



Universitatea Tehnică a Moldovei

**DELIMITAREA ȘI ÎNREGISTRAREA
BUNURILOR IMOBILE CA BAZĂ PENTRU
O ADMINISTRARE EFICIENTĂ**

Student: Zabolotnaia Irina

**Conducător: Buzu Olga
Doctor habilitat
Conferențiar universitar**

Chișinău, 2023

ADNOTARE

la teza de master cu tema „DELIMITAREA ȘI ÎNREGISTRAREA BUNURILOR IMOBILE CA BAZĂ PENTRU O ADMINISTRARE EFICIENTĂ”, autor Zabolotnaia

Irina

Activitatea de administrare a proprietății publice are un rol deosebit în totalitatea activităților întreprinse de către administrația public locală. Succesul sau în succesul guvernanței unei comunități, deseori, este un rezultat al eficienței utilizării patrimoniului public. În sens larg, noțiunea de administrare eficientă a proprietății include procesul de luare a deciziei lor în scopul maximizării prețului proprietății și a venitului potențial al acesteia. Administrarea proprietății publice are în final același scop, însă uneori poate implica unele excepții. Unele întreprinderi publice ar trebui să activeze în domenii ce nu reprezintă interes pentru sectorul privat, din cauza lipsei profitabilității. Sarcina a acestor întreprinderi este livrarea anumitor bunuri și servicii importante pentru societate la un nivel corespunzător sau generarea unor noi condiții, care în final vor contribui la dezvoltarea unui sector concret. Respectiv, transmiterea patrimoniului public în gestiunea întreprinderilor publice care generează pierderi economice nu poate fi calificată drept gestiune neficientă a acestuia. Exercițarea dreptului de proprietate în numele UAT este realizată de către autoritățile administrației publice locale.

Una din concluziile privind gestionarea patrimoniului public de către autoritățile publice locale este faptul că administrarea patrimoniului public local nu contribuie la fortificarea bazei financiare a UAT, iar fondurile fixe gestionate de entitățile fondate de autorități nu generează venituri pasibile. În acest sens, una din recomandările înaintea autorităților locale este de a realiza inventarierea punctuală și integrală a tuturor proprietăților, identificarea soluțiilor pentru finanțarea activității serviciilor ce utilizează proprietatea publică, asigurând un impact economic și social măsurabil, după caz, valorificarea celor fără suport financiar pentru continuarea activității.

АННОТАЦИЯ

к магистерской работе на тему «ДЕЛИМИТАЦИЯ И РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОСНОВА ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ», автор Заболотная Ирина

Деятельность по управлению государственной собственностью играет особую роль во всех видах деятельности, осуществляемых местной публичной администрацией. Успех или неудача в управлении обществом часто является результатом эффективности использования общественной собственности. В широком смысле понятие эффективного управления недвижимостью включает в себя процесс принятия решений, направленных на максимизацию цены недвижимости и ее потенциального дохода. Управление государственной собственностью, в конечном счете, преследует ту же цель, но иногда оно может включать в себя некоторые исключения. Некоторые государственные предприятия должны работать в сферах, которые не представляют интереса для частного сектора из-за недостаточной рентабельности. Задача этих предприятий – поставлять на должном уровне те или иные важные для общества товары и услуги или создавать новые условия, которые в конечном итоге будут способствовать развитию конкретного сектора. Соответственно, передача государственного имущества в управление государственным предприятиям, генерирующим экономические потери, не может быть квалифицирована как его неэффективное управление. Осуществление имущественных прав от имени МПУ осуществляется органами местного публичного управления.

Один из выводов, касающихся управления общественным достоянием местными публичными органами, заключается в том, что управление местным публичным имуществом не способствует укреплению финансовой базы АТО, а основные фонды, управляемые организациями, учрежденными органами власти, не приносят сносного дохода. В связи с этим одна из рекомендаций, стоящих перед местными органами власти, заключается в том, чтобы провести своевременную и полную инвентаризацию всего имущества, определить решения для финансирования деятельности служб с использованием государственной собственности, обеспечить измеримый экономический и социальный эффект, в зависимости от обстоятельств, с привлечением тех, кто не имеет финансовой поддержки, для продолжения деятельности.

