



Universitatea Tehnică a Moldovei

**INVENTARIEREA TEHNICĂ PRIMARĂ A
CONSTRUCȚIILOR ȘI CORECTAREA
ERORILOR CADASTRALE ALE TERENULUI**

Student:

Colev Ivan

Coordonator:

**Botnaru Dumitru
as. univ.**

Chișinău, 2026

ADNOTARE

la teza de licență cu tema „INVENTARIEREA TEHNICĂ PRIMARĂ A CONSTRUCȚIILOR ȘI CORECTAREA ERORILOR CADASTRALE ALE TERENULUI”, autor Colev Ivan.

Prezenta teză de licență are ca scop examinarea lucrărilor cadastrale necesare pentru inventarierea tehnică primară a construcțiilor și corectarea erorilor cadastrale ale terenului. În lucrare se evidențiază importanța datelor cadastrale corecte, a măsurărilor pe teren și a documentației tehnice în reflectarea reală a bunului imobil în Registrul bunurilor imobile. Studiul de caz se bazează pe un teren situat în satul Măgdăcești, raionul Criuleni, pe care sunt amplasate o casă de locuit, o anexă și construcții auxiliare.

Cuvintele-cheie sunt: cadastru; teren; construcții; erori cadastrale; inventariere.

Teza de licență conține 76 pagini, fiind formată din introducere, trei capitole, 32 figuri, concluzii și 26 surse bibliografice.

Introducerea cuprinde actualitatea temei, scopul lucrării, obiectivele principale, metodele aplicate și importanța practică a cercetării. În primul capitol sunt prezentate aspectele teoretice privind cadastrul bunurilor imobile, terenul și construcțiile ca obiecte ale evidenței cadastrale, precum și necesitatea identificării și corectării erorilor cadastrale. Capitolul doi descrie baza normativă și metodologică a lucrărilor cadastrale. Sunt analizate actele normative utilizate, etapele lucrărilor pe teren, prelucrarea camerală a datelor, folosirea echipamentelor de măsurare și a programelor specializate pentru întocmirea materialelor grafice și tehnice.

Al treilea capitol reprezintă partea practică a lucrării. În cadrul acestuia sunt analizate datele inițiale ale obiectului, executarea măsurărilor, construirea conturului real al terenului, identificarea surplusului de teren și a suprapunerii, precum și inventarierea construcțiilor amplasate pe teren. De asemenea, sunt prezentate documentele întocmite pentru explicarea situației cadastrale, stabilirea caracteristicilor tehnice ale construcțiilor și continuarea procedurilor de perfectare cadastrală și juridică.

Metodele aplicate au inclus analiza documentară, comparația datelor cadastrale cu situația din teren, măsurările directe și reprezentarea grafică a rezultatelor. În concluzie, se poate afirma că lucrarea demonstrează legătura directă dintre măsurările cadastrale, analiza documentelor și întocmirea corectă a materialelor finale. Rezultatele obținute permit o descriere mai exactă a terenului și construcțiilor, contribuind la actualizarea informației cadastrale, la înlăturarea neconcordanțelor identificate și la protejarea drepturilor asupra bunului imobil.

ABSTRACT

to the bachelor thesis entitled „PRIMARY TECHNICAL INVENTORY OF BUILDINGS AND RECTIFICATION OF CADASTRAL ERRORS IN LAND PARCELS”, author Colev Ivan

This bachelor thesis aims to examine the cadastral works required for the primary technical inventory of constructions and the correction of cadastral errors of a land plot. The thesis highlights the importance of accurate cadastral data, field measurements and technical documentation in the correct representation of immovable property in the Real Estate Register. The case study is based on a land plot located in the village of Măgdăcești, Criuleni district, on which a residential house, an annex and auxiliary constructions are located.

The keywords are: cadastre; land plot; constructions; cadastral errors; inventory.

The bachelor thesis contains 76 pages and consists of an introduction, three chapters, 32 figures, conclusions and 26 bibliographic sources.

