



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**DELIMITAREA MASIVĂ A BUNURILOR  
IMOBILE PE TERITORIUL REPUBLICII  
MOLDOVA**

**Masterand:**

**Perju Laura**

**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**

**DELIMITAREA MASIVĂ A BUNURILOR  
IMOBILE PE TERITORIUL REPUBLICII  
MOLDOVĂ**

**Teză de master**

**Masterand: \_\_\_\_\_ Perju Laura, GC – 2003M**

**Conducător: \_\_\_\_\_ Nistor-Lopatenco Livia, Conf. univ., dr. ing.**

**Chișinău, 2022**

## REZUMAT

Prezenta teză de master intitulată “Delimitarea masivă a bunurilor imobile pe teritoriul Republicii Moldova” are ca scop studiul principiului și metodologiei în vederea înregistrării primară a bunurilor imobile proprietate privată și publică în Republica Moldova, completarea sistemului de evaluare a bunurilor imobile înregistrate în scopul impozitării, precum și îmbunătățirea calității datelor din cadastru. În acest sens, în partea de introducere se prezintă rolul delimitării masive, obiectivele principale, avantajele și dezavantajele.

Realizarea scopului și a obiectivelor propuse în această lucrare este de o importanță majoră în vederea gestionării și evidenței bunurilor imobile și poate juca un rol important în dezvoltarea și creșterea economiei la nivel național.

Lucrarea dată cuprinde 3 capitole în care se descrie pe etape procesul de lucru și se finalizează cu concluzii orientate spre demonstrarea necesității efectuării delimitării masive proprietate privată și publică în termenii stabiliți.

În capitolul 1 este descris teoretic procesul de delimitare a bunurilor imobile conform prevederilor cadrului legal în vederea delimitării proprietății publice, asigurării dreptului de proprietate și a folosirii eficiente a bunurilor proprietate publică a statului, a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și al doilea, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia.

Capitolul 2 descrie în detaliu modalitatea de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică prin adoptarea unui regulament privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică.

La momentul actual în Republica Moldova sunt circa 497 localități fără cadastru. În acest scop sunt desfășurate lucrări de delimitare a bunurilor proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii, prezentat în detalii în capitolul 3. Exemplu de studiu și analiză a lucrărilor de delimitare masivă a bunurilor imobile a fost luată localitatea Mereșeuca raionul Ocnița. Lucrările de delimitare descrise în acest capitol sunt realizarea scopului propus și anume:

- Identificarea, descrierea, reprezentarea pe plan cadastral, determinarea apartenenței și domeniul, înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică a statului și a autorității publice locale;
- Îmbunătățirea calității datelor cadastrale, prin eliminarea numerelor cadastrale convenționale, restabilirea sau corectarea proiectelor de organizare a teritoriului existente;
- Colectarea datelor și evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

## **ABSTRACT**

This master's thesis entitled "Massive delimitation of real estate on the territory of the Republic of Moldova" aims to study the principle and methodology for primary registration of privately owned and publicly owned real estate in the Republic of Moldova, completing the valuation system of real estate registered for taxation, as well as improving the quality of cadastral data. In this regard, the introductory part presents the role of massive delimitation, the main objectives, advantages and disadvantages.

Achieving the purpose and objectives proposed in this paper is of major importance for the management and registration of real estate and can play an important role in the development and growth of the economy at the national level.

This paper comprises 3 chapters in which the work process is described in stages and concludes with conclusions aimed at demonstrating the need to carry out the massive delimitation of private and public property in the established terms.

Chapter 1 theoretically describes the process of delimiting real estate according to the provisions of the legal framework in order to delimit public property, ensure ownership and efficient use of state public property, public property of administrative-territorial units of the first level and the second, including the Gagauzia Autonomous Territorial Unit.

Chapter 2 describes in detail how to delimit public property by adopting a regulation on the delimitation of public property.

Currently in the Republic of Moldova there are about 497 villages without cadastre. For this purpose, works for the delimitation of public property assets are carried out according to the affiliation and by domains, presented in detail in chapter 3. Example of study and analysis of the works of massive delimitation of real estate was taken Mereșeuca village Ocnița district. The delimitation works described in this chapter are the achievement of the proposed purpose, namely:

- Identification, description, cadastral representation, determination of ownership and domain, registration of real estate public property of the state and local public authority;
- Improving the quality of cadastral data, by eliminating conventional cadastral numbers, restoring or correcting existing land use planning projects;
- Data collection and valuation of real estate for tax purposes.

