



Universitatea Tehnică a Moldovei

ASPECTE PRIVIND DELIMITAREA ȘI FORMAREA BUNURILOR IMOBILE

Studentul: Veliciu Serghei
Coordonator: conf. univ., dr. Grama Vasile

Chișinău, 2026

АННОТАЦИЯ

к бакалаврской работе на тему «АСПЕКТЫ РАЗГРАНИЧЕНИЯ И ФОРМИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА», автор, Вельчу Сергей

Ключевые слова: Недвижимость, кадастр, делегирование, формирование, собственность, регистрация, земля, здания, публичность недвижимости.

Цель работы: исследование и анализ теоретических и практических аспектов делегирования и формирования объектов недвижимости в кадастровой системе и правового учета прав собственности.

Цель данной работы - изучить процедуры идентификации, разграничения и регистрации объектов недвижимости, а также проанализировать нормативно-правовую базу, регулирующую эти процессы, подчеркнув важность соблюдения правовых и технических требований. Одновременно исследование стремится подчеркнуть роль правильного разграничения объектов недвижимости в обеспечении безопасности правовых отношений, защите имущественных прав и предотвращении земельных споров.

Задачи: анализ концепций и принципов разграничения и формирования объектов недвижимости, изучение применимой законодательной базы и кадастровых процедур, выявление практических проблем, возникающих в процессе регистрации объектов недвижимости, а также подчеркивание важности правильного разграничения для защиты имущественных прав и обеспечения правовой безопасности в имущественных отношениях.

Структура работы: Учитывая сложность рассматриваемой темы, работа структурирована в три главы, которым предшествует введение и которая завершается выводами. В работе изложена цель работы и поставленные задачи.

Глава 1 – теоретические аспекты определения границ и регистрации объектов недвижимости.

Глава 2– представляет технологию выполнения работ.

Глава 3 - Пример из практики, прикладные исследования в области определения границ и регистрации объектов недвижимости.

ADNOTARE

la teza de licență cu tema „ASPECTE PRIVIND DELIMITAREA ȘI FORMAREA BUNURILOR IMOBILE”, autor Veliciu Serghei

Cuvinte-cheie: Bun Imobil, cadastru, delimitare, formare, proprietate, înregistrare, terenuri, construcții, publicitate imobiliară.

Scopul lucrării: constă în cercetarea și analiza aspectelor teoretice și practice privind delimitarea și formarea bunurilor imobile în cadrul sistemului cadastral și al evidenței juridice a proprietăților. Lucrarea urmărește examinarea procedurilor de identificare, delimitare și înregistrare a bunurilor imobile, precum și analiza cadrului normativ care reglementează aceste procese, evidențiind importanța respectării cerințelor legale și tehnice. Totodată, cercetarea are drept obiectiv evidențierea rolului delimitării corecte a bunurilor imobile în asigurarea securității raporturilor juridice, protecției dreptului de proprietate și prevenirii litigiilor funciare.

Obiectivele cuprind: analiza noțiunilor și principiilor privind delimitarea și formarea bunurilor imobile, examinarea cadrului legislativ și a procedurilor cadastrale aplicabile, identificarea problemelor practice întâlnite în procesul de înregistrare a imobilelor, precum și evidențierea importanței delimitării corecte pentru protecția dreptului de proprietate și asigurarea securității juridice a raporturilor patrimoniale.

Structura lucrării: Având în vedere complexitatea temei abordate, lucrarea este structurată în trei capitole, precedate de o introducere și finalizate cu concluzii. În cadrul acesteia sunt prezentate scopul lucrării și sarcinile propuse pentru atingerea acestuia.

Capitolul 1 - aspectele teoretice privind delimitării și înregistrării bunurilor imobile.

Capitolul 2 – este prezentată tehnologia executării lucrărilor.

Capitolul 3 –studiu de caz, cercetări aplicative privind delimitarea și înregistrarea bunurilor imobile.

ANNOTATION

for the bachelor's thesis titled „ ASPECTS CONCERNING THE DELIMITATION AND FORMATION OF REAL ESTATE”, author Veliciu Serghei

Keywords: Real Estate, cadastre, delimitation, formation, ownership, registration, land, buildings, real estate publicity.

