a legislației naționale.

Rezultatele obținute: În lucrare se analizează însuși procesul creării cadastrului a bunurilor imobile în Republica Moldova în cele 23 de ani de funcționalitate a acestuia, procedura de executare a lucrărilor cadastrale de la măsurători cadastrale, elaborare de plan geometric al cadastrului, colectarea de date despre titularii de drepturi asupra bunurilor imobile și până la transmiterea datelor în Serviciul Cadstral Teritorial, rezultatele finale în urma proiectelor realizate, urmate de concluzii și propuneri personale.

Principalele concluzii: Tema supusă cercetării se întemeiază prin importanța înregistrării masive în dezvoltarea cadastrului și a relațiilor imobiliare, precum și prin dorința de a contribui la optimizarea procesului din punct de vedere normativ și tehnologic prin conturarea unor recomandări și propuneri.

ABSTRACT

The master's thesis entitled "Evolution of the Cadastre in the Republic of Moldova (1998-2021)" consists of: Introduction, 3 chapters, conclusions and recommendations, bibliography of 38 titles, 67 pages of basic text.

Keywords: massive registration, massive cadastre, real estate registration, project, program.

The scientific problem solved: the paper is a research on the theoretical and practical aspects of primary mass registration, cadastre formation in the Republic of Moldova by implementing national projects and programs of mass registration, research on the importance of registration in the cadastral system, detailed analysis of stages and participants in massive registration and appreciation of the role of each, analysis of practical problems encountered at the stage of execution of works that may result in the occurrence of litigious situations.

The aim and the objectives of the master's thesis: The main purpose of the paper is to study the evolution of cadastre in the Republic of Moldova over the years from 1998 to 2021, the development of a complex work in theory and practice, related to mass registration, evidence of the problems in its successful realization in the republic. In order to achieve the proposed goal, the following objectives were achieved: analysis of the notion of cadastre and real estate registration over the years, analysis of achievements at the end of each project implemented during the three real estate registration programs in 1998-2021, analysis the methods of accomplishing the works and the documents obtained in a normative context.

Methodology applied for implementing this research: In the research process were used: analytical method of detailed examination of the mass registration process, the deduction method which outlined the normative aspects in all processes and methods of mass registration, the method of logical analysis of national legislation.

The results obtained: The paper analyses the process of creating the cadastre of real estate in the Republic of Moldova during 23 years of its functionality, the procedure of execution of cadastral works (from cadastral measurements, elaboration of land cadastral plan, collection of data on holders of rights over real estate to the transmission of data in the Territorial Cadastre Service), the final results of the projects carried out, followed by personal conclusions and recommendations.

Main conclusions: The research subject matter is based on the importance of mass registration in the development of cadastre and real estate relations, as well as the desire to contribute to optimizing the process from a normative and technological point of view by outlining recommendations and proposals.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	4
1. STADIUL ACTUAL AL CADASTRULUI ÎN REPUBLICA MOLDOVA.....	7
1.1. Istoricul al apariției și dezvoltării Cadastrului în Republica Moldova.....	7
1.2 Programul de stat ”Pământ”	11
1.3. Crearea bazei geometrice. RNG-0 RNG-1 RNG-2	14
1.3 Înregistrarea primară masivă - Primul Proiect de Cadastru în Republica Moldova.....	17
1.4. Înregistrarea primară masivă prin Proiectul Înregistrarea Funciară, Evaluarea și Impozitarea Locală (PÎEF) (2020-2023).....	22
2. IMPLEMENTAREA PROIECTULUI ”ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE. EVALUAREA ȘI IMPOZITAREA LOCALĂ”.....	31
2.1. Generalități.....	31
3 EVOLUȚIA CADASTRULUI ÎN REPUBLICA MOLDOVA (1998-2021) - STUDIUL DE CAZ.....	41
3.1 Scopul lucrării.....	41
3.2 Studiul zonei de lucru.....	44
3.2.1. Caracteristica zonei de studiu	44
3.2.2. Înregistrarea masivă în intravilanul localității	46
3.2.3. Înregistrarea masivă în extravilanul localității.....	48
3.3 Lucrări geodezice și cadastrale.....	53
3.3.1 Lucrări executate în teren.....	53
3.3.2. Întocmirea documentație cadastrale	55
3.3.3. Lucrări în teren pentru identificarea bunurilor imobile și definitivarea planului geometric în extravilanul localității.....	58
3.3.4. Lucrări de birou.....	59
3.4 Întocmirea raportului și a setului de documente cadastrale – rezultate finale.....	60
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	63
BIBLIOGRAFIE	65

INTRODUCERE

Într-o țară democrată cu o economie liberă fiecare persoană, trebuie să fie corect și bine informată despre bunul imobil de care se interesează și care îi aparține în conformitate cu legislația națională, reeșind din asta datele cu privire la cadastru trebuie să fie bine organizate și accesibile pentru populație, în afară de informația despre documentele de drept. Despre aceste documente de drept vor putea lua cunoștință, în anumite condiții, doar organele de drept, instanțele de judecată și fiscul.

