



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Executarea lucrărilor cadastrale de  
înregistrare masivă, satul Cișmichioi, raionul  
Vulcănești**

**Student: Sarî Vladimir**

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

**Chișinău, 2024**

Admis la susținere:

Șef DICG, conf. univ. dr.

\_\_\_\_\_ A. Taranenco

“ \_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2024

**Executarea lucrărilor cadastrale de  
înregistrare masivă, satul Cișmichioi, raionul  
Vulcănești  
Teză de licență**

Student:

Sarî Vladimir,  
COT-2007

Coordonator:

Zubco Efim,  
Conf. univ., dr.

Consultant:

\_\_\_\_\_ Gavrilov Diana ,  
lect. univ.

Consultant:

\_\_\_\_\_ Bencheci 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 tezei de licență al studentului

*Sarî Vladimir*

**1. Tema proiectului de licență:** Executarea Lucrărilor Cadastrale de Înregistrare Masivă satul Cișmichioi raionul Vulcanești.

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

**2. Termenul limită de prezentare a proiectului** 20 mai 2024

**3. Date inițiale pentru elaborarea proiectului:** Planul cadastral inițial pentru bunurile imobile înregistrate în registrul bunurilor imobile, planul cadastral inițial, materiale ortofoto, Informația din Registrul bunurilor imobile, dosarul cadastral pentru bunurile imobile înregistrate, harta digital liniară (linemap).

**4. Conținutul memoriului explicativ:**

1. Теоретические основы разработки кадастрового плана в рамках проекта по массовой первичной регистрации.
2. Этапы выполнения кадастровых работ в рамках массовой первичной регистрации
3. Методы разработки кадастровых планов и их применение
4. Менеджмент и экономика топографо-геодезических работ
5. Безопасность жизнедеятельности-Защита труда для выполнения картографических работ.

**5. Conținutul părții grafice a proiectului:**

*Кадастровый план, разработанный в рамках масштабных кадастровых работ;*

*Отчет о топографических измерениях;*

*Схемы поля участков.*

## 6 Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Zubco Efim	Теоретические основы разработки кадастрового плана в рамках проекта по массовой первичной регистрации		
Zubco Efim	Этапы выполнения кадастровых работ в рамках массовой первичной регистрации		
Zubco Efim	Методы разработки кадастровых планов и их применение		
Gavrilov Diana	Менеджмент и экономика кадастровых работ		
Benchici Mihail	Безопасность жизнедеятельности-Защита труда для выполнения картографических работ.		

## 7. Data înmânării caietului de sarcini

**30.01.2024**

Coordonator Zubco Efim \_\_\_\_\_

semnătura

**Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către student**

Sarî Vladimir \_\_\_\_\_

semnătura, data

## PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Теоретические основы разработки кадастрового плана в рамках проекта по массовой первичной регистрации	30.01-23.02.2024	
2	Этапы выполнения кадастровых работ в рамках массовой первичной регистрации	23.02-16.03.2024	
3	Методы разработки кадастровых планов и их применение	16.03-26.04.2024	
4	Менеджмент и экономика кадастровых работ	26.04-19.05.2024	
5	Безопасность жизнедеятельности-Защита труда для выполнения картографических работ	20.05.2024	
	Avizarea proiectului de către șef departament		

**Student**

Sarî Vladimir \_\_\_\_\_

**Coordonator proiect de licență**

Zubco Efim \_\_\_\_\_

Subsemnatul Șașu Vladimир

declor pe propria raspundere, ca lucrarea de față este rezultatul muncii mele realizata pe baza propriilor cercetări și pe baza informațiilor obtinute din surse care au fost citate și indicate conform normelor etice în note și bibliografie

Declor că lucrarea, nu a mai fost prezentată sub acesta forma la nici o institutie de înșatămînt superior în vederea obținii de inginer licențiat.

~~Șașu~~

20.05.23.

## **АНОТАЦИИ**

### **Дипломная работа на тему**

### **„Выполнение кадастровых работ по массовой регистрации села Чишмикиой, район Вулканешты.“, автор Сары Владимир**

Ключевые слова: кадастр, кадастровый план, хорошая недвижимость, право собственности, кадастровая регистрация.