ABSTRACT
**"DELIMITATION AND REGISTRATION OF REAL ESTATE AS
THE BASIS OF EFFECTIVE MANAGEMENT", Zabolotnaia Irina**

The management of state property plays a special role in all activities carried out by the local public administration. The success or failure of the management of a society is often the result of the efficient use of public property. In a broad sense, the concept of effective property management includes the process of making decisions aimed at maximizing the price of a property and its potential income. The management of public property ultimately pursues the same goal, but sometimes it may include some exceptions. Some state-owned enterprises have to operate in areas that are not of interest to the private sector due to insufficient profitability. The task of these enterprises is to supply certain goods and services that are important for society at the proper level or to create new conditions that will ultimately contribute to the development of a particular sector. Accordingly, the transfer of state property to the management of state-owned enterprises that generate economic losses cannot be qualified as its ineffective management. The exercise of property rights on behalf of the ATU is carried out by the local public administration authorities.

One of the conclusions regarding the management of the public domain by local public bodies is that the management of local public property does not contribute to strengthening the financial base of the ATO, and the fixed assets managed by organizations established by the authorities do not generate a tolerable income. In this regard, one of the recommendations facing local authorities is to carry out a timely and complete inventory of all property, to identify solutions for financing the activities of services using public property, to ensure a measurable economic and social effect, as appropriate, with the involvement of those who do not have financial support to continue the activities.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	8
1 ОСНОВЫ ПРОЦЕССА ДЕЛИМИТАЦИИ ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	10
1.1 Общественная собственность	10
1.2 Активы частного владения государства.....	13
1.3 Недвижимость в частном владении МПУ	16
2 АНАЛИЗ ДЕЛИМИТАЦИИ И РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА	17
2.1 История появления.....	17
2.2 Как разграничить публичную недвижимость.....	18
2.3 Роль Всемирного банка и анализ процесса делимитации	24
3 УПРАВЛЕНИЕ ПРОЦЕССОМ ДЕЛИМИТАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ	32
3.1 Полномочия Правительства в процессе делимитации государственной собственности....	32
3.2 Компетенция органов местного публичного управления	33
3.3 Формирование Комиссии по делимитации	33
4 ОЦЕНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ СОВЕРШЕНИЯ СДЕЛОК	41
4.1 Общие положения и описание предмета оценки	41
4.2 Применение методов оценки	46
4.3 Анализ рынка недвижимости города Дондюшаны.....	69
4.4 Сверка результатов и оценка итоговой стоимости	70
ВЫВОДЫ и ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Выписка из реестра недвижимости	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Данные о продаже земельных участков-аналогов	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Данные о продаже аналогичной недвижимости.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 Данные об аналоговых предложениях по аренде недвижимости	80

ВВЕДЕНИЕ

Экономика Республики Молдова является рыночной экономикой социальной направленности, основанной на частной и общественной собственности, которые вовлечены в свободную конкуренцию, обязывает органы публичного управления обеспечивать управление и использование публичной собственности наиболее эффективным образом.

Это обусловлено стремлением избежать коллизий и влияния на использование объектов коммунального назначения, а также защитой государственных средств на развитие государственных программ поддержки социальных потребностей в образовании, медицине, транспорте, безопасности, рекреации и т.д.

Еще один важный аспект при оценке уровня важности этой проблемы вытекает из задачи сохранения лесного и водного фондов в соответствии с целями устойчивого развития на национальном и международном уровнях. Цели в области устойчивого развития, также известные как Глобальные цели, представляют собой универсальный призыв к действиям со стороны населения Земли по искоренению нищеты, защите планеты и обеспечению мира и процветания для всех людей [8]. Мероприятия по охране лесных угодий и акваторий обеспечат функционирование естественных экологических механизмов, имеющих жизненно важное значение для существования человека.

Таким образом, мероприятия по учету фондов, имеющих экологическое значение, их содержанию, благоустройству и охране относятся к основным задачам государства.

Первостепенное значение для управления недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности, имеют заслуги государства в охране объектов, представляющих историческую, художественную или научную ценность, которые являются свидетельствами эволюции цивилизаций на территории республики. Природные территории и ландшафты, археологические ансамбли и памятники, состоящие из земляных валов, неукрепленные поселения и другое недвижимое имущество на уровне земель и зданий признаются государственным достоянием и охраняются Законом. Исторические территории, монументальные ансамбли и их земли должны быть защищены от «современной застройки».

Отсутствие геопространственных данных исторических объектов, а также прямой связи между Регистром памятников Республики Молдова и Кадастровым реестром недвижимости иногда приводит к нанесению ущерба национальному культурному наследию.

