



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE
DE FORMARE A BUNURILOR
IMOBILE, ORAȘUL SÎNGERA MUNICIPIUL
CHIȘINĂU**

Student: Corcimari Ecaterina

**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 de formare a
bunurilor imobile, orașul Sîngera municipiul
Chișinău**

Teză de licență

Student: _____ **Corcimari Ecaterina,**
IGC-2003

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

Consultant: _____ **Gavrilov Diana,**
lect.univ.

Consultant: _____ **Benchici Mihail**
conf.univ.,dr.

Chișinău – 2024

Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru

Departamentul *Inginerie civilă și geodezie*

Programul de studii: 0731.2 – INGINERIE GEODEZICĂ ȘI CADASTRU

APROB:

Șef PS IGC, lect. univ., dr.

_____ A.Vlasenco

“ ____ ” _____ 2024

CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

Corcimari Ecaterina

1. Tema tezei de licență: EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE, ORAȘUL SÎNGERA, MUNICIPIUL CHIȘINĂU

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

2. Termenul limită de prezentare a tezei

21 mai 2024

3. Date inițiale pentru elaborarea tezei: 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. Durlleşti mun. Chișinău.
5. Elaborarea compartimentului Securitatea și sănătatea in munca

5. Conținutul părții grafice a tezei:

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	Aspectele teoretice ale formării bunului imobil		
Zubco Efim	Metodologia formării bunului imobil		
Zubco Efim	Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile		
Gavrilov Diana	Analiza economică a procesului de formare a bunurilor imobile		
Benchici Mihail	Rolul Securității și sănătății în munca		

7. Data înmânării caietului de sarcini _____

Coordonator Zubco Efim _____

semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către student

Corcimari Ecaterina _____

semnătura, data

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Analiza obiectului tezei	04.03.2024-15.03.2024	
2	Analiza literaturii de specialitate și studierea cadrului legislativ normativ	18.03.2024-29.03.2024	
3	Bazele teoretice și metodologice ale formării bunurilor imobile	01.04.2024-26.01.2024	
4	Aplicarea metodelor de formare a bunurilor imobile	29.04.2024-10.05.2024	
5	Elaborarea compartimentului economic	13.05.2024-17.05.2024	
6	Elaborarea compartimentului Securitatea și sănătatea în muncă	13.05.2024-17.05.2024	
	Avizarea proiectului de către șef departament		

Student Corcimari Ecaterina _____

Coordonator teza de licență Zubco Efim _____

ADNOTARE

la teza de licență cu tema „EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE,ORAȘUL SÎNGERA,MUNICIPIUL CHIȘINĂU”, autor Corcimari Ecaterina

Lucrarea prezintă o analiză detaliată a procesului de executare a lucrărilor cadastrale cu accent pe formarea bunurilor imobile în orașul Sîngera, municipiul Chișinău, structurată în mod coerent în cinci capitole. Lucrarea explorează atât aspectele teoretice, cât și cele practice ale cadastrului în acest context specific. Prin abordarea cuprinzătoare a ambelor aspecte, lucrarea oferă o înțelegere completă a procesului de formare a bunurilor imobile .

În primul capitol al lucrării, se relatează despre aspectele teoretice, cadrul legislativ și instituțional în analiza procesului de formare a bunului imobil în societate. Capitolul subliniază importanța unei abordări cuprinzătoare pentru obținerea și garantarea dreptului de proprietate. Această integrare permite o înțelegere profundă a contextului legal și instituțional în care se desfășoară formarea bunurilor imobile, contribuind la consolidarea cunoștințelor teoretice și la clarificarea proceselor practice implicate în acest domeniu.

În cel de-al doilea capitol al lucrării, se oferă o descriere detaliată a obiectului și subiectului procesului de formare a bunului imobil, precum și a diverselor metode utilizate în acest proces. Autorul analizează metodele de formare acompaniate de unele particularități de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, atât în prezența construcțiilor, cât și în absența acestora. Prin evidențierea aspectelor practice și a potențialelor probleme întâlnite în teren, lucrarea oferă o imagine completă și detaliată a procesului de formare a bunurilor imobile, contribuind la înțelegerea practică a acestui domeniu.