Purpose of the Work: it consists of the research and analysis of theoretical and practical aspects regarding the delimitation and formation of real estate properties within the cadastral system and the legal record of property rights. The paper aims to examine the procedures for identifying, delimiting, and registering real estate properties, as well as to analyze the regulatory framework governing these processes, highlighting the importance of complying with legal and technical requirements. At the same time, the research seeks to emphasize the role of the correct delimitation of real estate properties in ensuring the security of legal relations, the protection of property rights, and the prevention of land disputes.

*Objectives:*the analysis of the concepts and principles regarding the delimitation and formation of real estate properties, the examination of the applicable legislative framework and cadastral procedures, the identification of practical issues encountered in the process of registering real estate properties, as well as the highlighting of the importance of correct delimitation for the protection of property rights and the assurance of legal security in patrimonial relations.

Structure of the Work: Given the complexity of the subject addressed, the thesis is structured into three chapters, preceded by an introduction and concluded with the conclusions. The thesis presents the aim of the work and the tasks set to achieve it.

Chapter 1 – theoretical aspects regarding the delimitation and registration of real estate properties.

Chapter 2 - presents the execution technology of the works.

Chapter 3 - case study, applied research regarding the delimitation and registration of real estate properties.

CUPRINS

<i>ВВЕДЕНИЕ</i>	11
1 РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ РАЗГРАНИЧЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ И ОРГАНОВ МЕСТНОГО ПУБЛИЧНОГО УПРАВЛЕНИЯ	13
1.1 Нормативно-правовая база, регулирующая методологию разграничения и формирования объектов недвижимости	13
1.2. Методология разграничения земель и объектов недвижимости, находящихся в публичной собственности	17
1.2.1. Разграничение земель и объектов, находящихся в публичной собственности государства.	18
1.2.2. Разграничение земель и объектов, находящихся в публичной собственности органов местного публичного управления.	19
1.3 Трудности и проблемы при осуществлении процесса разграничения, регистрации земель и движимого имущества.....	24
1.4 Участники и заинтересованные стороны в процессе разграничения и регистрации земель и движимого имущества и их роль	27
2 ТЕХНОЛОГИЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО РАЗГРАНИЧЕНИЮ И ФОРМИРОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	30
2.1 Этапы выполнения работ по разграничению и формированию объектов недвижимого имущества.	30
2.1.1 Специфические камеральные (офисные) работы (классические - карты, планы, отчёты, таблицы.	34
2.1.2 Специфические полевые работы	36
2.3 Оборудование - программное обеспечение (software), используемое в процессе кадастровых работ.....	37
1.4 Оборудование - аппаратные средства (hardware), используемые в процессе полевых кадастровых работ.....	40
3 ПРИКЛАДНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ПО РАЗГРАНИЧЕНИЯ И РЕГИСТРАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	45
3.1 Общее описание объектов исследования.....	46
3.1.1 Характеристика объекта исследования – населенный пункт Дрэсличень	46
3.1.2 Характеристики и местоположение объекта исследования - определение границ земельного участка с кадастровым номером 31292206262.....	48
3.2 Технологические этапы выполнения камеральных работ	51
3.3 Получение конечных результатов и их проверка	55
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	60
БИБЛИОГРАФИЯ.....	61
ПРИЛОЖЕНИЕ	64

					UTM 0731.2 019 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
<i>Elaborat</i>		<i>Veliciu S. A.</i>			Aspecte privind delimitarea si formarea bunurilor imobile	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Coordonator</i>		<i>Grana V.</i>				L	10	68
<i>Consultant</i>						<i>UTM FCGC</i>		
<i>Verificat</i>		<i>Ovdii M.</i>				<i>IGC-2203</i>		
<i>Aprobat</i>		<i>Taranenco A.</i>						

ВВЕДЕНИЕ

В условиях развития рынка недвижимости и совершенствования земельных отношений особую актуальность приобретают вопросы разграничения и формирования объектов недвижимости.

В Республике Молдова реализуется государственная программа разграничения имущества, направленная на чёткое определение прав собственности и упорядочение кадастрового учёта. Значение данного процесса заключается в обеспечении правовой определённости, защите интересов собственников и эффективном управлении территориальными ресурсами. Вместе с тем на практике возникают определённые трудности, связанные с несовершенством нормативной базы, отсутствием точных данных и техническими проблемами учёта. Эти проблемы замедляют процесс оформления прав и могут вызывать споры между заинтересованными сторонами. В связи с этим особое внимание уделяется поиску эффективных решений, направленных на совершенствование процедур разграничения и формирования объектов недвижимости.