Основной целью процедуры делимитация является сбор геометрических и технико-экономических данных для учета и охраны недвижимого имущества, государственной собственности государства и административно-территориальных единиц. Основной целью этой деятельности является обеспечение идентификации государственных земель и их регистрации в Реестре недвижимости. Процедура делимитация публичной собственности относится ко всему

недвижимому имуществу, находящемуся в публичном владении, а также частному, с правом собственности государства или административно-территориальных единиц, находящемуся во владении, пользовании и управлении Правительства или территориального публичного управления первого или второго уровня. Основными условиями применения процедуры делимитация являются: - отсутствие регистрации недвижимого имущества (земельного участка) в Реестре недвижимости или имущественных прав, в отношении которых они не зарегистрированы; - земельные участки, зарегистрированные в реестре недвижимости на основаниях, отличных от тех, которые вытекают из ст. 28 Закона о кадастре недвижимости No 1. 1543/1998. Процедура делимитация земель общего пользования включает:

- а) инвентаризацию;
- б) делимитация по членству;
- в) делимитация по доменам;

г) регистрация недвижимого имущества по членству и по домену в реестре недвижимости. Согласно действующему законодательству, процедура делимитация государственной собственности может применяться массово, по административно-территориальной единице (единицам) в рамках государственных программ, а также вне их, по инициативе административно-территориальной единицы, а также выборочно для земельного участка [5].

Из процедуры, изложенной законодательной базой, прослеживается четкая тенденция к приближению к массовым работам по делимитации публичной собственности. Составление списков по всем объектам предполагает систематизацию данных в целом и синтез их с данными объектов, уже зарегистрированных в кадастре.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Закон о кадастре недвижимости Nr. 1.1543/1998
2. Legea Nr. 182 din 15.07.2010 cu privire la parcurile industrial
3. Закон Nr. 100 523/1999 о публичном имуществе административно-территориальных единиц
4. Legea Nr. 91 din 05-04-2007 privind terenurile proprietate publica si delimitarea lor
5. Василе-Марсель Григоре. Вклад в совершенствование информационной системы систематического учета недвижимости. Кандидатская диссертация. UTCB Bucharest, 2015 [дата обращения: 21 марта 2018 г.], стр. 10, Available: http://sd.utcb.ro/_upload/content/docs/1012_grigore_v__vasile-marcel-rezumat_ro.pdf
6. Виктория Гаткан. Делимитация земель, находящихся в государственной собственности. Что предусмотрено законодательством. Кишинев, 2015. [дата обращения: 2018-03-01]. Доступно: <https://www.bizlaw.md/2016/09/19/delimitarea-terenurilor-proprietate-publica-ce-prevede-legislatia/>
7. Юрие Кицкан. Коррупция как социальное явление и антикоррупционные механизмы. Кандидатская диссертация в МГУ, Кишинев, 2015 г. [по состоянию на 1 марта 2018 г.], стр. 77–81. Доступно: http://www.cnaa.md/files/theses/2016/24368/iurie_gatcan_thesis.pdf
8. Постановление Правительства Республики Молдова об одобрении проекта закона о разграничении публичной собственности No 821 от 18.10.2017 (в силе с 20.10.2017) In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 364-370, ст. 925 от 20.10.2017
9. Отчет ИПОТ о результатах деятельности за 2016 год. Кишинев, 2017. [дата обращения: 2018-03-01]. С. 20. Доступно онлайн на <http://ipot.md/ro/Rapoarte.html>
10. Руководство судебно-технического эксперта в области топографии, кадастра и геодезии, стр. 121. Учебный центр PIFSA, Тимишоара, 2014 г., [действующая ссылка на 21 марта 2018 г.], Available: http://portal.just.ro/59/Documents/Informatii%20de%20interes%20public/Brosuri_Ghiduri/Guide%20expert%20technical%20judicial%20din%20domain%20topographer,%20cadastre%20si%20geodesy.pdf
11. Всемирный банк. Международные проекты. Онлайн-страница. Доступно: <http://projects.worldbank.org/P161238?lang=en>
12. ПРООН. Цели устойчивого развития. Онлайн-страница. Доступно: <http://www.md.undp.org/content/moldova/ro/home/sustainable-development-goals.html>
13. <https://localitati.casata.md/index.php?action=viewlocalitate&id=1943>
14. <https://geoportal.md/ru/default/map#lat=319793.372773&lon=209800.138969&zoom=4>
15. <https://asp.gov.md/ro/servicii/bunuri-imobile>
16. <https://asp.gov.md/index.php/ro/pief/acte-normative-proceduri-de-executie>
17. https://statistica.gov.md/ro/statistic_indicator_details/45
18. <https://www.app.gov.md/programul-de-stat-pentru-delimitarea-bunurilor-imobile-3-389>
19. <http://ipot.md/ro/dtpp.html>