Cel de-al treilea capitol prezintă un studiu de caz detaliat bazat pe metodele de formare a unui bun imobil. Fiecare metodă este analizată în contextul său specific, punându-se accentul pe importanța respectării procedurilor legale și tehnice pentru obținerea dreptului de proprietate. De asemenea, în acest capitol, sunt descrise părțile tehnice a raportului, cunoscută și sub denumirea de dosar tehnic, care servește drept document legal pentru confirmarea dreptului de proprietate.

Capitolul patru oferă o evaluare detaliată a aspectelor economice ale lucrărilor cadastrale necesare pentru formarea bunurilor imobile. Analiza economică oferă o înțelegere profundă a costurilor, managementului resurselor și tarifelor implicate, subliniind importanța unei planificări economice stricte pentru succesul activităților de formare a lucrărilor cadastrale.

Capitolul cinci oferă o sinteză a securității și sănătății în muncă ,unde se descrie analiza condițiilor de muncă identificând factorii de risc , pericolele potențiale pentru executanți cât și măsurile de securitate care pot interveni în timpul efectuării lucrărilor de formare a bunurilor imobile..

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

ABSTRACT

to the license thesis with the theme „EXECUTION OF CADASTRAL WORKS FOR THE FORMATION OF REAL ESTATE, SÎNGERA TOWN, CHIȘINĂU MUNICIPALITY ”, author Corcimari Ecaterina

The paper provides a detailed analysis of the cadastral surveying process, focusing on the formation of real estate properties in the city of Sîngera, Chișinău municipality, structured coherently into five chapters. The work explores both the theoretical and practical aspects of cadastral surveying in this specific context. By comprehensively addressing both aspects, the paper offers a complete understanding of the real estate formation process.

In the first chapter, the theoretical aspects, legal framework, and institutional analysis in the process of real estate formation in society are discussed. The chapter emphasizes the importance of a comprehensive approach to obtaining and guaranteeing property rights. This integration allows for a deep understanding of the legal and institutional context in which real estate formation takes place, contributing to the consolidation of theoretical knowledge and clarification of practical processes involved in this field.

The second chapter provides a detailed description of the object and subject of the real estate formation process, as well as various methods used in this process. The author analyzes the formation methods accompanied by some particularities of cadastral surveying work at the field level, both in the presence and absence of constructions. By highlighting practical aspects and potential issues encountered in the field, the paper offers a complete and detailed picture of the real estate formation process, contributing to a practical understanding of this domain.

The third chapter presents a detailed case study based on real estate formation methods. Each method is analyzed within its specific context, emphasizing the importance of adhering to legal and technical procedures to obtain property rights. Additionally, the technical parts of the report, also known as the technical dossier, which serves as a legal document for confirming property rights, are described in this chapter.

Chapter four offers a detailed evaluation of the economic aspects of cadastral surveying work required for real estate formation. The economic analysis provides a profound understanding of the costs, resource management, and fees involved, emphasizing the importance of strict economic planning for the success of cadastral surveying activities.

Chapter five provides a synthesis of workplace safety and health, describing the analysis of working conditions, identifying risk factors, potential hazards for workers, and security measures that can intervene during the execution of real estate formation work

Key words: real estate, cadastre, cadastral plan, geometric plan, property right, plot.

CUPRINS

CUPRINS.....	9
INTRODUCERE	11
1 ASPECTELE TEORETICE ALE FORMĂRII BUNULUI IMOBIL	13
1.1 Rolul si necesitatea formarii bunului imobil in societate.....	13
1.2 Practica formarii bunului imobil in R.M si alte tari.....	15
1.3 Cadrul legislativ de formare a bunului imobil.....	18
1.4 Cadrul instituțional implicat in executarea lucrărilor de formare a bunului imobil	19
1.5 Concluzie la capitolul I	21
2 METODOLOGIA FORMĂRII BUNULUI IMOBIL	22
2.1 Obiectul si subiectul formării bunului imobil	22
2.2 Conținutul procesului de formare a bunului imobil	24
2.3 Metodele de formare a bunului imobil	25
2.4 Unele particularități de executare a lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile	40
2.5 Concluzie capitolul II	43
3 APLICAREA METODELOR DE FORMARE A BUNULUI IMOBIL.....	45
3.1 Descrierea obiectului de studiu	45
3.2 Aplicarea metodei de formare a bunului imobil prin comasare.....	47
3.3 Aplicarea metodei de formare a bunului imobil prin combinare	49
3.4 Aplicarea metodei de formare a bunului imobil prin divizare	51
3.5 Aplicarea metodei de formare a bunului imobil prin separare	54
3.6 Concluzie capitolul III.....	57
4 ANALIZA ECONOMICĂ A PROCESULUI DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE. 58	