The introduction presents the relevance of the chosen topic, the aim of the thesis, the main objectives, the applied methods and the practical importance of the research. The first chapter presents the theoretical aspects of the real estate cadastre, the land plot and constructions as objects of cadastral records, as well as the need to identify and correct cadastral errors. The second chapter describes the normative and methodological basis of cadastral works. It analyses the normative acts used, the stages of field works, office data processing, the use of measuring equipment and specialised software for preparing graphic and technical materials.

The third chapter represents the practical part of the thesis. It analyses the initial data of the object, the execution of measurements, the construction of the actual contour of the land plot, the identification of land surplus and overlap, as well as the inventory of the constructions located on the land plot. The chapter also presents the documents prepared for explaining the cadastral situation, establishing the technical characteristics of the constructions and continuing the cadastral and legal registration procedures.

The applied methods included document analysis, comparison of cadastral data with the situation on site, direct measurements and graphic representation of the results. In conclusion, it can be stated that the thesis demonstrates the direct connection between cadastral measurements, document analysis and the correct preparation of final materials. The obtained results allow a more accurate description of the land plot and constructions, contributing to the updating of cadastral information, the elimination of identified inconsistencies and the protection of rights over the immovable property.

АННОТАЦИЯ

к дипломной работе на тему “ПЕРВИЧНАЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ЗДАНИЙ И ИСПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ОШИБОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ”, автор Колев Иван

Настоящая дипломная работа направлена на рассмотрение кадастровых работ, необходимых для проведения первичной технической инвентаризации строений и исправления кадастровых ошибок земельного участка. В работе подчеркивается значение достоверных кадастровых данных, полевых измерений и технической документации для правильного отражения фактического состояния объекта недвижимого имущества в Реестре недвижимого имущества. Практическое исследование основано на земельном участке, расположенном в селе Мэгдэчешть Криулянского района, на котором размещены жилой дом, пристройка и вспомогательные строения.

Ключевые слова: кадастр; земельный участок; строения; кадастровые ошибки; инвентаризация.

Дипломная работа содержит 76 страниц и состоит из введения, трех глав, 32 рисунков, заключения и 26 библиографических источников.

Во введении раскрываются актуальность темы, цель работы, основные задачи, применяемые методы, а также практическое значение исследования. В первой главе представлены теоретические аспекты, касающиеся кадастра недвижимого имущества, земельного участка и строений как объектов кадастрового учета, а также необходимость выявления и исправления кадастровых ошибок.

Во второй главе описывается нормативная и методологическая база кадастровых работ. Рассматриваются использованные нормативные акты, этапы выполнения полевых работ, камеральная обработка данных, применение измерительного оборудования и специализированных программ для подготовки графических и технических материалов.

Третья глава представляет практическую часть работы. В ней анализируются исходные данные объекта, выполнение измерений, построение фактического контура земельного участка, выявление излишка земельной площади и наложения, а также инвентаризация строений, расположенных на земельном участке. Кроме того, представлены документы, составленные для разъяснения кадастровой ситуации, установления технических характеристик строений и продолжения процедур кадастрового и юридического оформления.

Примененные методы включали документальный анализ, сопоставление кадастровых данных с фактической ситуацией на местности, непосредственные измерения и графическое отображение полученных результатов. В заключение можно отметить, что работа демонстрирует прямую связь между кадастровыми измерениями, анализом документов и правильным составлением итоговых материалов. Полученные результаты позволяют устранять выявленные несоответствия и защиту прав на объект недвижимого имущества.