Цель работы: анализ теоретических и методологических основ процесса массовой регистрации земли с их применением на практике.

В процессе написания дипломной работы было изучено множество материалов, относящихся к процессу массовой первичной регистрации, проводимой на территории Республики Молдова. Главный вопрос заключался в следующем: какова цель этих работ? Ответ таков: в Республике Молдова еще много населенных пунктов, где жители не имеют права собственности на свои домохозяйства, и поэтому многие граждане не могут продать или передать свое имущество. В связи с этим в нашей стране уже несколько лет реализуется Государственная программа по созданию кадастра недвижимого имущества, которая, среди прочего, предоставляет возможность бесплатно оформить права собственности.

В данной дипломной работе был изучен и подробно рассмотрен поэтапный процесс массовой регистрации недвижимого имущества, начиная с анализа данных, предоставленных примарией, и заканчивая регистрацией и выдачей титулов. Главной целью работы было: идентификация объектов, их описание, оценка недвижимости и последующая регистрация. Все переменные в этом процессе взаимосвязаны и не могут быть отделены друг от друга.

В ходе выполнения работы были рассмотрены правовые, технические, экономические, институциональные и социальные аспекты кадастра. Целью исследования было изучить процесс поэтапного проведения массовых работ для первичной регистрации недвижимости. Для написания работы было необходимо работать с данными, предоставленными примарией и исполнителем массовых работ. Для обработки графической части использовалось программное обеспечение MapInfo, а также работали с Geoportat и регистром.

Работа над дипломным проектом способствовала личному саморазвитию и закреплению знаний, полученных за годы учебы. Мне удалось эффективно применить на практике полученные данные и программные средства, а также более детально узнать о специфике моей будущей профессии.

## ADNOTARE

la teza de licență cu tema:

### **„Executarea Lucrărilor Cadastrale de Înregistrare Masiva satul Cișmichioi raionul Vulcanești.”, autor Sarî Vladimir**

Cuvinte cheie: cadastru, plan cadastral, bun imobil, proprietate, înregistrare cadastrală.

Scopul lucrării este de a analiza fundamentele teoretice și metodologice ale procesului de înregistrare a terenurilor în masă cu aplicarea lor în practică.

În timpul redactării tezei, au fost studiate o mulțime de informații legate de procesul de înregistrare primară în masă, care se desfășoară pe teritoriul Republicii Moldova. Întrebarea principală a fost, care este scopul acestor lucrări? Iar răspunsul s-a dovedit a fi următorul: există încă multe așezări în Republica Moldova în care rezidenții nu au drepturi de proprietate asupra gospodăriilor în care locuiesc și, din acest motiv, mulți cetățeni nu își pot vinde sau dona proprietatea și, prin urmare, în țara noastră se desfășoară de câțiva ani un program de Stat pentru crearea unui cadastru imobiliar, care, printre altele, oferă posibilitatea de a înregistra gratuit drepturile de proprietate.

În această teză, a fost studiat și luat în considerare procesul pas cu pas de înregistrare în masă a imobilelor, începând cu studiul datelor furnizate de primărie și terminând cu înregistrarea și eliberarea titlurilor.

Scopul principal al lucrării a fost: identificarea obiectelor, descrierea acestora, evaluarea imobilelor și înregistrarea ulterioară a acestora. Toate variabilele sunt interconectate și nu pot fi separate una de cealaltă.

În cursul lucrărilor, au fost abordate aspectele juridice, tehnice, economice, instituționale și sociale ale cadastrului.

Sarcina a fost stabilită pentru a studia procesul de lucru în masă pe etape pentru înregistrarea primară a imobilelor.

Pentru a scrie lucrarea, a fost necesar să lucrăm mult cu datele furnizate de primărie și de contractantul lucrărilor de masă. Software-ul MapInfo a fost folosit pentru a procesa partea grafică și au lucrat și cu Geoportal și cu registrul.

Procesul de lucru la teză a ajutat la dezvoltarea personală și a îmbunătățit cunoștințele dobândite de-a lungul anilor de studiu. Am reușit să aplic în mod eficient datele și software-ul obținut în practică și am putut afla mai detaliat despre specificul viitoarei mele profesii.