Актуальность данной темы дипломной работы определяется значимостью эффективного управления объектами недвижимости в современных условиях. В Республике Молдова процессы разграничения имущества играют важную роль в обеспечении правовой ясности и стабильности имущественных отношений. Это предопределено политическими документами Правительства, а именно процессом реализации Государственной программы разграничения публичной собственности и исправления ошибок на 2026–2028 годы [Постановление Правительства № 63/2026]. Чёткое определение границ объектов недвижимости способствует защите прав собственников и снижению количества споров. Однако на практике всё ещё существуют проблемы, связанные с несовершенством законодательства, техническими ошибками и недостаточной точностью кадастровых данных. Эти трудности затрудняют процесс регистрации и оформления прав на недвижимость. В условиях развития экономики и повышения роли недвижимости как ресурса необходимость решения данных проблем становится особенно актуальной. Совершенствование системы разграничения имущества позволит повысить эффективность управления земельными и имущественными ресурсами. Таким образом, выбранная тема является важной и востребованной как с теоретической, так и с практической точки зрения.

Целью данной дипломной работы является комплексное изучение аспектов разграничения и формирования объектов недвижимости, включая практическое представление технологических процессов, которое включает офисные работы и полевые работы.

					<i>UTM 0731.2 – 019 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		11

Особое внимание уделяется анализу государственной программы разграничения имущества в Республике Молдова и её роли в регулировании имущественных отношений. В работе рассматриваются существующие подходы к определению границ объектов недвижимости и оформлению прав собственности. Также ставится задача выявить основные проблемы, возникающие в процессе разграничения имущества, и определить причины их возникновения. Дополнительно предполагается разработка практических рекомендаций и возможных путей решения выявленных трудностей. В конечном итоге работа направлена на улучшение понимания процессов управления недвижимым имуществом.

Структура работы:

Глава 1 – Роль и значение разграничения и регистрации объектов недвижимости для центральных органов публичной власти и органов местного публичного управления в рамках которой отражаются правовые аспекты, касающиеся кадастра недвижимого имущества, государственные гарантии по защите зарегистрированного имущества, а также нормативно-правовые акты, регулирующие работы в данной сфере, порядок формирования объектов, их регистрации и защиты данных/информации. Также представляются методологии разграничения и формирования объектов недвижимости для различных случаев.

Глава 2 – технология выполнения работ по разграничению и формированию объектов недвижимого имущества отражает этапы выполнения работ, включая офисные и полевые. Описываются оборудование (программное и аппаратное) и современные технологии, используемые в процессе разграничения и формирования объектов недвижимости.

Глава 3 – Пример из практики. В данной главе рассматривается практический пример выполнения кадастровых и землеустроительных работ на объекте недвижимости с кадастровым номером 3129220.6262, расположенном в коммуне Дрэсличень района Криулень. Исследование включает анализ существующей документации, определение границ земельного участка, обработку геодезических данных и подготовку технических материалов для кадастрового учёта. Особое внимание уделяется проверке точности полученных результатов и соответствию объекта сведениям Государственного кадастра недвижимости.

В заключение данной дипломной работы приводятся соответствующие выводы, библиография и приложения.

