



Universitatea Tehnică a Moldovei

ASPECTE PRIVIND DELIMITAREA TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ

Student: Bezrucica Dumitru

Coordonator: dr., conf. univ. Grama Vasile

Chișinău, 2026

ADNOTARE

la teza de licență cu tema

„ASPECTE PRIVIND DELIMITAREA TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ”,

autor Bezrucica Dumitru

Prezenta teză are drept scop studierea procesului de delimitare a terenurilor proprietate publică din Republica Moldova, prin analiza cadrului normativ, a etapelor tehnice și a particularităților de organizare a lucrărilor cadastrale aferente. Lucrarea urmărește evidențierea importanței delimitării corecte a bunurilor imobile publice pentru asigurarea unei administrări eficiente, pentru clarificarea regimului juridic al terenurilor și pentru prevenirea neconcordanțelor în evidența cadastrală.

Cuvinte-cheie: delimitare, proprietate publică, cadastru, terenuri, hotare.

Teza de licență este structurată în 3 capitole, concluzii, bibliografie și anexe. Partea introductivă prezintă actualitatea temei, scopul cercetării și obiectivele generale urmărite în cadrul studiului, precum și rolul delimitării în gestionarea patrimoniului public.

Capitolul 1, *„Fundamente teoretice și cadrul normativ privind delimitarea terenurilor proprietate publică în Republica Moldova”*, tratează clasificarea terenurilor după tipul de proprietate și destinație, regimul juridic al domeniului public și al celui privat, precum și principalele prevederi legislative care reglementează procesul de delimitare. În același capitol sunt analizate și aspectele instituționale și dificultățile întâlnite în practică.

Capitolul 2, *„Metodologia în procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică”*, descrie etapele de pregătire, documentarea tehnico-juridică, identificarea hotarelor în teren, metodele de măsurare și procedurile de prelucrare a datelor. De asemenea, sunt prezentate instrumentele și aplicațiile informatice utilizate la elaborarea documentației cadastrale și a planurilor geometrice.

Capitolul 3 reprezintă studiul de caz și reflectă aplicarea practică a lucrărilor de delimitare masivă. În acest compartiment sunt prezentate lucrările pregătitoare, executarea măsurătorilor, prelucrarea informațiilor și aprobarea materialelor elaborate.

În concluzii se poate menționa că delimitarea corectă a terenurilor proprietate publică contribuie la o evidență cadastrală mai exactă, la reducerea litigiilor funciare și la o administrare mai eficientă a patrimoniului public. Totodată, utilizarea metodelor moderne și respectarea cadrului legal sporesc precizia și calitatea procesului de delimitare.

ANNOTATION

to the bachelor's thesis on the topic

" THE ASPECTS REGARDING THE DELIMITATION OF THE PUBLIC PROPERTY LANDS", author Bezrucica Dumitru

This thesis aims to study the process of delimiting public property land in the Republic of Moldova, by analyzing the regulatory framework, technical stages and organizational features of the related cadastral works. The paper aims to highlight the importance of the correct delimitation of public real estate to ensure efficient administration, to clarify the legal regime of land and to prevent inconsistencies in the cadastral records.

Keywords: delimitation, public property, cadastre, land, boundaries.

The bachelor's thesis is structured in 3 chapters, conclusions, bibliography and annexes. The introductory part presents the topicality of the topic, the purpose of the research and the general objectives pursued in the study, as well as the role of delimitation in the management of public heritage.

Chapter 1, "Theoretical foundations and regulatory framework regarding the delimitation of public property lands in the Republic of Moldova", deals with the classification of lands by type of ownership and destination, the legal regime of the public and private domain, as well as the main legislative provisions regulating the delimitation process. The same chapter also analyzes institutional aspects and difficulties encountered in practice.

Chapter 2, "Methodology in the process of delimitation of public property lands", describes the preparation stages, technical and legal documentation, identification of boundaries in the field, measurement methods and data processing procedures. It also presents the IT tools and applications used in the development of cadastral documentation and geometric plans.

Chapter 3 represents the case study and reflects the practical application of massive delimitation works. This section presents the preparatory work, the execution of measurements, information processing and approval of the developed materials.

