



Universitatea Tehnică a Moldovei

**APLICAREA METODELOR DE FORMARE A
BUNURILOR IMOBILE, OR. DURLEȘTI MUN.
CHIȘINĂU**

Student: Ciorba Diana

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

Chișinău, 2023

Admis la susținere:

Șef DICG, conf. univ. dr.

_____ A. Taranenco

“ ____ ” _____ 2023

Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile, or. Durlești mun. Chișinău

Teză de licență

Student: _____ Ciorba Diana,
COT-184 AGf/r

Coordonator: _____ Zubco Efim,
conf. univ., dr.ing.

Consultant: _____ Gavrilov Diana,
Lect. univ.

Chișinău, 2023

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

” ____ ” _____ 2023

CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

Ciorba Diana

1. Tema tezei de licență: Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile, or. Durlești mun. Chișinău

confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC nr. 7 din „20” martie 2023

2. Termenul limită de prezentare a tezei de licență 24 mai 2023

3. Date inițiale pentru elaborarea tezei de licență: Planul cadastral inițial pentru bunurile imobile implicate în procesul de formare, planurile cadastrale pentru bunurile imobile inițiale, materiale ortofoto, Registrul bunurilor imobile, dosarul cadastral pentru bunurile imobile inițiale.

4. Conținutul memoriului explicativ:

1. Analiza obiectului tezei;
2. Bazele teoretice și metodologice ale formării bunurilor imobile;
3. Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile;
4. Analiza economică a aplicării metodelor de formare a bunurilor imobile or. Durlești mun. Chișinău.

5. Conținutul părții grafice a tezei de licență:

Proiectul de formare a bunurilor imobile;

Planul cadastral al bunurilor imobile nou formate;

Actul de stabilire a hotarelor.

6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Zubco Efim	Analiza obiectului tezei		
Zubco Efim	Bazele teoretice și metodologice ale formării bunurilor imobile		
Zubco Efim	Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile		
Gavrilov Diana	Analiza economică a aplicării metodelor de formare a bunurilor imobile or. Durlești mun. Chișinău		

7. Data înmânării caietului de sarcini **30.01.2023**

Coordonator Zubco Efim _____
semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către studentul

Ciorba Diana _____
semnătura, data

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de elaborare	Termenul de realizare a etapelor	Nota
1	Analiza obiectului tezei	30.01-23.02.2023	
2	Bazele teoretice și metodologice ale formării bunurilor imobile	23.02-16.03.2023	
3	Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile	16.03-26.04.2023	
4	Analiza economică a aplicării metodelor de formare a bunurilor imobile or. Durlești mun. Chișinău	26.04-19.05.2023	
	Avizarea proiectului de către șef departament		

Student Ciorba Diana _____

Coordonator de teză de licență Zubco Efim _____

ADNOTARE

la teza de licență cu tema

Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile, or. Durlești mun. Chișinău,

autor Ciorba Diana

Structura lucrării: introducere, patru capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 23 surse, 7 anexe, 71 pagini text de bază, 19 figuri, 10 tabele.

Cuvintele-cheie: cadastru, plan cadastral, bun imobil, drept de proprietate, drept de proprietate.

Scopul lucrării: analiza bazelor teoretice și metodologice de formare a bunurilor imobile cu aplicarea lor în practică.

Obiectivele lucrării:

- Analiza bazelor teoretice și metodologice a procesului de formare a bunurilor imobile.
- Studierea literaturii de specialitate, a cadrului legislativ, normativ de executare a lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile.
- Descrierea obiectului de studiu.
- Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: analiza istorică a evoluției lucrărilor cadastrale, metoda proiectului, metoda statistică de analiză a datelor, comparația, metoda aplicării cadrului normativ.

Rezultatele obținute:

- Elaborarea proiectelor de formare a bunurilor imobile.
- Elaborarea planului cadastral pentru bunurile imobile nou formate.
- Elaborarea studiului de fezabilitate.
- Întocmirea raportului lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile.
- Elaborarea compartimentului economic.