Informația cu privire la cadastru, la bunurile imobile e necesară pentru a asigura potențialii utilizatori ai bazei de date cu informație justă. Sau, și, aceleași firme imobiliare, bănci comerciale sau birouri notariale nu vor putea presta servicii calitative, dacă nu vor avea acces liber la informația cadastrală.

Fiecare persoană analizând datele despre o proprietate sau alta, trebuie să aibă siguranța necesară că riscul de a investi în acest bun este infim. Și-apoi, datele trebuie să „lucreze” în favoarea omului, și nici decum în potriua lui. Desigur, informația cadastrală este și o armă, dar ea este îndreptată împotriva a tot felul de escroci.

Bază de date cadastrale are un loc aparte în fiecare ramură a economiei, fie că este vorba de urbanistică, construcții edilitare, gazoducte, drumuri, căi ferate, organizarea transportului, acumularea impozitelor, protecția mediului înconjurător, etc. Chiar și instanțele de judecată au nevoie de datele menționate, căci, în cazul unor procese legate de litigiile patrimoniale judecătoria trebuie să cunoască în detaliu multe informații despre proprietate. La nivelul autorităților locale, baza de date este necesară pentru gazificarea localităților, plantarea livezilor, planificarea construcțiilor, etc.

De altfel, în lipsa acestei baze de date, multe ministere și departamente activează mai mult în baza unor calcule teoretice.

Baza în formă digitală este valoroasă prin faptul că în ea se concentrează toată informația despre bunurile imobile, care, până la crearea ei, se conținea în mape voluminoase. Alt fel spus, actualmente, nu mai suntem nevoiți să pierdem o groază de timp pentru a răsfoi nenumăratele file, ci este suficient să accesăm calculatorul și în câteva secunde proprietatea imobiliară care ne interesează apare pe monitor în plinătatea ei, cu toate datele de care avem nevoie, în cazul când este deja creată acea bază de date.

De mai mulți ani și în Republica Moldova a început să implementeze cadastrul, acum aflându-ne la etapa centralizării bazei de date a acestui important domeniu al economiei naționale.

Obiectivul fundamental al sistemului național de cadastru este de a asigura identificarea, înregistrarea și evaluarea tuturor terenurilor și altor bunuri imobile, înregistrarea drepturilor

asupra lor, identificarea și înscrierea titularilor de drepturi, precum și furnizarea datelor cadastrale tuturor persoanelor interesate, de drept public sau privat.

Principiile de bază ale creării sistemului cadastral sunt:

- descentralizarea înregistrării imobilului până la nivel raional și municipal; autenticitatea datelor;
- unitatea organizării structurale a informației în băncile de date, formatele de păstrare, acumulare și schimb de informație ale băncilor de date;
- comparabilitatea datelor bazată pe utilizarea bazei cartografo-geodezice unificate, sistemelor de clasificare și codificare, formatele și structurilor de date coordonate;
- crearea și implementarea pe etape a sistemului Cadastrului Național, cu orientarea spre sarcinile prioritare ale Republicii Moldova, în îmbinare cu posibilitatea realizării lor;
- plata minimă pentru înregistrare în vederea stimulării înregistrării inițiale;
- actualizarea permanentă a datelor;
- administrarea imobilului pe fiecare obiect în parte, care include:
- delimitarea pe obiecte (formarea) bunurilor imobiliare, clasificarea și înregistrarea unică a obiectelor;
- înregistrarea pe obiecte a drepturilor patrimoniale; estimarea pe obiecte a imobilului.

Crearea cadastrului bunurilor imobile preconizează întreprinderea de către autoritățile administrației publice centrale și locale a unor măsuri pentru:

- dezvoltarea cadrului legislativ pentru implementarea cadastrului bunurilor imobile;
- accelerarea procesului de transmitere în proprietate privată a pământului;
- asigurarea informațională a populației;
- consolidarea capacităților instituționale ale autorităților la nivel central și local;
- crearea sistemului oficiilor cadastrale teritoriale;
- înregistrarea primară masivă a bunurilor imobile aflate în proprietate privată și a drepturilor asupra lor;
- elaborarea mecanismului de evaluare primară masivă a bunurilor imobile supuse impozitării;
- crearea sistemului informațional cadastral.

Măsurile din cadrul Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile prevăzute pentru anii 1998-2011 s-au realizat prin două etape.