In conclusion, it can be mentioned that the correct delimitation of public property lands contributes to more accurate cadastral records, the reduction of land disputes and a more efficient administration of public heritage. At the same time, the use of modern methods and compliance with the legal framework increase the precision and quality of the delimitation process.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	10
1.FUNDAMENTE TEORETICE ȘI CADRUL NORMATIV PRIVIND DELIMITAREA TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ ÎN REPUBLICA MOLDOVA	12
1.1 Sistematizarea bunurilor proprietate publică conform destinației și a tipului de proprietate.....	12
1.2 Cadrul legal privind delimitarea bunurilor imobile.....	15
1.3 Instituțiile responsabile de gestiunea terenurilor/bunurilor publice	15
1.4 Probleme actuale privind delimitarea bunurilor publice	18
1.5 Rolul procesului de delimitare în dezvoltarea durabilă a țării.....	21
2. METODOLOGIA ÎN PROCESUL DE DELIMITARE A TERENURILOR PROPRIETATE PUBLICĂ.....	24
2.1 Etapele pregătitoare și documentarea tehnico-juridică	24
2.2 Identificarea și stabilirea hotarelor pe teren	27
2.3 Metode și echipamente utilizate la executarea măsurătorilor topografice	29
2.4 Procesarea datelor topo-geodezice în mediul software Leica Geo Office	37
2.5 Integrarea datelor în GIS și crearea bazei de date spațiale (QGIS).....	40
2.6 Elaborarea planului geometric în AutoCAD și perfectarea dosarului tehnic de delimitare ...	42
3. LUCRĂRI DE DELIMITARE MASIVĂ – STUDIU DE CAZ.....	45
3.1 Lucrări pregătitoare	45
3.2 Executarea lucrărilor.....	50
3.3 Aprobarea materialelor.....	58
CONCLUZII	60
BIBLIOGRAFIE	61
ANEXE	64

					UTM 0731.2 021 ME			
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnăt.	Data				
Elaborat		Bezrucica D.			Aspecte privind delimitarea terenurilor proprietate publică a statului	Faza	Coala	Coli
Coordonator		Grama V.				L	9	73
Consultant		-.				UTM FCGC		
Verificat		Ovdii M.				IGC-213 f/r		
Aprobat		Taranenco A.						

INTRODUCERE

Delimitarea bunurilor imobile atât publice cât și private se efectuează în mod masiv, în cadrul programelor consacrate ale statului sau în mod selectiv la cererea persoanelor private sau a autorităților administrației publice locale sau centrale. Procesul este esențial din mai multe motive practice și juridice și contribuie direct la dezvoltarea durabilă a țării. Delimitarea și sistematizarea bunurilor (terenurilor și construcțiilor), ajută la menținerea ordinii și la protejarea drepturilor proprietarilor (persoane juridice sau private).

Delimitarea, formarea și înregistrarea bunurilor din cadrul unui stat stabilește raporturi, reguli clare între proprietari și bunuri, fapt ce oferă posibilități transparente pentru posesiune și exploatarea bunului, inclusiv pentru înstrăinare conform prevederilor legale. Stabilirea proprietății, ce se manifestă prin delimitarea clară, arată cine este proprietarul unui bun (teren, casă, obiect etc.). Fără asta, ar apărea conflicte frecvente între persoane fizice sau persoane juridice (instituții). Important este protecția legală sau garanția, astfel statul poate proteja dreptul de proprietate doar dacă bunurile sunt bine definite, adică înscrise în RBI (Registrul bunurilor imobile) în baza actelor temeinice. Evaluarea și organizarea economică se exprimă prin partea de capital, adică capitalizarea bunurilor în baza evaluării economice. Astfel bunurile trebuie delimitate pentru diverse tranzacții (vânzare, cumpărare, impozitare, moștenire etc.). Fără delimitare, tranzacțiile ar fi haotice atât pentru stat cât și pentru proprietari.

Un efect esențial pentru stat este mecanismul de colectare a taxelor și impozitelor, ce reprezintă o contribuție directă la bugetul național sau/și local. Autoritățile centrale și locale trebuie să cunoască ce bunuri există și cui aparțin pentru a aplica sistemul de impozitare obiectiv și corect pentru fiecare bun amplasat pe teritoriul țării. Definitivarea procesului de delimitare și înregistrare a bunurilor este un garant privind evitarea sau rezolvarea conflictelor, ce se manifesta prin faptul că delimitarea previne neînțelegeri între persoane juridice și persoane fizice, inclusiv între stat și cetățeni. Regimul proprietății pune la dispoziție mecanisme clare pentru gestionarea resurselor, iar în cazul bunurilor publice, precum drumurile, terenurile din fondul silvic, terenurile fondului apelor, spațiile verzi și resursele naturale, procesul de delimitare contribuie la administrarea eficientă a acestora și la stabilirea drepturilor de utilizare. Totodată, statul poate interveni, în conformitate cu prevederile legale, în procesul de folosire și administrare a acestor bunuri.

