



Universitatea Tehnică a Moldovei

TEMA TEZEI DE MASTER

**EFICIENTIZAREA ADMINISTRĂRII CASELOR DE
LOCUIT DIN SATE, PRIN COLECTAREA MASIVĂ A
DATELOR ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII ACESTORA.**

Student:

Chitorog

L.

Conducător:

Buzu

O.

conf. univ., dr. hab

Chişinău, 2023

ADNOTARE

Numele, Prenumele autorului: CHITOROG Lilian

Tema tezei de master: Eficientizarea administrării caselor de locuit din sate, prin colectarea masivă a datelor în scopul impozitării acestora.

Structura tezei de master: Introducere, Capitolul 1 - Administrarea bunurilor imobile din localitățile rurale; Capitolul 2 - Colectarea masivă a datelor privind bunurile imobile din sate în scopul impozitării; Capitolul 3 - Eficientizarea administrării bunurilor imobile prin efectuarea lucrărilor cadastrale, Concluzii, Bibliografie, Anexe.

Cuvinte Cheie: Colectare, impozitare, înregistrare, administrare, bunuri imobile.

Scopul principal al tezei de master este de a prezenta importanța Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară atât pentru cetățenii Republicii Moldova cât și pentru Autoritățile Publice Locale.

Obiectivele tezei de master este de a descrie etapa de colectare a datelor în scopul impozitării din cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară și analiza datelor colectate, de a face cunoștință cu etapele colectării datelor și importanța acestora.

În primul capitol s-a făcut cunoștință cu bazele teoretice și legislative ale administrării bunurilor imobile în localitățile rurale, unde s-a discutat despre actele legislative de bază care sunt integrate în proiectul de înregistrare masivă.

În capitolul doi al prezentei teze de master se va descrie informația necesară pentru a putea implementa colectarea datelor în scopul impozitării și respectiv etapa de colectare a datelor și care este rolul proiectului în administrarea bunurilor imobile.

În capitolul trei se analizează fondul locativ al Republicii Moldova prin prizma datelor colectate din cadrul Proiectului de Înregistrare și Evaluarea Funciară. Capitolul dat prezintă evoluția Caselor de locuit în diferite raioane ale țării, totodată se va prezenta care este situația în unele sate ale țării în domeniul infrastructurii tehnico-edilitare la nivel local.

ANNOTATION

Author's Name, Surname: CHITOROG Lilian

Master's Thesis Topic: Efficiency improvement of housing administration in villages through massive collection of data for taxation purposes

Structure of the Master's Thesis: Introduction, Chapter 1 - Administration of Real Estate in Rural Areas; Chapter 2 - Massive Data Collection on Rural Real Estate for Taxation Purposes; Chapter 3 - Streamlining the Administration of Real Estate through Cadastral Works, Conclusions, Bibliography, Appendices.

Keywords: Collection, taxation, registration, administration, real estate.

The main purpose of the master's thesis is to present the importance of the Land Registration and Evaluation Project for both the citizens of the Republic of Moldova and the Local Public Authorities.

The objectives of the master's thesis are to describe the data collection stage for taxation within the Land Registration and Evaluation Project and analyze the collected data, as well as to understand the stages of data collection and their importance.

The first chapter introduced the theoretical and legislative foundations of real estate administration in rural areas, discussing the fundamental legislative acts integrated into the massive registration project.

Chapter two of this master's thesis will detail the information necessary to implement data collection for taxation purposes, the respective data collection stage, and the role of the project in real estate administration.

Chapter three analyzes the housing stock in the Republic of Moldova through the lens of the data collected from the Land Registration and Evaluation Project. This chapter presents the evolution of residential houses in different regions of the country, while also outlining the local-level technical and utility infrastructure situation in some villages across the country.