					UTM 0731.2 - 002 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
<i>Elaborat</i>		<i>Corcimari E.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
<i>Coordonat</i>		<i>Zubco E.</i>			Executarea lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile, orașul Sîngera, municipiul Chișinău	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Consultant</i>		<i>Gavrilov D.</i>				<i>L</i>	<i>9</i>	<i>85</i>
<i>Consultant</i>		<i>Benchici M.</i>				UTM FCGC		
<i>Verificat</i>		<i>Zubco E.</i>				IGC-2003		
<i>Aprobat</i>		<i>Taranenco A.</i>						

4.1 Caracteristica economica a lucrărilor cadastrale bazate pe formarea bunurilor imobile	58
4.2 Stabilirea normei de timp prin metoda cronometrării.....	61
4.3 Managementul resurselor de muncă în baza lucrările cadastrale de combinare	63
4.4 Gestiunea Imobilizărilor Corporale și Necorporale: Procesul de Calcul al Amortizării în elaborarea dosarului de formare	65
4.5 Calculul tarifului bazat pe cheltuielile din activitatea operaționalăpentru formarea bunului imobil prin combinare.....	66
4.6 Concluzie capitolul IV	67
5 ROLUL SECURITATII SI SANATATII IN MUNCA	68
5.1 Analiza conditiilor de muncă	68
5.2 Riscurile specific si evaluarea lor.....	69
5.3 Măsurile de securitate.....	72
5.4 Masuri de securitate la incendiu.....	73
5.5 Concluzie capitolul V	74
CONCLUZII.....	76
BIBLIOGRAFIE	77
ANEXE	79
Anexa 1.Studiul privind formarea bunului imobil	79
Anexa 2.Avizul bunului imobil 0111106.044.....	80
Anexa 3.Catalogul coordonatelor bunului 0111112.082	81
Anexa 4.Catalogul coordonatelor bunului imobil 0111112.185	82
Anexa 5.Catalogul coordonatelor bunului imobil format prin divizare	83
Anexa 6. Catalogul coordonatelor bunului imobil fotmat prin divizare.....	84

Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data

UTM 0731.2 – 006 ME

Coala

10

INTRODUCERE

În era modernă a dezvoltării urbane și a gestionării terenurilor, execuția lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile joacă un rol esențial în stabilirea și înregistrarea proprietăților imobile. Aceste lucrări reprezintă un proces meticolos și riguros, prin care se realizează măsurători precise și se întocmesc documente oficiale care atestă proprietatea și limitările terenurilor. De la delimitarea exactă a proprietăților la actualizarea înregistrărilor cadastrale, acest proces implică o serie de etape complexe și specializate, având scopul de a asigura transparența și certitudinea juridică în ceea ce privește drepturile de proprietate imobiliară. În această introducere, ne propunem să explorăm în profunzime procesul executării lucrărilor cadastrale, evidențiind importanța sa în cadrul societății contemporane și impactul său asupra dezvoltării durabile și a gestionării eficiente a resurselor terenurilor.

În cadrul acestei teme, vom explora aspectele cheie legate de executarea lucrărilor cadastrale, inclusiv rolul acestora în formarea bunurilor imobile, importanța lor în procesul de tranzacționare a proprietăților și impactul lor asupra mediului înconjurător. Vom analiza procesele implicate în lucrările cadastrale, standardele și reglementările aplicabile, precum și tehnologiile moderne utilizate pentru o gestionare eficientă a acestor activități.