Dezvoltarea procesului de delimitare a bunurilor în Republica Moldova este strâns legată de tranziția de la sistemul sovietic, bazat pe o economie centralizată, către economia de piață. Procesul de împrăștiere a populației, realizat prin repartizarea și delimitarea bunurilor, s-a desfășurat în mai multe etape importante. Prima etapă a fost perioada sovietică (până în anul 1991), când majoritatea bunurilor se aflau în proprietatea statului sau în proprietate colectivă, în cadrul colhozurilor și sovhozurilor. În acea perioadă, proprietatea privată era foarte restrânsă, iar statul exercita controlul

					<i>UTM 0213.2 – 021 ME</i>	Coala
						10
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

asupra aproape tuturor resurselor și bunurilor. După anul 1991, odată cu proclamarea independenței și inițierea reformelor economice și sociale, Republica Moldova a început tranziția către economia de piață. În acest context, a apărut necesitatea stabilirii clare a proprietății private, a delimitării bunurilor publice de cele private și a elaborării unui nou cadru legislativ corespunzător noilor relații economice.

O etapă esențială a fost procesul de privatizare din anii 1990, prin care statul a transmis numeroase bunuri către cetățeni, persoane juridice, instituții și companii. Au fost privatizate locuințe, terenuri agricole, întreprinderi și alte categorii de bunuri. Acest proces a contribuit la formarea unui număr mare de proprietari privați, însă a generat și diverse dificultăți, precum neclarități, conflicte și litigii legate de măsurarea, evaluarea și delimitarea corectă a proprietăților.

Pentru organizarea și evidența bunurilor imobile, a devenit necesară crearea unui sistem cadastral eficient. Astfel, statul a dezvoltat sistemul de cadastru prin înregistrarea terenurilor și imobilelor, stabilirea hotarelor și evidența oficială a proprietarilor. Un rol important în acest proces îl au Agenția Relații Funciare și Cadastru și Agenția Servicii Publice, instituții responsabile de elaborarea politicilor în domeniu și de implementarea procesului de înregistrare a bunurilor imobile și de creare a bazei de date cadastrale la nivel național. Totodată, au fost realizate reforme juridice importante prin adoptarea unor acte normative fundamentale, precum Codul Civil al Republicii Moldova, Codul Funciar al Republicii Moldova și legea cadastrului bunurilor imobile. Aceste reglementări au consolidat cadrul juridic privind dreptul de proprietate privată, administrarea bunurilor publice și efectuarea tranzacțiilor juridice, cum ar fi vânzarea-cumpărarea, donația, moștenirea sau gajarea bunurilor.

În prezent, procesul de delimitare a bunurilor este mult mai bine definit. Proprietatea privată este clar stabilită, bunurile aparținând statului și autorităților publice locale sunt delimitate din punct de vedere juridic, iar sistemul cadastral este, în mare parte, digitalizat. Cu toate acestea, procesul de delimitare a necesitat o perioadă îndelungată și continuă să fie perfecționat. Complexitatea lucrărilor, volumul mare de informații, factorul uman, dificultățile de coordonare juridică și aspectele financiare au influențat desfășurarea acestui proces. În continuare persistă anumite probleme și provocări, precum litigiile funciare, delimitarea incompletă a proprietății publice între stat și autoritățile locale, corectarea erorilor cadastrale și actualizarea registrelor vechi.

					<i>UTM 0213.2 – 021 ME</i>	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

BIBLIOGRAFIE

1. CODUL FUNCJAR AL REPUBLICII MOLDOVA nr. 22 din 15.02.2024. Publicat în *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2024, nr. 93-95, art. 137
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152735&lang=ro
2. LEGEA nr. 29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice. Publicată în *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2018, nr. 142-148, art. 279.
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152997&lang=ro
3. HOTĂRÂREA GUVERNULUI nr. 63 din 11.02.2019 pentru aprobarea Regulamentului privind modul de delimitare a bunurilor imobile proprietate publică. Publicată în *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2019, nr. 76-85, art. 126
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=112949&lang=ro#
4. LAND ADMINISTRATION AND MANAGEMENT; REAL ESTATE MARKETS
https://unece.org/DAM/hlm/prgm/cph/countries/moldova_2015/08.cp.moldova.2015.partIVchap1.en.pdf
5. Fișa cadastrală centralizatoare 01.01.2025
<https://dataset.gov.md/dataset/cadastru-funciar-01-01-2025>
6. Bunuri trecute în Registrul bunurilor imobile, 2026
<https://moldova.europalibera.org/a/cum-se-vor-umfla-facturile-pentru-bunurile-imobile-dupa-reevaluarea-cadastrala-in-exemple-concrete/33673421.html>
7. THE CONSOLIDATION OF LEGAL FRAMEWORK ON DELIMITATION OF STATE AND ADMINISTRATIVE TERRITORIAL UNITS PUBLIC PROPERTY
https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/45-51_15.pdf
8. Curtea de Conturi a Republicii Moldova. *Hotărârea nr. 65 din 30 iulie 2025 cu privire la Raportul de audit al conformității asupra înregistrării, evaluării și impozitării bunurilor imobile de către autoritățile publice locale*
https://www.ccrm.md/index.php/ro/decision_details/1339/hotararea-nr-65-din-30-iulie-2025-cu-privire-la
9. CURTEA DE CONTURI A REPUBLICII MOLDOVA. *Hotărârea nr. 30 din 19 iunie 2024 cu privire la Raportul de audit asupra rapoartelor financiare consolidate ale Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale încheiate la 31 decembrie 2023*
https://ccrm.md/en/decision_details/1267/hotararea-nr30-din-19-iunie-2024-cu-privire-la-raportul
10. Reportaj ziarul de gardă
<https://www.zdg.md/stiri/stiri-justitie/doc-decizie-judecatoreasca-un-centru-comercial-din-capitala-se-poate-extinde-pe-un-teren-municipal-destinat-pentru-construcia-unei-parcari-multietajate-in-centrul-capitalei/>