ABSTRACT

to the license thesis with the theme

Application of real estate formation methods, Durlești city, Chișinău municipality

author Ciorba Diana

Structure of the paper: introduction, four chapters, general conclusions and recommendations, bibliography from 23 sources, 7 annexes, 70 pages of basic text, 19 figures, 10 tables.

Key words: cadastre, cadastral plan, immovable property, property right, property right.

The purpose of the paper: the analysis of the theoretical and methodological bases for the formation of real estate with their application in practice.

Objectives of the work:

- Analysis of the theoretical and methodological bases of the real estate formation process.
- Studying the specialized literature, the legislative, normative framework for the execution of cadastral works for the formation of real estate.
- Description of the study object.
- Application of real estate formation methods.

The methods applied to the elaboration of the paper: the historical analysis of the evolution of cadastral works, the project method, the statistical method of data analysis, the comparison, the method of applying the normative framework.

The results obtained:

- Development of real estate training projects.
- Elaboration of the cadastral plan for the newly formed immovable property.
- Elaboration of the feasibility study.
- Preparation of the report on the cadastral works for the formation of immovable assets.
- Elaboration of the economic compartment.

CUPRINS

INTRODUCERE	11
1. ANALIZA OBIECTULUI TEZEI	13
1.1 Rolul formării bunurilor imobile în societate	13
1.2 Practica formării bunurilor imobile în Republica Moldova	14
1.3 Practica formării bunurilor imobile în alte țări	16
1.4 Cadrul instituțional	17
1.5 Cadrul legislativ	19
1.6 Actualitatea temei. Concluzii.	20
2. BAZELE TEORETICE ȘI METODOLOGICE ALE FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE ...	21
2.1 Obiectul formării bunurilor imobile	21
2.2 Subiectul formării bunurilor imobile	25
2.3 Conținutul procesului de formare a bunurilor imobile.....	27
2.4 Metodologia formării bunurilor imobile	31
2.5 Concluzii la capitolul II.....	42
3 APLICAREA METODELOR DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE	44
3.1 Descrierea localității	44
3.2 Aplicarea metodei de formare a bunurilor imobile prin separare.....	45
3.3 Aplicarea metodei de formare a bunurilor imobile prin divizare	50
3.4 Aplicarea metodei de formare a bunurilor imobile prin comasare	53
3.5 Aplicarea metodei de formare a bunurilor imobile prin metode combinate	57
3.6 Concluzii la capitolul III	61
4 ANALIZA ECONOMICA A APLICĂRII METODELOR DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE OR. DURLEȘTI MUN. CHIȘINĂU	62
4.1 Caracteristica economică a aplicării metodelor de formare a bunurilor imobile or. Durlești mun. Chișinău	62
4.2 Norma de timp la elaborarea dosarului de formare a bunului imobil prin comasare	64
4.3 Descrierea executanților și calculul fondului de salariu la elaborarea dosarului de formare a bunului imobil prin comasare	65
4.4 Imobilizările corporale și necorporale. Calculul amortizării la elaborarea dosarului de formare a bunului imobil prin comasare	67
4.5 Calculul tarifului pentru elaborarea dosarului de formare a bunului imobil prin comasare... ..	68
CONCLUZII.....	70
BIBLIOGRAFIE	71
ANEXE.....	73
Anexa 1. Certificat de urbanism informativ	74

					UTM 0731.3 - 002 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile, or. Durlești mun. Chișinău	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>	Ciorba D.					L	9	85
<i>Coordonator</i>	Zubco E.					UTM FCGC		
<i>Consultant</i>	Gavrilo D.					COT-184 AGf/r		
<i>Verificat</i>	Zubco E.							
<i>Aprobat</i>	Taranenco A.							