Procesul de formare a bunurilor imobile reprezintă un proces esențial și complex, care îmbină practica cu cunoștințele științifice pentru a dezvolta drepturile asupra terenurilor și a bunurilor imobile asociate. Acest proces implică o serie de principii și criterii fundamentale care stau la baza constituirii drepturilor de proprietate, folosință sau alte drepturi legale asupra terenurilor și a bunurilor imobile.

Prin combinarea practicii cu cunoștințele științifice, procesul de formare a bunurilor imobile devine mai eficient și mai adaptat la nevoile și cerințele practice ale societății. Cu cât acest proces este mai avansat și mai adaptat la realitățile din teren, cu atât drepturile rezultate vor fi mai echitabile, eficiente și potrivite contextului în care sunt aplicate. Acest lucru înseamnă că procesul de formare a drepturilor asupra terenurilor trebuie să fie în concordanță cu legislația în vigoare, să țină cont de aspectele sociale, economice și culturale specifice și să aibă în vedere nevoile și interesele părților implicate.

Forma terenului și a bunurilor imobile exercită un impact semnificativ asupra tipului, formei și conținutului dreptului asociat (proprietate, folosință, prioritate, obligațiune, interes etc.). Metodele curente de formare a drepturilor asupra terenurilor includ:

- Comasarea bunurilor imobile.
- Combinarea bunurilor imobile.
- Separarea bunurilor imobile.
- Divizarea bunurilor imobile.
- Reparcelarea bunurilor imobile.

					UTM 0731.2 – 006 ME	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		

Reparcelarea reprezintă o modalitate esențială și eficientă de formare a bunurilor imobile care este mai puțin aplicată ,insă acest proces permite modificarea hotarelor terenurilor pentru a optimiza utilizarea acestora. Prin aplicarea acestui proces, se pot rezolva diverse probleme, cum ar fi fragmentarea terenurilor agricole sau extinderea intravilanului localității, contribuind la crearea condițiilor optime de utilizare a terenurilor.Un aspect important al reparcelării este obținerea acordului scris al tuturor proprietarilor terenurilor implicate, asigurându-se astfel acceptarea hotarelor noi stabilite conform regulamentelor locale

Lucrările cadastrale sunt esențiale pentru formarea drepturilor noi asupra terenurilor din mai multe motive sociale și economice cum ar fi :

Protecția drepturilor de proprietate

Facilitarea accesului la credit.

Promovarea investițiilor și dezvoltării economice locale

Îmbunătățirea planificării și gestionării terenurilor

Reducerea corupției și a fraudei.

Prin promovarea investițiilor și dezvoltării economice locale, cadastrul devine un instrument important pentru atragerea capitalului în diverse comunități și regiuni. Îmbunătățirea planificării și gestionării terenurilor este, de asemenea, un beneficiu major al acestor lucrări, deoarece oferă autorităților informații precise și actualizate despre utilizarea și disponibilitatea terenurilor.

					UTM 0731.2 – 006 ME	Coala
						12
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		

CONCLUZII

În realizarea acestei lucrări, am urmărit să înțeleg mai profund conținutul lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile, atât din perspectiva cadrului normativ actual, cât și a literaturii de specialitate, aplicând cunoștințele acumulate în cadrul unui studiu de caz. Este esențial ca universitățile să se implice în organizarea cursurilor de perfecționare continuă a specialiștilor din instituțiile care implementează cadastru pe teren, în special în instruirea inginerilor cadastrali din cadrul autorităților administrativ-teritoriale. Acești specialiști trebuie să fie la curent cu toate modificările legislative din domeniul cadastral.

Implementarea lucrărilor cadastrale, inclusiv a celor de formare a bunurilor imobile, depinde semnificativ de adoptarea și aplicarea metodologiilor dezvoltate. În acest context, procesul cadastral trebuie să fie susținut de dezvoltarea unui sistem cadastral adaptat necesităților actuale ale societății. Scopul acestui sistem va fi elaborarea și implementarea metodologiilor de creare, implementare și întreținere a cadastrului, evident prin aplicarea unui cadru legislativ, normativ și instructiv adecvat.