## **ABSTRACT**

**to the license thesis with the theme**

**„Execution of massive registration cadastral works, Cișmichioi village, Vulcănești district.”, author Sarî Vladimir**

Keywords: cadastre, cadastral plan, good real estate, property, cadastral Registration.

The purpose of the work is to analyze the theoretical and methodological foundations of the process of mass land registration with their application in practice.

In the process of writing the thesis, many materials related to the process of mass primary registration conducted on the territory of the Republic of Moldova were studied. The main question was: what is the purpose of these works? The answer is this: there are still many settlements in the Republic of Moldova where residents do not have ownership rights to their households, and therefore many citizens cannot sell or transfer their property. In this regard, a State program has been implemented in our country for several years to create a real estate cadastre, which, among other things, provides an opportunity to register property rights for free.

In this thesis, the step-by-step process of mass registration of real estate was studied and considered in detail, starting with the analysis of data provided by the mayor's office, and ending with the registration and issuance of titles. The main purpose of the work was: identification of objects, their description, real estate valuation and subsequent registration. All the variables in this process are interconnected and cannot be separated from each other.

In the course of the work, the legal, technical, economic, institutional and social aspects of the cadastre were considered. The purpose of the study was to study the process of phased mass works for the primary registration of real estate. To write the work, it was necessary to work with the data provided by the mayor's office and the contractor of the mass works. The MapInfo software was used to process the graphic part, and they also worked with Geoportal and the register.

Work on the graduation project contributed to personal self-development and consolidation of knowledge gained over the years of study. I was able to effectively put the data and software tools I received into practice, as well as learn more about the specifics of my future profession.



## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРА .....	13
1.1 Понятия, объект, необходимость .....	13
1.2 Принципы, основные критерии кадастра .....	15
1.3 Историческое развитие кадастра .....	17
1.4 Необходимость измерений в кадастре .....	20
1.5 Понятия развития кадастра.....	22
2 МЕТОДИЧЕСКИХ АСПЕКТЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПРИ МАССОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ .....	24
2.1 Методы и форма кадастровой регистрации .....	24
2.2 Применение нормативно-правовой базы для выполнения кадастровых работ .....	26
2.3 Содержание процесса выполнения кадастровых работ.....	31
2.4 Использование технологий проведения кадастровых работ.....	38
2.5 Содержание документов, разработанных в результате экзекуции кадастровых работ. .	43
3 ВЫПОЛНЕНИЕ МАСОВОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИМУЩЕСТВА СЕЛА ЧИШМИКОЙ, ВУЛКАНЕШТСКИЙ РАЙОН.....	47
3.1 Описание объекта исследования.....	47
3.2 Определение границ объекта исследований .....	48
3.3 Выполнение топографических измерений и их обработка .....	53
3.4 Разработка кадастрового плана.....	57
3.5 Составление отчета и прием кадастровых работ .....	60
4 Экономический анализ кадастровых работ по массовой регистрации села Чишмикой Вулканешского района.....	62
4.1 Основные принципы работы .....	62
4.2 Норма времени.....	63
4.3. Материальные и нематериальные активы.....	65
4.4 Сопоставление тарифов. ....	66
5 .Защита труда .....	68
5.1 Введение .....	68
5.2 Риски и анализ условий труда.....	68
5.3 Опасность пожара и мероприятия по защите пожара.....	70
5.4 Мероприятия по охране окружающей среды .....	72
ВЫВОД.....	74

					UTM 0731.3 - 011 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<b>Executarea Lucrărilor Cadastrale de Înregistrare Masiva satul Cișmichioi raionul Vulcanești.</b>	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>	Sarî V.					L	9	78
<i>Coordonato</i>	Zubco E.					<b>UTM FCGC COT-2007</b>		
<i>Consultant</i>	Gavrilov D.							
<i>Verificat</i>	Zubco E.							
<i>Aprobat</i>	Taranenco A.							