CUPRINS

INTRODUCERE	9
1 ADMINISTRAREA BUNURILOR IMOBILE DIN LOCALITĂȚILE RURALE	11
1.1 Bazele teoretice și legislative ale administrării bunurilor imobile în localitățile rurale	11
1.2 Actele legislative privind înregistrarea și impozitarea bunurilor imobile din localitățile rurale	13
1.3 Specificul și problemele administrării bunurilor imobile în localitățile rurale	19
1.4 Actualitatea temei. Concluzii.....	22
2 COLECTAREA MASIVĂ A DATELOR PRIVIND BUNURILE IMOBILE DIN SATE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII	23
2.1. Informația necesară evaluării masive a bunurilor imobile.....	23
2.2. Colectarea masivă a datelor despre bunurile imobile în sate	26
2.3. Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară și rolul acestuia în îmbunătățirea administrării bunurilor imobile.	35
2.4 Concluzii teoretice și metodologice.....	38
3 EFICIENTIZAREA ADMINISTRĂRII BUNURILOR IMOBILE PRIN EFECTUAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE	40
3.1. Analiza fondului locativ și clasificarea bunurilor imobile locative din localitățile rurale	40
3.2 Analiza datelor colectate în cadrul efectuării lucrărilor cadastrale.....	48
3.3 Clasificarea bunurilor imobile din localitățile rurale	55
3.4. Efectele de la colectarea masivă a datelor și avantajele pentru Autoritatea Publică Locală de la înregistrarea bunurilor imobile	64
CONCLUZII	67
BIBLIOGRAFIE	69
Anexa 1 Dosar BIT cu act de drept doar pe construcție din dosarul fostelor BTI.	70
ANEXA 2 Dosar BIT cu actul de drept atât pentru construcție cât și pentru teren	71
ANEXA 3 Formular de colectare a datelor despre localitățile rurale	72
ANEXA 4 Formularul de colectare a datelor despre casele de locuit din localitățile rurale în cadrul lucrărilor cadastrale masive.....	73
ANEXA 5 Formularul de colectare a datelor despre locuințele din localitățile rurale în format tabelar.	74
ANEXA 6 Raport de colectare masivă a datelor despre casele individuale de locuit din localitățile rurale. ..	75
ANEXA 7 Registrul de evidență a gospodăriilor.....	76
ANEXA 8 Registrul de evidență a gospodăriilor.....	77

INTRODUCERE

În procesul de dezvoltare a societății, administrarea eficientă a resurselor, cu accent deosebit pe locuințe, devine un aspect esențial pentru bunăstarea comunităților. Pământul reprezintă un element crucial pentru toate aspectele vieții umane, jucând un rol fundamental în prosperitatea economică a societății. Astfel, dreptul de proprietate asupra terenului cât și a altor bunuri amplasate pe el, gestiunea terenurilor și dreptul de proprietate imobiliară constituie componente esențiale ale oricărei națiuni dezvoltate.

La data de 17 septembrie 2018, Guvernul Republicii Moldova, în calitate de Beneficiar, a încheiat un acord de finanțare în valoare de 30,1 milioane Euro cu Asociația Internațională pentru Dezvoltare. Acest acord are ca obiectiv implementarea Proiectului de înregistrare și evaluare funciară (PÎEF), având drept scop îmbunătățirea calității sistemului de administrare funciară și evaluarea bunurilor imobile. Prin această inițiativă, se urmărește sporirea transparenței în cadrul sistemului de impozitare a proprietății, contribuind astfel la eficientizarea gestionării resurselor teritoriale. Astfel în contextul satelor Republicii Moldova, un pilon crucial al acestei administrări eficiente îl reprezintă colectarea masivă a datelor cu scopul impozitării adecvate a caselor de locuit. Această inițiativă nu este doar un demers fiscal, ci și un instrument puternic pentru optimizarea gestionării locuințelor, oferind oportunități de îmbunătățire a standardelor de viață, planificare urbană eficientă și consolidare a resurselor publice.