## CUPRINS

INTRODUCERE.....	10
1. DELIMITAREA BUNURILOR IMOBILE.....	13
1.1. Reguli de delimitare a proprietăților publice.....	13
1.1.1. Bunurile proprietate publică .....	13
1.1.2. Bunurile imobile proprietate publică a statului .....	14
1.1.3. Administrarea procesului de delimitare a proprietății publice.....	20
1.2. Delimitarea bunurilor imobile proprietate publică .....	21
1.2.1. Inventarierea bunurilor imobile proprietate publică .....	22
1.2.2. Delimitarea bunurilor imobile proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii .....	22
1.2.3. Delimitarea terenurilor proprietate publică în funcție de apartenență și pe domenii .....	23
1.2.4. Înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică .....	26
2. EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE ÎN SCOPUL DELIMITĂRII BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE PUBLICĂ .....	28
2.1. Date generale.....	28
2.2. Actorii implicați în procesul de delimitare și responsabilitățile acestora .....	29
2.3. Inventarierea și întocmirea listelor bunurilor imobile proprietate publică.....	30
2.4. Formarea comisiei de delimitare.....	31
2.5. Modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică.....	33
2.5.1. Lucrări pregătitoare.....	33
2.5.2. Identificarea bunurilor imobile proprietate publică .....	34
2.5.3. Elaborarea planului de contur și a listelor bunurilor imobile proprietate publică .....	35
2.5.4. Întocmirea planului geometric .....	42
2.5.5. Întocmirea raportului lucrării.....	43
2.5.6. Recepția raportului lucrării.....	44
2.5.7. Aprobarea și eliberarea materialelor de delimitare.....	45
2.5.8. Particularitățile delimitării încăperilor izolate.....	46
2.6. Înregistrarea bunurilor imobile proprietate publică .....	47
3. DELIMITAREA MASIVĂ A BUNURILOR IMOBILE PE TERITORIUL REPUBLICII MOLDOVA .....	48
3.1. Situația cadastrului la nivel nationalte .....	48
3.2. Etapele principale ale proiectului și tipurile de lucrări.....	50
3.3. Studiu de caz – comuna Mereșeuca.....	50
3.4. Îmbunătățirea calității datelor cadastrale (corectarea erorilor) .....	63

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
BIBLIOGRAFIE .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

## INTRODUCERE

Bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct. Clădirile, construcțiile subterane, obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini constituie parte componentă a bunului imobil. În Republica Moldova terenurile pot fi în proprietate publică și privată. Tema abordată în această lucrare reprezintă procedura de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică a statului, a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și al doilea, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia, după apartenență (de stat sau locală) și pe domenii (public sau privat), care constă în înregistrarea primară a bunurilor imobile proprietate privată și publică în Republica Moldova, completarea sistemului de evaluare a bunurilor imobile înregistrate în scopul împozitării, îmbunătățirii calității datelor din cadastru.[3]

Formarea unui bun imobil reprezintă un complex de lucrări executate după anumite proceduri în vederea apariției unui nou bun imobil. [1], [2],[17]

Toate terenurile, indiferent de destinație și de proprietate, constituie fondul funciar al Republicii Moldova. Fondul funciar, în dependență de destinația principală, se compune din următoarele categorii de terenuri:

1. cu destinație agricolă;
2. din intravilanul localităților;
3. destinate industriei, transporturilor, telecomunicațiilor și cu alte destinații speciale;
4. destinate ocrotirii naturii, ocrotirii sănătății, activității recreative, terenurile de valoare istorico-culturală, terenurile zonelor suburbane și ale zonelor verzi;
5. ale fondului silvic; - ale fondului apelor; - ale fondului de rezervă. [4]

La moment în Republica Moldova se desfășoară cea de-a treia etapă de înregistrare masivă, care are drept scop:

1. finalizarea cadastrării și înregistrării primare masive a terenurilor și a altor bunuri imobile din localitățile din mediul rural, pentru care nu au fost executate lucrările în etapele anterioare;
2. înregistrarea primară, în urma delimitării, bunurilor imobile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale de pe întreg teritoriul țării;
3. îmbunătățirea calității datelor cadastrale prin corectarea erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor;

4. completarea și actualizarea informației despre valoarea determinată în scopul impozitării a bunurilor imobile din localitățile urbane și rurale.