## ВВЕДЕНИЕ

Кадастр был, есть и будет информационной системой, которая напрямую способствует развитию любой страны во всех аспектах – социальной, экономической, экологической. В любой стране кадастровая система претерпела отчетливую эволюцию в зависимости от нескольких факторов влияния. В основе современного кадастра одним из основных видов деятельности является регистрация как частной, так и государственной собственности. Роль регистрации недвижимого имущества заключается, прежде всего, в защите права на недвижимое имущество и разработке справедливой и справедливой налоговой политики.

В настоящее время все больше и больше возникает необходимость в планировании, использовании и устойчивом развитии Земли с соблюдением абсолютно всех требований по защите окружающей среды.[1]

Проект регистрации и оценки земли направлен на разграничение всех земель, находящихся в государственной собственности, прекращение массовой первичной регистрации недвижимого имущества, оценку и переоценку недвижимого имущества с целью налогообложения и т. д.

Проект является долгожданным, поскольку одновременно с приватизацией коммерческой и промышленной недвижимости, земли, жилья была заложена основа и для кадастровой системы, для регистрации имущества и права, что обеспечивает право собственности и безопасность владельцев этих прав. К сожалению, в 2007 году, когда завершился первый этап создания кадастра, не удалось зарегистрировать все недвижимое имущество. В настоящее время у нас всего 80% от примерного количества недвижимости, зарегистрированной в системе кадастра. Около 470 сельских населенных пунктов не подлежат регистрации, то есть недвижимость не регистрируется для всех правообладателей. В 2018 году было подписано соглашение между Правительством Республики Молдова и Международной ассоциацией развития, предоставившей финансирование для реализации проекта регистрации и оценки земли (PIEF). Этот факт предполагает достижение двух больших целей: завершение регистрации частной недвижимости в этих 470 сельских населенных пунктах и регистрация всей государственной недвижимости, государства и местных органов государственной власти (APL).

Местные органы власти получают идентификацию и регистрацию права собственности на землю и принадлежащие им активы, этот процесс начался много лет назад и не может быть завершен из-за нехватки финансовых ресурсов в APL. Для граждан первая регистрация в реестре будет осуществляться бесплатно без необходимости нести расходы на измерение недвижимого имущества, производство кадастровой документации или регистрацию права. В рамках проекта эти работы будут проводиться бесплатно для граждан.

					<b>UTM 0731.3 – 011 ME</b>	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Исторически геопространственная информация, такая как кадастровые карты, информация из регистров, такая как данные о держателях и оценка земли, традиционно собиралась из изолированных топографических систем, записей заголовков и оценочных работ. Во многих странах мира эти системы существовали как отдельные и в определенной степени независимые системы. В результате сбор полной и актуальной информации об объектах часто занимает много времени и затруднен. Однако в последнее время общество изо всех сил пытается объединить данные из независимых систем. До сих пор показатель успеха варьировался в зависимости от характера желаемых данных. Например, недавнее развитие телекоммуникаций позволило легко накапливать различные формы текста и изображений, используя всемирную паутину в качестве резервуара ресурсов.

Это помогло расширить и создать цифровые библиотеки, и в результате компания теперь запрашивает более крупные формы данных, особенно в отношении земельных участков, таких как кадастровые карты и информация о заголовках, для просмотра и извлечения так же легко, как текст и статические изображения. Использование всемирной паутины в качестве инструмента, сбор и визуализация геопространственной информации из отдельных ресурсов возможно с использованием веб-систем, которые функционируют либо как центральный Георесурс, либо как связующее звено с сохраненными и распределенными геопространственными ресурсами.v

Современный кадастр произошел от европейского кадастра 18-го и 19-го веков, французского наполеоновского кадастра и "кадастра Марии Терезии", введенного Австро-Венгерской монархией, имеющего большое влияние. Однако только за последние 30 лет общество "открыло" кадастр и начало систематически принимать и применять принципы кадастровых систем землепользования. В результате сегодня почти каждая страна во всем мире осознает важность кадастра в некоторой степени.

Это мировое понимание кадастровых принципов проводило параллель с растущим пониманием роли кадастровых систем в поддержке экономического развития, управления окружающей средой и социальной стабильности.