Actualitatea tezei de master constă în executarea studiilor bazate pe implementarea actuală a Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară care decurge la moment în Republica Moldova, conform căruia sunt înregistrate și evaluate bunuri imobile pentru a fi corect impozitate. Faptul că în țară sunt bunuri neînregistrate, duce la lipsa evidenței și totodată la o impozitare inefficientă a acestora. Colectarea datelor în scopul impozitării este o procedură dificilă care se împarte în mai multe etape:

- a) **Informarea Autorităților Publice Locale despre ulterioara colectare a datelor în scopul impozitării;**
- b) **Elaborarea planului și pregătirea materialelor preliminare pentru efectuarea evaluării masive;**
- c) **Colectarea și analiza informației;**
- d) **Verificarea informației colectate de către autoritatea competentă.**

Scopul tezei de master este de a prezenta date statistice în baza informației acumulate din mai multe raioane ale țării, prezentând care sunt problemele administrării bunurilor imobile în

localitățile rurale, care este rolul Proiectului de Înregistrare și Evaluare Funciară care sunt beneficiarii principali ai acestuia. Totodată teza dată de master va analiza fondul locativ în satele Republicii Moldova din unele localități a raioanelor Șoldănești, Orhei și Criuleni.

În primul capitol se prezintă bazele teoretice și metodologice a administrării bunurilor imobile, actele legislative care stau la baza atât a evaluării bunurilor imobile cât și a implementării lucrărilor cadastrale masive.

În capitolul doi sunt prezentate materialele necesare pentru a efectua lucrările de colectare a datelor în scopul impozitării, pașii de începere a lucrărilor și cu ce se finalizează. Un alt moment care se menționează în capitolul dat este rolul Proiectului de înregistrare și Evaluare Funciară în îmbunătățirea administrării bunurilor imobile.

În capitolul trei este analizat fondul locativ a satelor din Republica Moldova prin pizma datelor acumulate din cadrul proiectului, prezentate prin tabele și grafice care descriu în ansamblu care este situația actuală a caselor de locuit din zona rurală.

Pentru Republica Moldova având o economie bazată în mare parte pe agricultură, reforma relațiilor funciare este una din cele mai importante probleme în procesul reformei relațiilor economice.

BIBLIOGRAFIE

1. CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA, *COD Nr. 1107 din 06-06-2002*;
2. CODUL FUNCAR AL REPUBLICII MOLDOVA, *COD Nr. 828 din 25-12-1991*
3. Legea privind activitatea de evaluare *Nr. 989 din 18-04-2002*;
4. Legea privind privatizarea, *nr. 627-XII din 4 iulie 1991*;
5. Legea privatizării fondului de locuințe, *legea nr. 1324 din 10 martie 1993*;
6. Legea privind Programul de stat de privatizare pentru anii 1995-1996, *nr. 390-XII din 15 martie 1995*;
7. Legea privind Programul de privatizare pentru anii 1997-1998, *nr. 1217-XIII din 25 iunie 1997*;
8. Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, *nr. 163 din 9 iulie 2010*;
9. Legea cadastrului bunurilor imobile, *nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998*;
10. Hotărâre de Guvern, despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile, *nr.1030 din 12.10.1998*, modificat prin HOTĂRÂRE pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr 1030/1998, *Nr. 345 din 10-06-2020*;
11. БУЗУ О.В. Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы. *Кишинэу: Tehnica Info, 2012. 274 p. ISBN 978-9975-63-338-3.*
12. Buzu O., *Organizarea activității de evaluare. Организация оценочной деятельности. Editura:S.N., anul 2002*;
13. BUZU O, MATCOV A. Evaluarea bunurilor imobiliare: Teorie și practică,.. Chișinău 2003;
14. SANDUȚA, T., Teoria Evaluării, Suport de curs, Chișinău 2019;
15. Ordin privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, *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;
17. Evaluarea Bunurilor Imobile în scopul impozitării în Republica Moldova: Situația Actuală și perspective de dezvoltare, Buzu O. [online], [accesat: 19.12.2023] Acces: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/17857/Bulet_St_aUS_BPHasdeu_Cahul_2013_N2_p21_31.pdf?sequence=1&isAllowed=y ;
18. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova, [accesat: 25.11.2023] Acces: <https://statistica.gov.md/ro>;

19. Anuarul statistic al Republicii, [accesat: 26.11.2023] Acces: <https://statistica.gov.m.d/ro> ;.