Etapa întâi (1998-2006) a realizat crearea cadrului legislativ de bază, finalizarea activităților de împrumut și eliberarea titlurilor de autentificare a drepturilor de teren, elaborarea sistemului organelor cadastrale teritoriale, realizarea sistemului informațional al Registrului bunurilor imobile, executarea înregistrării primare masive în localitățile urbane și o

parte considerabilă a localităților rurale, stabilirea mecanismului de evaluare a bunurilor imobile din mediul urban în scopul impozitării și efectuarea evaluării apartamentelor și caselor de locuit individuale și a terenurilor aferente acestora.

În etapa doi (2007-2011) a fost finalizat procesul de dezvoltare a sistemului unificat de înregistrare a bunurilor imobile și asigurare a sustenabilității financiare și instituționale a sistemului național de cadastru, au fost identificate neconformitățile între datele cadastrale și situația în teren în urma atribuirii în proprietate privată a terenurilor și a fost inițiată procedura de corectare a acestora, precum și au fost întreprinse măsuri menite să asigure transparența sistemului de înregistrare a bunurilor imobile prin lansarea serviciilor de rețea pentru accesarea informației cadastrale.

Activitățile primei etape de implementare a Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile au fost finanțate din sursele bugetului de stat, sursele obținute din partea Băncii Mondiale în cadrul Primului Proiect de Cadastru în baza Acordului de credit pentru dezvoltare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare, semnat la 8 iunie 1998.

Activitățile celei de a doua etape a Programului de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile urmau a fi finanțate preponderent din mijloacele bugetului de stat, iar în condițiile lipsei de finanțare, lucrările de cadastrare a bunurilor imobile și înregistrare primară masivă nu au fost finalizate.

Astfel, conform situației la începutul anului 2019, pentru terenurile și alte bunuri imobile proprietate privată amplasate în 490 de localități din mediul rural nu au fost executate lucrări de înregistrare primară masivă. Totodată, Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile prevăzut pentru perioada 1998-2011 nu a avut drept obiectiv identificarea și înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică, acestea fiind obiectul unor programe distincte. În consecință, în prezent doar 21,6 mii km² din teritoriul țării are acoperire cadastrală.

Chiar și pentru cel mai puțin inițiat în acest important domeniu al economiei naționale, este știut că orice bun imobil al fiecărui cetățean trebuie înregistrat conform tuturor pașilor.

Trecerea de la administrarea departamentală a imobilului la administrarea pe obiecte necesită o modificare esențială a formelor și metodelor de administrare, precum și o rectificare a structurii organizaționale de administrare.

Și acum cadastru Republicii Moldova se află la stadiul de alt program de înregistrare masivă "Înregistrarea primară masivă prin Proiectul Înregistrarea Funciară, Evaluarea și Impozitarea Locală" (PÎEF)

Deci, în această lucrare sunt prezentate principiile teoretice și practice care stau la baza realizării Înregistrării primare masive.

BIBLIOGRAFIE

1. ХОРЖАН, О. Developing land consolidation concept and strategy in the Republic of Moldova. Baltic surveying'11. Proceedings of the International Scientific-Methodical Conference. Elgava. Latvia University of Agriculture 2011, 84-90 p.
2. HORJAN, O, MORARU, T. Consolidarea terenurilor agricole – premisa lucrărilor de protecția solului. Lucrările conferinței republicane științifico-practice. Chișinău, ICPA. Nicolae Dimo”, 2005.
3. HORJAN, O. Considerații cu privire la dezvoltarea conceptului și strategiei consolidării terenurilor agricole. Știința agricolă, nr.1/2011. UASM 67-72 p.
4. HORJAN, O. Тенденции развития и социально-экономические последствия современных земельных отношений в Республике Молдова. Baltic Surveying 2013. Proceedings of International Scientific Methodical Conference. Universitatea Aleksandras Stulginskis. Caunas: Akademija, 2013, 65-71 p. ISSN 2243-5999.
5. ХОРЖАН, О. Консолидация земель и земельный рынок. Baltic surveying'08. Proceedings of the International Scientific-Methodical Conference. Elgava. Latvia University of Agriculture-2008, p.108-115. ISBN 978-9984-784-70-0.
6. ХОРЖАН, О. Консолидация земель – ключевая проблема устойчивого развития сельского хозяйства. Baltic surveying'05'. Internatinal Scientific – Metodical Conference. Preceedings. – Jelgava, LUA: Izdatos ar Latvias Republikas Zemscopibas ministrijas atbalstu. - 2005, p. 43 – 49
7. ХОРЖАН, О. Пилотные проекты консолидации сельскохозяйственных земель в Республике Молдова. Baltic Surveying 09. Proceedings of the International Scientific-Methodical Conference on the Land Management. Tartu: Estonian University of Life Sciences, 2009, p. 47-57.
8. ХОРЖАН, О. Юридические проблемы консолидации земель в Республике Молдова. Baltic Surveying 2010. Proceedings of the International Scientific Methodical Conference. Caunas: Lithuanian University of Agriculture – 2010, p.145-150.
9. ХОРЖАН, О. Проблема брошенных земель в Республике Молдова: состояние, тенденции и меры борьбы. Baltic Surveying 12. Proceedings of the International Scientific-Methodical Conference on the Land Management. Tartu: Estonian University of Life Sciences, 2012, p. 34-41. ISSN 2243-6944.
10. Ghidul practic cu privire la modelul de executare a lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive a bunurilor imobile. Chișinău 2019
11. MURAVSCHI, A. Studiu de caz. Dezvoltarea rurală în Moldova. Chișinău, 2002.
Doctor Directorul Departamentului de Politică și Advocatură