CUPRINS

ВВЕДЕНИЕ.....	11
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ	13
1.1 Земельный участок и конструкции как объект кадастрового учета.....	16
1.2 Кадастровые ошибки земельных участков и необходимость их исправления	22
2. МЕТОДИЧЕСКИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ	26
2.1 Измерительные инструменты, используемые при кадастровых работах.....	26
2.2 Инструкция применения измерительных инструментов при выполнении полевых работ	30
2.3 Программа Inventory и ее использование в кадастровых работах.....	35
2.4 Программа MapInfo и ее применение в кадастровых работах.....	39
3. ПРАКТИЧЕСКОЕ ВЫПОЛНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ ПО ОБЪЕКТУ ИССЛЕДОВАНИЯ	43
3.1 Исходные сведения об объекте исследования и необходимость его обследования.....	43
3.2 Полевое обследование объекта и выполнение кадастровых измерений	46
3.3 Камеральная обработка результатов измерений	48
3.4. Выявление кадастровых несоответствий и порядок их исправления	53
3.5 Первичная инвентаризация жилого дома и пристроек, расположенных на земельном участке.....	57
3.6 Оформление итоговой кадастровой документации и практическое значение выполненных работ	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	72
БИБЛИОГРАФИЯ.....	74

					UTM 0731.2 005 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
<i>Elaborat</i>	<i>Colev I.</i>				INVENTARIEREA TEHNICĂ PRIMARĂ A CONSTRUCȚIILOR ȘI CORECTAREA ERORILOR CADASTRALE ALE TERENULUI	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Coordonator</i>	<i>Botnaru D.</i>					<i>L</i>	<i>10</i>	<i>76</i>
<i>Consultant</i>	<i>Botnaru D.</i>					<i>UTM FCGC</i>		
<i>Verificat</i>	<i>Ovdii M.</i>					<i>IGC-2203</i>		
<i>Aprobat</i>	<i>Taranenco A.</i>							

ВВЕДЕНИЕ

Кадастр недвижимого имущества является одной из основных систем, через которую объект недвижимости получает своё официальное описание. Для земельного участка важны площадь, границы, местоположение и правовой статус, а для строений их фактическое наличие, назначение, площадь, технические характеристики и состояние. Если эти сведения отражены неточно или неполно, возникают проблемы не только технического, но и правового характера, поскольку кадастровые данные используются при регистрации прав, оформлении сделок, уточнении границ и дальнейшем использовании объекта.

Тема данной дипломной работы относится к области кадастровых работ, связанных с земельными участками и расположенными на них строениями. Её актуальность определяется тем, что в кадастровой практике часто встречаются ситуации, когда данные, содержащиеся в *Registrul bunurilor imobile*, не полностью совпадают с фактическим положением объекта на местности. Особенно важными являются случаи, когда земельный участок имеет регистрационные сведения, но не имеет корректного графического отображения, либо когда после выполнения измерений выявляется расхождение между площадью по документам и фактической площадью. В таких условиях необходимо не только выполнить измерения, но и правильно объяснить характер выявленного несоответствия.

Выбор темы связан с тем, что рассматриваемый объект позволяет показать кадастровую работу как последовательный практический процесс. В работе рассматривается не только земельный участок, но и расположенные на нём конструкции. Это важно, потому что объект недвижимого имущества нельзя полноценно описать только через площадь земли. Если на участке имеются жилой дом, пристройки и вспомогательные строения, они также должны быть обследованы, измерены и отражены в технических материалах. Поэтому выбранная тема объединяет два направления: исправление кадастровых ошибок земельного участка и первичную техническую инвентаризацию конструкций.

Особенность данной работы состоит в том, что объект рассматривается ни, с одной стороны, а комплексно: как земельный участок и как территория с расположенными на ней строениями. В ходе исследования анализируются не только сведения, указанные в *Registrul bunurilor imobile*, но и фактическая ситуация, установленная после выполнения измерений. Благодаря этому становится возможным проследить, как регистрационные данные сопоставляются с реальным положением объекта на местности, каким образом выявляются расхождения по площади и почему возникает необходимость дальнейшего кадастрового оформления.

Целью дипломной работы является изучение порядка выполнения кадастровых работ, необходимых для первичной технической инвентаризации конструкций и корректировки

					<i>UTM 0731.2 – 005 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		11

кадастровых ошибок земельного участка на примере конкретного объекта недвижимого имущества.