Anexa 2. Studiu privind formarea bunului imobil prin separare	75
Anexa 3. Decizia cu privire la formarea bunului imobil prin separare	77
Anexa 4. Studiu de fezabilitate privind formarea bunului imobil prin comasare	78
Anexa 5. Act de stabilire în teren a hotarelor proiectului de formare prin comasare	80
Anexa 6. Planul geometric al bunului imobil 0121129201 format prin combinare.....	82
Anexa 7. Planul geometric al bunului imobil 0121129227 format prin combinare.....	84

<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>

UTM 0731.3 – 002 ME

Coala

10

INTRODUCERE

Formarea bunurilor imobile constituie una din principalele lucrări cadastrale actuale solicitate de societate în scopul dezvoltării teritoriului prin utilizarea mai eficientă a lui. Pentru executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile este necesar ca drepturile de proprietate să fie înregistrate în sistemul informațional al cadastrului. În acest context actualmente pe teritoriul țării se implementează proiectul de înregistrare și evaluare funciară (PIEF) coordonat de Agenția Servicii Publice (ASP) Departamentul Cadastru. După cum menționează și De Soto (2001), în lucrările sale, recunoașterea și înregistrarea dreptului de proprietate asupra proprietății de teren poate crește valoarea proprietății în sine. Prin urmare, un sistem eficient de administrare a terenurilor este un element crucial pentru dezvoltarea economică a unei țări.

În lucrare se efectuează o analiză complexă a lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile din punct de vedere teoretic, metodologic, instituțional și organizatoric. Această analiză se bazează pe cadrul normativ în vigoare din domeniul cadastrului și a literaturii de specialitate autohtone cât și din alte țări. Lucrarea se finalizează cu un studiu de caz unde au fost aplicate metodele de formare a bunurilor imobile pentru bunurile imobile amplasate în or. Durlești mun. Chișinău. Este necesar de menționat că lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile în această localitate în intravilan sunt foarte solicitate și reprezintă o modalitate de dezvoltare a teritoriului prin construire.

Lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile sunt realizate în baza cadrului legislativ în vigoare cu respectarea planului urbanistic general al localității. Executanții lucrărilor de formare sunt întreprinderile private sau instituțiile de stat care dispun de specialiști certificați cu asemenea lucrări, conform legislației în vigoare.

Procesul de formare a bunurilor imobile constituie un proces creativ, bazat pe practică și știință respectând un complex de principii și criterii de bază. Cu cât mai dezvoltată va fi practica formării drepturilor asupra terenurilor (bunurilor imobile), cu atât mai raționale, eficiente, optimale (în dependență de ramură) vor fi drepturile asupra bunurilor create.

Necesitatea obiectivă a formării drepturilor asupra terenurilor este o derivată a dezvoltării societății în ansamblu. Urmărind evoluția dezvoltării societății pe o perioadă îndelungată, ne convingem că, cu cât ea este mai dezvoltată cu atât mai diversificate sunt solicitările de formare a drepturilor noi. Spre o asemenea Concepție ne orientează și conceptul de „Cadastru 2034” [9, 13].

Aspectele sociale și economice care favorizează necesitatea executării lucrărilor cadastrale de formare a drepturilor noi asupra terenurilor (bunurilor imobile) sunt:

- necesitățile înstrăinării terenurilor (vânzării – cumpărării, schimbului, donației, arende);
- necesitățile implementării politicilor economice (creditare, investiții, subvenții etc.);
- formarea drepturilor în scopul dezvoltării teritoriului (amenajări, construcții, instalații).

					UTM 0731.3 – 002 ME	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Tot mai mult forma terenului (a bunului imobil) influențează: tipul, forma și conținutul dreptului (proprietate, folosință, prioritate, obligațiune, interes etc.). În prezent mai aplicate sunt următoarele metode (metodologii) de formare a drepturilor asupra terenurilor (bunurilor imobile). Procesul de formare a bunurilor imobile include următoarele metode:

- separarea bunurilor imobile;
- divizarea bunurilor imobile;
- comasarea bunurilor imobile;
- combinarea bunurilor imobile.
- reparcelare a bunurilor imobile.