**Scopul** acestei lucrări constă în studiul și analiza procedurii de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică a statului după apartenență și pe domenii. În realizarea scopului dat se propun următoarele **obiective**:

- Evidențierea cadrului legislativ și normativ privind întocmirea actelor necesare pentru înregistrarea bunului imobil în registrul bunurilor imobile;
- Analiza caracterelor identificatorii ale terenurilor, construcțiilor, plantațiilor perene etc;
- Identificarea principalelor obiecte ale înregistrării de stat;
- Studierea elementelor obligatorii pentru efectuarea înscrisurilor în registrul bunurilor imobile;
- Stabilirea avantajelor și dezavantajelor procedurii de înregistrare în cadastru a diferitor bunuri imobile.

Lucrarea este structurată în felul următor și conține:

- 3 capitole;
- Tabele;
- Figuri
- Surse bibliografice.

În capitolul 1 este descris teoretic procesul de delimitare a bunurilor imobile conform prevederilor cadrului legal în vederea delimitării proprietății publice, asigurării dreptului de proprietate și a folosirii eficiente a bunurilor proprietate publică a statului, a bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale de nivelul întâi și al doilea, inclusiv a unității teritoriale autonome Găgăuzia. Cuprinde reglementarea regimului juridic aplicabil proprietății publice, competențele Guvernului și ale autorităților administrației publice centrale și locale în procesul delimitării bunurilor proprietate publică. Sunt redată și punctate toate elementele privind cadastru bunurilor imobile, începând cu noțiuni principale până la clasificări pe domenii, categorii de bunuri precum și descrierea etapelor procesului de delimitare a bunurilor imobile.

Capitolul 2 descrie în detaliu modalitatea și redarea tuturor etapelor de lucru pentru procesul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică prin adoptarea unui regulament privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică.

Capitolul 3 este rezultatul aplicării în practică a etapelor de lucru descrise în capitolul 2 în baza scopului și obiectivelor propuse în capitolul 1 în vederea delimitării masive a bunurilor



imobile, care, la moment, sunt în curs de desfășurare pe întreg teritoriu țării. Materialele expuse în acest capitol țin de efectuarea lucrărilor în localitatea Mereșeuca, raionul Ocnița și sunt doar o parte din tot setul necesar de documente.

## BIBLIOGRAFIE

1. GRAMA, V., TURCULEȚ, M., NISTOR-LOAPTENCO, L. Lexicon cadastral, UTM, Chișinău, 2008 – 248 pag.;
2. NISTOR-LOPATENCO, L., TURCULEȚ, M., GRAMA, V. Lexicon cadastral, UTM, Chișinău, 2013 – 276 pag.;
3. Codul civil al Republicii Moldova ediția 2019;
4. Codul funciar al republicii Moldova nr.828-XII din 25.12.1991;
5. Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile Nr. 1030 din 12.10.1998;
6. 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
7. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică Nr. 63 din 11.02.2019;
8. Legea cadastrului bunurilor imobile Nr. 1543-XIII din 25.02.1998;
9. Legea Republicii Moldova privind delimitarea proprietății publice Nr. 29 din 05.04.2018;
10. Ghidul practic cu privire la modelul de executare a lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive a bunurilor imobile. Chișinău 2019
11. Instrucțiunea privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a hotarelor intravilanului localității, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 109 din 05.09.2016
12. Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 70 din 04.08.2017
13. Regulamentul cu privire la modul efectuării înregistrării primare masive aprobat prin Hotărârea Guvernului nr 1030 din 12.10.1998;
14. Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, aprobată de Agenția Relații Funciare și Cadastru la 22 iunie 2005 prin ordinul nr. 112, înregistrat la Ministerul Justiției a Republicii Moldova cu nr. 423 din 17 octombrie 2005;
15. Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 70 din 04.08.2017

16. Ghidul practic cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale în scopul înregistrării primare masive a bunurilor imobile din 2021;
17. <https://legeaz.net/dictionar-juridic/bunuri-imobile>.
18. <http://www.cadstru.md/ecadastru/webinfo>
19. <https://www.legis.md/>