Для достижения поставленной цели были определены следующие задачи: изучить теоретические основы кадастра недвижимого имущества; рассмотреть земельный участок и конструкции как объекты кадастрового учёта; проанализировать нормативную и методическую основу выполнения кадастровых работ; изучить инструменты и специализированные программы, применяемые при выполнении кадастровых работ; изучить исходные сведения об объекте исследования; рассмотреть порядок выполнения полевого обследования и измерений; показать этапы камеральной обработки полученных данных; определить выявленные кадастровые несоответствия; раскрыть порядок инвентаризации жилого дома, пристройки и вспомогательных конструкций; объяснить значение итоговой документации для дальнейшего оформления объекта.

Объектом исследования является земельный участок с кадастровым номером 3129220.1419, расположенный в селе Мэгдэчешть, район Криулень, а также расположенные на нём строения: жилой дом, пристройка и вспомогательные конструкции. Предметом исследования являются кадастровые работы, связанные с установлением фактического состояния объекта, выявлением несоответствий, корректировкой кадастровых ошибок земельного участка и техническим описанием строений.

При выполнении работы были использованы методы анализа нормативных и кадастровых документов, сопоставления регистрационных данных с фактической ситуацией на местности, полевых измерений, камеральной обработки координат, графического отображения результатов, а также технического анализа конструкций. Отдельное внимание было уделено инструментам и специализированным программам, применяемым при выполнении кадастровых работ, поскольку они позволяют перейти от полевых материалов к графическим, техническим и итоговым документам.

Дипломная работа состоит из введения, трёх глав, заключения и библиографии. В первой главе рассматриваются теоретические основы кадастра недвижимого имущества, значение земельного участка и строений как объектов кадастрового учёта, а также понятие кадастровых ошибок. Во второй главе раскрываются нормативные, методические и технические основы выполнения кадастровых работ, включая полевые измерения, камеральную обработку, применение инструментов и специализированных программ. Третья глава имеет практический характер и посвящена выбранному объекту: анализу исходных сведений, выполнению измерений, построению фактического контура участка, выявлению кадастровых несоответствий, инвентаризации конструкций и оформлению итоговой документации. Поскольку исследование выполнено на примере одного объекта, полученные результаты отражают особенности именно данной кадастровой ситуации.

					<i>UTM 0731.2 – 005 ME</i>	<i>Coala</i>
						12
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

БИБЛИОГРАФИЯ

1. REPUBLICA MOLDOVA. Legea nr. 1247 din 22.12.1992 cu privire la reglementarea de stat a regimului proprietății funciare, cadastrul funciar de stat și monitoringul funciar. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=142260&lang=ro#

2. REPUBLICA MOLDOVA. Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=ro

3. GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA. Hotărârea Guvernului nr. 1030 cu privire la Programul de stat pentru crearea cadastrului bunurilor imobile. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153177&lang=ro#

4. BUZU, Olga Vasilevna; GUȚU, Vladimir Gheorghievici; GUȚU, Dumitru Vladimirovici. Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova: starea actuală și perspective (studiu interdisciplinar). Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/14.Problemele%20actuale%20in%20domeniul%20studierii%20cadastrului%20si%20evaluarii%20bunurilor%20imobile_0.pdf

5. REPUBLICA MOLDOVA. Codul funciar nr. 22/2024. Disponibil :

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152735&lang=ro#

6. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU. Instrucțiunea cu privire la modul de ținere a Registrului bunurilor imobile, aprobată prin Ordinul nr. 112/2005. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150755&lang=ro

7. REPUBLICA MOLDOVA. Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile.

Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150483&lang=ro#

8. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU. Ordinul nr. 70/2017 cu privire la aprobarea Instrucțiunii privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151877&lang=ro#

9. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU. Ordinul nr. 71/2017 cu privire la aprobarea Instrucțiunii privind modul de formare a bunurilor imobile. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=111771&lang=ro

10. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU. Ordinul nr. 07/2015 cu privire la aprobarea Instrucțiunii privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=121714&lang=ro

11. GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA. Hotărârea Guvernului nr. 437 din 11.09.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul transmiterii în proprietate a terenurilor. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152979&lang=ro#

					<i>UTM 0731.2 - 005 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		74

12. AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU. Ordinul nr. 32 din 29.02.2016 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la modul de executare a observațiilor cu utilizarea sistemului satelitar de navigare globală (GNSS). Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143774&lang=ru

13. GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA. Hotărârea nr. 118 din 18.03.2026 pentru aprobarea Conceptului Sistemului național de poziționare și a Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Sistemului național de poziționare. Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153527&lang=ro

14. MERIDIAN GNSS CO., LTD. M20L GNSS RTK System User Manual. Disponibil:

<https://storage.mtender.gov.md/get/d353ab09-c4aa-4d3e-b0a8-061d7c819f12-1757407202174>

15. BOSCH. GLM Professional 50-22 | 50-23 G | 50-25 G. Original instructions. 2024. Disponibil: https://www.boschprofessional.com/binary/manualsmedia/o455052v21_160992A8LG_202402.pdf

16. CADSOFTTOOLS. Inventory. Disponibil:

https://cadsofttools.ru/landing-page/inventory/?utm_source

17. GUANGZHOU MERIDIAN GNSS CO., LTD. Meridian M20L Laser. Disponibil:

https://www.meridiangnss.com/detail.html?id=65af5fee71af304f1bb43364&utm_source

18. DEVECENT INFORMATION TECHNOLOGY CO., LTD. M68G GNSS Receiver User Manual. Version 1.0. 2023. Disponibil: [FCC Report PDF](#).

19. MAPINFO CORPORATION. MapInfo Professional. Руководство пользователя. Версия 8.5. 2006. Disponibil:

<https://www.ektu.kz/files/DistanceEducation/Resource/632044/Руководство%20пользователя%20MapInfo.pdf>

20. GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA. Hotărârea Guvernului nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Publicat: Monitorul Oficial nr. 177, art. 1006, 15.08.2003.

21. REPUBLICA MOLDOVA. NCM C.01.08:2016. Blocuri locative. Normativ în construcții. Chișinău, 2016. Disponibil: <https://ednc.gov.md/wp-content/uploads/2023/06/NCM-C.01.08-2016.pdf>

22. AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE ȘI CADASTRU. Noile reglementări privind înregistrarea construcțiilor neautorizate și modalitatea de întocmire a documentației cadastrale de înregistrare primară a terenurilor proprietate publică. Publicat: 18.04.2024. Disponibil: https://www.agcc.gov.md/content/noile-reglement%C4%83ri-privind-%C3%AEnregistrarea-construc%C8%9Biilor-neautorizate-%C8%99i-modalitatea-de?utm_source

23. VLASENCO, A. Proiecții cartografice și transformări de datum în Republica Moldova. Monografie. 160 pag. (10.0 ct), Editura “Globe Edit”, 2024, ISBN 978-620-6-79753-1

					<i>UTM 0731.2 – 005 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		75

24. VLASENCO, A., CHIRIAC, V. Cartografie matematica. Curs universitar. Editura: U.T.M. 2012. 256 p, ISBN 978-9975-45-206-9.

25. VLASENCO, A. PANTAZ, Al-dru. Topografie. Îndrumar metodic privind elaborarea lucrărilor grafice. 103 pag. (6.5 ct), Editura “Tehnica-UTM”, 2024, ISBN 978-9975-64-413-6.

26. ȘLEPAC, V., VLASENCO, A. GIS applications for spatial data analysis: MapInfo vs QGIS. ConsGeoCad, the first edition, 2024: Scientific symposium with national and international participation, 21st-23rd November 2024., p.181-188. ISBN 978-9975-64-529-4 (Vol. I). Disponibil: https://consgeocad.utm.md/wp-content/uploads/2025/03/Conferinta-CGC_Vol_1.pdf

					<i>UTM 0731.2 - 005 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		76