					UTM 0213.2 – 021 ME	Coala
						61
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

11. Hotărârea nr. 26 din 25 martie 2025 cu privire la Raportul de audit asupra rapoartelor financiare ale unității administrativ-teritoriale orașul Drochia
https://www.ccrm.md/ro/decision_details/1310/hotararea-nr-26-din-25-martie-2025-cu-privire-la
12. Teoria și practica administrării publice
https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/Teoria_si_practica_administr%C4%83rii_publice_2019.pdf
13. ORDIN NR. 70 DIN 04-08-2017 PRIVIND APROBAREA INSTRUCȚIUNII CU PRIVIRE LA MODUL DE EXECUTARE A LUCRĂRILOR CADASTRALE LA NIVEL DE TEREN
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151877&lang=ro#
14. VLASENCO, A. ȘIȘCANU, C. *Application of 2D transformation models for the conversion of historical topographic plans from Soroca city, Republic of Moldova.* În: Journal of Engineering Science.2025, XXXII (4), pp. 54-66.ISSN 2587-3474, eISSN 2587-3482.
<https://press.utm.md/index.php/jes/article/view/2025-32-4-05/05-pdf>
15. Portalul de date Geodata
<https://geodata.gov.md/v/2026042023/#/viewer/openlayers/14>
16. VLASENCO A. Contribuții cu privire la perfecționarea parametrilor de transformare a coordonatelor și modificarea proiecțiilor cartografice pentru teritoriul Republicii Moldova: tz. de doct. în științe tehnice. Chișinău, 2019. 204 p.
<https://repository.utm.md/handle/5014/8007>
17. OACI (Organizația Aviației Civile Internaționale). *Руководство по Всемирной геодезической системе — 1984 (WGS-84).* Doc 9674 AN/946. Ediția a 2-a. Montreal, 2002.
<https://ggspb.org/normativnaya-baza/files/rukovodstvo-po-vsemirnoi-geodezicheskoi-sisteme-1984.pdf>
18. BOTNARU, D., MUNTEAN, V., VLASENCO, A., NISTOR-LOPATENCO, L., VLAD, G. C. *Comparative Analysis of Geodetic Surveys for Volume Determination.* Journal of Geodesy and Cadastre RevCAD,2024. ISSN 2068-5203, ISSN-L 2068.
http://revcad.uab.ro/upload/58_936_03_botnaru_muntean_vlasenco.pdf
19. Leica FlexLine TS02/TS06/TS09 User Manual
<https://docs.onepointsurvey.com/pdf/Leica-FlexLine-User-Manual.pdf>
20. NISTOR-LOPATENCO, L., TIGANU, E., VLASENCO, A., IACOVLEV, A., GRAMA, V., *Creation of the Point Cloud and the 3D Model for the Above-Ground Infrastructure în the City of Chisinau by Modern Geodetic Methods.* În Bulletin of the Transilvania University of Brașov Vol. 15(64) No. 1-2022.
<https://doi.org/10.31926/but.ens.2022.15.64.1.2>

					UTM 0213.2 – 021 ME	Coala
						62
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

21. Програмное обеспечение Leica Geo Office. Обработка геодезических измерений.

<https://geostart.ru/post/1069>

22. QGIS 3.44

<https://docs.qgis.org/3.44/en/docs/index.html>

					<i>UTM 0213.2 – 021 ME</i>	Coala
						63
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		