- Programul de Asistență a Fermierilor Privati (USAID, EWMI, SOROS-MOLDOVA)
12. Agenția de Stat, Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova. Ziarul lunar „Cadastru”, Chișinău, ediție 2000-2007;
 13. Concepția Sistemului Informațional Geografic Național. (SIGN). Chișinău 2003;
 14. Редакционно-Технические Указания По Созданию И Поддержке Цифровых Кадастровых Планов din 01.06.2006
 15. Agenția de Stat, Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova
 16. Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie a Republicii Moldova Cadastru Bunurilor Imobile, Vol. I. Chișinău, 1998;
 17. Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie. Cadastru Bunurilor Imobile, vol. II. Chișinău, 1999;
 18. Agenția Națională Cadastru, Resurse Funciare și Geodezie. Cadastru Bunurilor Imobile, vol. III. Chișinău, 1999;
 19. Agenția de Stat, Relații Funciare și Cadastru. Cadastru Bunurilor Imobile, vol. IV. Chișinău, 2000;
 20. Agenția de Stat, Relații Funciare și Cadastru. Cadastru Bunurilor Imobile, vol. V. Chișinău, 2003;
 21. Oficiul de Implementare a Primului Proiect de Cadastru în Republica Moldova.
 22. Oficiul de Implementare a Primului Proiect de Cadastru în Republica Moldova. Raport Inițial: Faza 1. Banca Mondială. Creditul Nr. 3061-MD. Chișinău 2003;
 23. Oficiul de Implementare a Primului Proiect de Cadastru în Republica Moldova. Raport Inițial: Faza 2. Banca Mondială. Creditul Nr. 3061-MD. Chișinău 2003;
 24. Oficiul de Implementare a Primului Proiect de Cadastru în Republica Moldova. Raport Faza 3. Banca Mondială. Creditul Nr. 3061-MD. Chișinău 2003;
 25. Oficiul de Implementare a Primului Proiect de Cadastru în Republica Moldova. Raport final: Faza 4. Banca Mondială. Creditul Nr. 3061-MD. Chișinău 2003;
 26. Cod Nr. 828 din 25.12.1991 Codul Funciar. În: Monitorul Oficial Nr. 107 din 04.09.2001 art Nr : 817.
 27. Hotărârea Guvernului Nr. 409 din 04.06.2014 cu privire la aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare agricolă și rurală pentru anii 2014-2020. În: Monitorul Oficial Nr. 152 din 10.06.2014 art Nr : 451
 28. Hotărârea Guvernului Nr. 1022 din 06.10.1998 cu privire la mersul reformei agrare. În: Monitorul Oficial Nr. 94-95 din 15.10.1998 art. 992

29. Hotărârea Guvernului Nr. 345 din 10.06.2020 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 1030/1998 despre unele măsurători privind crearea cadastrului bunurilor imobile. În: Monitorul oficial Nr. 180-187 art Nr : 611
30. Hotărârea Guvernului Nr. 48 din 19.01.2001 pentru aprobarea regulamentului cu privire la rețeaua geodezică națională. În: Monitorul Oficial Nr. 11-13 din 01.02.2001 art. Nr : 89
31. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543-XIII din 25.02.1998
32. Instrucțiunea privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a hotarelor intravilanului localității, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 109 din 05.09.2016
33. Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 70 din 04.08.2017
34. Instrucțiunea provizorie cu privire la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului MD-36-02-03-97
35. <https://dexonline.ro/definitie/cadastru>
36. <https://localitati.casata.md/index.php?action=viewlocalitate&id=3633>
37. Anuarul statistic al Republicii Moldova.
<http://www.statistica.md/pageview.php?l=ro&idc=263&id=2193>
38. google maps Airbus, MaxarTechnologies 2021
<https://www.google.com/maps/@48.0741436,28.0308224,996m/data=!3m1!1e3>