În majoritatea cazurilor, lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile sunt realizate de întreprinderi private licențiate, unde activează specialiști certificați. Este necesară o monitorizare mai strictă din partea instituțiilor statului asupra calității acestor lucrări și stabilirea unor tarife unice pentru serviciile respective. În prezent, tarifele pentru astfel de lucrări variază considerabil între diferite întreprinderi.

De asemenea, este important să se intensifice eforturile de informatizare a societății privind rolul lucrărilor cadastrale de formare în dezvoltarea economică a țării și a fiecărui proprietar în parte. Lucrările cadastrale de formare a bunurilor imobile au un impact direct asupra dezvoltării pieței funciare (imobiliare). Autoritățile publice locale suferă de o lipsă acută de specialiști în domeniul cadastrului, ceea ce creează dificultăți în executarea lucrărilor cadastrale și coordonarea acestora pentru reglementarea regimului proprietății funciare.

Este evidentă necesitatea organizării cursurilor de perfecționare pentru specialiștii în cadastru, în special cei din cadrul autorităților publice locale, în conformitate cu cadrul normativ actual. Aceste cursuri trebuie să includă informarea despre modificările legislative și utilizarea tehnologiilor moderne în realizarea lucrărilor cadastrale. De asemenea, este necesară asigurarea inginerilor cadastrali din teritoriu cu calculatoare, software specializat și alte tehnologii necesare pentru activitatea lor în domeniul cadastrului.

					UTM 0731.2 – 006 ME	Coala
						76
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		

BIBLIOGRAFIE

1. BOTNARENCO, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică)*. Chișinău: Pontos, 2009, 340p. 25 c.a. ISBN 978-9975-72-276-6.
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. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară,
<https://www.ancpi.ro/wp-content/uploads/2024/05/NOTA-privind-activitatea-ANCPI-la-data-de-30.04.2024.pdf>
4. Suprapunerea reala si suprapunerea virtuala in sistemul de carte,
<https://arenaconstruct.ro/suprapunerea-reala-si-suprapunerea-virtuala-in-sistemul-de-carte-funciara/>.
5. *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*
6. *Legea privind formarea bunurilor imobile (nr.354-XV din 28.10.2004) // MO, 2004, nr.233-236/999.*
7. *Instrucțiune cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, nr.71 din 04.08.2017*
8. *Codul practic privin formarea bunului imobil din 11 aprilie 2006*
9. 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
10. *Instrucțiune cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, nr.71 din 04.08.2017*
11. 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#
12. Hotărârea Guvernului despre aprobarea modelelor unice ale documentelor ce confirmă dreptul de proprietate, posesiune și beneficiere funciară (nr.449 din 29.06.1992) // Monitor Nr.6/142-1 din 30.06.1992.
13. *Legea cadastrului bunurilor imobile (nr.1543-XIII din 25.02.1998) // M.O.Nr.44-46/318 din 21.05.1998,*
[LP1543/1998 \(legis.m https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=rod\)](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=rod)
14. *Regulamentul cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.61 din 29.01.1999 // M.O.Nr.10-11/99 din 04.02.1999*
15. *Programul de stat de creare a cadastrului bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1030 din 12.10.1998 // M.O.Nr.96/996 din 22.10.1998*

					UTM 0731.2 – 006 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătur	Data		77

16. Cadastrul bunurilor imobile. Кадастр недвижимого имущества // Acte normative. Нормативные акты. Vol. V (Alcătuitori: Gînju V., Guțu V.).-Chișinău, 2004.

17. Cadastrul bunurilor imobile. Кадастр недвижимого имущества // Acte normative. Нормативные акты. Vol. IV (Alcătuitori: Gînju V., Guțu V.).-Chișinău: 2000.

18. Cadastrul bunurilor imobile. Кадастр недвижимого имущества // Acte normative. Нормативные акты. Vol. III (Alcătuitori: Gînju V., Guțu V.).-Chișinău: 1999.

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

UTM 0731.2 – 006 ME

Coala

78