Aici trebuie de menționat că reparcelarea bunurilor imobile, în calitate de metodă de formare a drepturilor asupra terenurilor a fost inclusă prin modificarea legii 354 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobile [11]. Reparcelarea bunurilor imobile, separate, include o metodologie întreagă de metode de formare a drepturilor asupra terenurilor (vânzare – cumpărare, schim, comasare, redefinire a hotarelor etc). Toate acestea este necesar de a fi luate în considerație la aplicarea lor în practică. În lucrare se prezintă o analiză teoretică, metodologică, sistemică de realizare a lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile pe baza or. Durlăști mun. Chișinău

					UTM 0731.3 – 002 ME	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		12

CONCLUZII

Executând această lucrare am încercat să pătrund mai profund în conținutul lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile, atât prin prisma carului normativ în vigoare cât și a literaturii de specialitate cu aplicarea cunoștințelor acumulate la realizarea studiului de caz. Este necesar implicarea universității la organizarea studiilor de perfecționare continuă a specialiștilor din instituțiile care implementează cadastru în teritoriu, în special în instruirea inginerilor cadastrali din cadrul autorităților administrativ teritoriale care trebuie să fie la curent cu toate modificările care au loc în legislația cadastrală.

Un rol important în executarea lucrărilor de cadastru inclusiv lucrări cadastrale de formare a bunurilor îl are procesul de implementare a metodelor, metodologiilor elaborate. În acest context procesul cadastrului necesită a fi însoțit cu dezvoltarea unui sistem cadastral în conformitate cu necesitățile actuale ale dezvoltării societății. Scopul sistemului cadastral va constitui elaborarea și implementarea metodologiilor de creare, implementare și ținere a cadastrului, evident prin aplicarea unui cadru legislativ, normativ, instructiv.

În majoritatea cazurilor lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile sunt executate de întreprinderile private licențiate în cadrul cărora activează specialiști certificați pentru asemenea lucrări. Este necesară o monitorizare mai amplă din partea instituțiilor statului asupra calității executării lucrărilor cadastrale de formare și a stabilirii unor tarife unice de prestare a serviciilor respective. Nu întotdeauna tarifele pentru asemenea lucrări sunt constatante, ele uneori diferă foarte mult de la o întreprindere la alta.

La fel este necesar de duce un lucru mai activ cu referință la informatizarea societății asupra rolului lucrărilor cadastrale de formare la dezvoltarea economică a țării și inclusiv a fiecărui proprietar în parte. Lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile au un impact direct asupra dezvoltării pieței funciare (imobiliare). Autoritățile publice locale duc o lipsă acută de specialiști din domeniul cadastrului, ceea ce creează mai multe dificultăți în procesul executării lucrărilor cadastrale și coordonarea lor cu specialistul pentru reglementarea regimului proprietății funciare.

Se constată necesitatea desfășurării cursurilor de perfecționare a specialiștilor din domeniul cadastrului, în special cei care activează în cadrul autorităților publice locale cu aplicarea cadrului normativ în vigoare, în deosebi prin informarea cu referință la modificările legislative și utilizarea tehnologiilor moderne în procesul de realizare a lucrărilor cadastrale. La fel se mai poate adăuga aici și necesitatea asigurării inginerilor cadastrali din teritoriu cu calculatoare, softuri de specialitate și alte tehnologii necesare pentru activitatea legată de domeniul cadastrului.

					UTM 0731.3 – 002 ME	Coala
						70
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