					<i>UTM 0731.2 – 019 ME</i>	<i>Coala</i>
						12
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Закон Республики Молдова о кадастре недвижимого имущества № 1543-XIII от 25.02.1998.
2. Закон Республики Молдова о государственной регистрации прав на недвижимое имущество № 354-XV.
3. Закон Республики Молдова о разграничении публичной собственности № 29 от 05.04.2018.
4. Земельный кодекс Республики Молдова.
5. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 135 din 08.06.2012.
6. Legea privind sistemul cadastral și geodezic al Republicii Moldova nr. 263 din 11.10.2018.
7. Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996. portal.just.ro
8. Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară — методические материалы и руководства по кадастру и регистрации недвижимости.
9. ISO 19152:2012 — Land Administration Domain Model (LADM).
10. FIG (International Federation of Surveyors). Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System. Copenhagen, 1998.
11. FIG (International Federation of Surveyors). Land Administration Guidelines.
12. UN-Habitat. Fit-for-Purpose Land Administration: Guiding Principles. Nairobi, 2016.
13. United Nations Economic Commission for Europe. Land Administration Guidelines. Geneva, 1996.
14. UN-Habitat. Land and Conflict: A Handbook for Humanitarians. 2012.
15. DALE, P., MCLAUGHLIN, J. *Land Administration*. Oxford University Press, 1999.
16. GRAMA, V, TURCULEȚ, M and NISTOR-LOPATENCO, L, 2008. Lexicon cadastral. <http://repository.utm.md/handle/5014/15965>
17. NISTOR-LOPATENCO, L, TURCULEȚ, M and GRAMA, V, 2014. Lexicon cadastral. <http://repository.utm.md/handle/5014/15609>
18. TEACĂ, I, 2015. Considerații privind cadrul instituțional și decizional în procesul delimitării bunurilor proprietate publică. <http://repository.utm.md/handle/5014/2570>
19. GAVRILUȚA-GOGU Alina, Vlasenco A. EFECTELE LUCRĂRILOR DIN CADRUL PROIECTELOR DE STAT DIN DOMENIUL CADASTRU, Conferința Tehnico-Științifică a Studenților, Masteranzilor și Doctoranzilor, Universitatea Tehnică a Moldovei, martie 2024 <http://repository.utm.md/handle/5014/25704>.
20. DALE, P., MCLAUGHLIN, J. *Land Information Management: An Introduction with Special Reference to Cadastral Problems in Developing Countries*. Clarendon Press, 1988.

					<i>UTM 0731.2 - 019 ME</i>	Coala
						61
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

21. WILLIAMSON, I., ENEMARK, S., WALLACE, J., RAJABIFARD, A. *Land Administration for Sustainable Development*. ESRI Press, 2010. ESRI Press
22. WILLIAMSON, I., ENEMARK, S., WALLACE, J., RAJABIFARD, A. *Land Administration Systems*. Taylor & Francis
23. ZEVENBERGEN, J. *Systems of Land Registration: Aspects and Effects*. Delft University Press, 2002.
24. LARSSON, G. *Land Registration and Cadastral Systems*. Longman Scientific & Technical, 1991.
25. NICHOLS, S. *Land Registration: Managing Information for Land Administration*. 1993.
26. LONGLEY, P., GOODCHILD, M., MAGUIRE, D., RHIND, D. *Geographic Information Systems and Science*. Wiley, 2015.
27. WOLF, P. R., GHILANI, C. D. *Introduction to Modern Surveying*. Pearson, 2012.
28. HERNANDO DE SOTO. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books, 2000.
29. D'ARCY, M., NISTOTSKAYA, M., OLSSON, O. *Cadastral and Economic Growth*. Cato Institute, 2024.
30. UŞAK, B., ÇAĞDAŞ, V., KARA, A. *Current Cadastral Trends—A Literature Review*. Land, 2024.
31. ABU SHARAR, T., et al. *Challenges of Land Registration*. Land Use Policy, 2023.
32. BIRHANU, A., et al. *Rural Cadastral Implementation and Land Rights*. Land Use Policy, 2023.
33. Enemark, S., Zhou, Y. *Digital Cadastral Systems in Developing Countries*. Survey Review, 2025.
34. World Bank. *Land Conference 2024: Securing Land Tenure and Access for Climate Action*. Washington, DC, 2024.
35. World Bank. *Land Research, Data, and Policy Insights*. Washington, DC, 2025.
36. World Bank. *Moldova Land Registration and Property Valuation Project Report*. Washington, DC, 2025.
33. ИВАНОВ И.В. *Правовое регулирование земельных и имущественных отношений*. Учебное пособие. Кишинёв, 2020.
34. ПЕТРОВ А.А. *Кадастровый учёт недвижимости и правовой режим земельных участков*. Москва, 2019.
35. ИАНОŞ, И. *Sisteme teritoriale şi planificare spaţială*. Bucureşti, 2000.
36. POPESCU, C. *Cadastru şi carte funciară*. Bucureşti: Editura Universitară, 2018.
37. Boş, N. *Cadastru general şi de specialitate*. Bucureşti, 2003.
38. Ортофотоплан изучаемого объекта <https://geodata.gov.md/>

					<i>UTM 0731.2 - 019 ME</i>	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		62

39. Кадастровый номер земельного участка был взят с

<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:::##>

40. Информация об изучаемом объекте <https://www.asp.gov.md/ru/intrebari-frecvente/bunuri-imobile/0021>

41. Ортофотоплан района Дрэсличень <https://geoportalinds.gov.md/viewer/?auto=true>

					<i>UTM 0731.2 - 019 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		63