Роль кадастра в документировании прав собственности и поддержке функционирования земельных рынков все чаще использовалась Всемирным банком и другими международными финансовыми и гуманитарными организациями в этот период.

Ключом к эволюции современного кадастра является признание того, что кадастр в той или иной форме является важным инструментом в управлении отношениями между человечеством и землей.

					<b>UTM 0731.3 – 011 ME</b>	Coala
						12
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

## ВЫВОДЫ

Массовые кадастровые работы по регистрации недвижимого имущества играют ключевую роль в кадастровом процессе, обеспечивая защиту прав собственности и содействуя развитию общества. В своей работе мы обратились к высказыванию Мирча Миклеа, который подчеркнул важность кадастрового института для обеспечения права собственности и, в конечном счете, демократии. Однако, наряду с этим, мы также выявили несколько проблем в сфере кадастра в Республике Молдова.

Одной из ключевых задач было разработать и применить методы выполнения массовых кадастровых работ для регистрации прав на недвижимое имущество. Для этого частные предприятия с сертифицированными специалистами и использованием современных технологий стали незаменимыми. Однако, несмотря на активное участие кадастровых инженеров местных органов в проведении работ, наблюдается нехватка молодых специалистов в этой области.

Важным шагом является также выполнение кадастровых работ по регистрации всего недвижимого имущества на территории страны. Это способствует более эффективной политике развития и обеспечивает основы для различных общественных и экономических программ.

Однако существуют проблемы с институциональной системой кадастра в стране. Недостаточно явно определена роль центрального кадастрового учреждения, а также отсутствует законодательное обеспечение концепции земельных и подробных кадастров. Необходимо также разработать содержание реестра недвижимого имущества с учетом всех его аспектов, от прав собственности до ограничений и интересов.

В целом, развитие кадастровой области требует не только усилий государства и частных предприятий, но и активного участия образовательных учреждений в подготовке квалифицированных специалистов. Только таким образом можно обеспечить эффективное функционирование кадастровой системы в будущем.

					<b>UTM 0731.3 – 011 ME</b>	Coala
						74
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1 Constituția Republicii Moldova (adoptată de Parlamentul Republicii Moldova la 29.07.1994)/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1994, Nr. 1.

2 Codul civil al Republicii Moldova (adoptat de Parlamentul Republicii Moldova la 06.06.2000)/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, Nr. 82-86.

3 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.

4 Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile, nr 1030 din 12.10.1998.

5 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.

6 Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare și păstrare a acestora nr. 750 din 13.10.2020.

7 Instrucțiunea privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a hotarelor intravilanului localității, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 109 din 05.09.2016

8 Instrucțiunea cu privire la modul de ținere a bazei de date grafice a cadastrului, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 128 din 11.10.2013

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

10 Редакционно-Технические Указания По Созданию И Поддержке Цифровых Кадастровых Планов din 01.06.2006

11 Instrucțiunea provizorie cu privire la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului MD-36-02-03-97

12 BOTNARENCO I., Cadastrul în Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Editura Pontos, 2006.

13 BOTNARENCO I., Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Editura Pontos, 2009.

14 <https://localitati.casata.md/index.php?action=viewlocalitate&id=1943>

15 <https://geoportal.md/ru/default/map#lat=45233.179162&lon=198876.539404&zoom=516>

16 <https://asp.gov.md/ro/servicii/bunuri-imobile>

17 <https://asp.gov.md/index.php/ro/pief/acte-normative-proceduri-de-executie>

18 <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B8%D1%88%D0%BC%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%BE%D0%B9>

					<b>UTM 0731.3 – 011 ME</b>	Coala
						75
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

19<http://lib.ssga.ru/irbisfulltext/2018/18.10.2018/%D0%A3%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D1%8F/%D0%9A%D1%80%D1%83%D1%82%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0-2/PDF/%D0%9A%D1%80%D1%83%D1%82%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0.pdf>

20. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 941 din 22-12-2020 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe. În: Monitorul Oficial nr. 372-382 art. 1141 din 31-12-2020, [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=131787&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131787&lang=ro#)

					<b>UTM 0731.3 – 011 ME</b>	Coala
						76
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		