BIBLIOGRAFIE

1. BADEA, Ana-Cornelia, BADEA, Gheorghe. *Conceptul de sistem cadastral la nivel internațional*. Revista de cadastru nr. 5/2005. Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia, 2005
2. BOTNARENCO, I. *Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova (teorie, metode, practică)*. Chișinău: Pontos, 2012, 484p. 35 c.a. ISBN 978-9975-51-400-2.
3. BOTNARENCO, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică)*. Chișinău: Pontos, 2009, 340p. 25 c.a. ISBN 978-9975-72-276-6.
4. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E., POPESCU, S. *Land Registration and Multifunctional Integrity of Cadastru*. În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 22, p. 23-30, 0,4 c.a. ISSN 2068-519X.
http://revcad.uab.ro/upload/41_598_03_Botnarencu_Zubco_Popescul.pdf
5. БОТНАРЕНКО, И., ЗУБКО, Е. *Три етапа в розвитку кадастра Республіки Молдова*. В міжнародній науково-практичній конференції «Системне взаємодія кадастрів: проблемні питання методологічного, інституціонального і інформаційного забезпечення». Національний університет біоресурсів і природопольовання України. Изд-во ТОВ «ЦП «КОМПРИНТ», 2019, стр. 7-16, 0,7 с.а. УДК 332.6:349.417 ББК 65.32-5
<http://dspace.uasm.md:8080/handle/123456789/5487>
6. *Codul practic privin formarea bunului imobil* din 11 aprilie 2006
7. *Ghid elaborarea și susținerea proiectelor/tezilor de licență*. Aprobato la ședința Senatului UTM din 26.11.2019, proces verbal nr.4
8. *Instrucțiune provizorie nr.151 din 06.12.2016, cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile*
9. Intergovernmental Committee on Surveying and Mapping (ICSM). *Cadastru 2034—Powering Land & Real Property*. Cadastral Reform and Innovation for Australia - A National Strategy; Intergovernmental Committee of Surveying and Mapping: Canberra, Australia, 2014. Disponibil online:
www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2014/papers/ts06c/TS06C_hirst_7391.pdf
10. *Instrucțiune cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, nr.71 din 04.08.2017*
11. *Legea privind formarea bunurilor imobile (nr.354-XV din 28.10.2004) // MO, 2004, nr.233-236/999*.
12. *Legea nr. 4 din 06.02.2020 privind modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului*
13. Land Information New Zealand (LINZ). Land Information of New Zealand. *Cadastru 2034—A 10–20 Year Strategy for Developing the Cadastral System: Knowing the ‘where’ of Land-Related Rights*. 2014.

					UTM 0731.3 – 002 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		71

Disponibil online: <http://www.linz.govt.nz/land/surveying/survey-system/cadastre-2034>

14. MICLEA, M. *Cadastrul și cartea funciară*. București: Ed. ALL, 1995, 355p. ISBN 973-571-110-9
15. NISTOR-LOPATENCO, LIVIA. *Managementul și economia lucrărilor topogeodezice*: Indicații metodice pentru lucrări de laborator, Chișinău: Tehnica-UTM, 2022. 44p. ISBN 978-9975-45-815-3
<http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/20555/Management-economia-lucrari-topogeodezice-Ind-metodice-lab-DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
16. NOVAC, Gh. *Cadastru: cadastru general: sisteme informaționale specifice domeniilor de activitate: (cadastre de specialitate)*. Timișoara: Eurostampa, 2011. 554p. ISBN 978-106-569-270-1
17. HERNANDO, De Soto "*The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*". New York: Basic Books, 2000, 275p. ISBN 0465016154
18. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. Nr. 743 din 11-06-2002 cu privire la salarizarea angajaților din unitățile cu autonomie financiară. În: Monitorul Oficial nr. 79-81 art. 841 din 20-06-2002, https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=134695&lang=ro
19. 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#
20. Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru nr. 138 din 18 iulie 2005
21. ZUBCO, E., BOTNARENCO, I. *Integrity of Land Relations and Terrestrial Measurements Within the Multifunctionality of Cadastre* În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru. Universitatea "1 Decembrie 1918" din Alba Iulia, 2017, volumul 23, p. 243-252, 0,5 c.a. ISSN 2068-519X
http://dspace.uasm.md/bitstream/handle/123456789/6229/zubco_243-252.pdf?sequence=1&isAllowed=y
22. http://www.arfc.gov.md/acte_normative/legi
23. <https://moldova-map.md/>

					UTM 0731.3 – 002 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		72