



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Executarea lucrărilor cadastrale de
înregistrare masivă, satul Popeștii de Sus
raionul Drochia**

Student: Bodarev Vadim

**Coordonator: Zubco Efim
conf. univ., dr.**

Chișinău, 2023

Admis la susținere:

Șef DICG, conf. univ. dr.

_____ **A. Taranenco**

“ ____ ” _____ **2023**

**Executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare
masivă, satul Popeștii de Sus raionul Drochia**
Teza de licență

Student:	Bodarev Vadim, COT 1907 AG
Coordonator:	Zubco Efim, conf. univ., dr.
Consultant:	_____ Gavrilov Diana, Lector universitar

Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru

Departamentul *Inginerie civilă și geodezie*

Programul de studii: 0731.3 – CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

APROB:

Șef PS COT, conf. univ., dr.

_____ E. Zubco

_____ 2023

CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

Bodarev Vadim

1. Tema teza de licență: Executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare masivă, satul Popeștii de Sus raionul Drochia confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC, proces verbal nr. 7 din „20” martie 2023

2. Termenul limită de prezentare a tezei de licență 19 mai 2023

3. Date inițiale pentru elaborarea tezei de licență: Planul cadastral inițial al localității Popeștii de Sus raionul Drochia pentru bunurile deja înregistrate în RBI și hotarul UAT preliminar, materiale ortofoto 2016, harta digital liniară (linemap), Informația din Registrul bunurilor imobile cu referință la terenurile deja înregistrate în cadastru, Harta cadastrală teritorială.

4. Conținutul memoriului explicativ:

1. Теоретические основы разработки кадастрового плана в рамках проекта по массовой первичной регистрации.

2. Этапы выполнения кадастровых работ в рамках массовой первичной регистрации

3. Методы разработки кадастровых планов и их применение

4. Менеджмент и экономика топографо-геодезических работ

5. Conținutul părții grafice a tezei de licență:

Приложение А: *Решение о начале проведения работ по массовой первичной оценке регистрации*

Приложение Б: *Акт о начале проведения работ по делимитации*

Приложение В: *Кадастровая земельная схема для инициации проведения работ по массовой первичной регистрации*

Приложение Г: *Отчет проведенных кадастровых работ. Генеральный план.*

Приложение Д: *Таблицы содержащие полную информацию о собственниках на землю.*

6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Zubco Efim	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ КАДАСТРОВОГО ПЛАНА В РАМКАХ ПРОЕКТА ПО МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ		
Zubco Efim	ЭТАПЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАМКАХ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ		
Zubco Efim	МЕТОДЫ РАЗРАБОТКИ КАДАСТРОВЫХ ПЛАНОВ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ		
Gavrilov Diana	МЕНЕДЖМЕНТ И ЭКОНОМИКА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ		

7. Data înmânării caietului de sarcini 30.01.2023

Coordonator Zubco Efim _____
semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare de către student

Bodarev Vadim _____
semnătura, data

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ КАДАСТРОВОГО ПЛАНА В РАМКАХ ПРОЕКТА ПО МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ	30.01-23.02.2023	
2	ЭТАПЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАМКАХ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ	23.02-16.03.2023	
3	МЕТОДЫ РАЗРАБОТКИ КАДАСТРОВЫХ ПЛАНОВ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ	16.03-26.04.2023	
4	МЕНЕДЖМЕНТ И ЭКОНОМИКА КАДАСТРОВЫХ РАБОТ	26.04-19.05.2023	
5	Avizarea proiectului de către șef departament		

Student Bodarev Vadim _____

Coordonator tezei de licență Zubco Efim _____

АННОТАЦИЯ

la teza de licență cu tema

„Executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare masivă, satul Popeștii de Sus raionul Drochia”, autor Bodarev Vadim

В ходе написания дипломной работы было изучено много информация, относящейся к процессу массовой первичной регистрации, которая проводится на территории Республике Молдова. Главный вопрос заключался в том какова цель данных работ? И ответ оказался следующим: в Республике Молдова все еще много населенных пунктов, в которых жители не обладают правом собственности на домохозяйства, в которых живут, и по этой причине многие граждане не могут продать или подарить свое имущество, и поэтому в нашей стране на протяжении нескольких лет ведется Государственная программа по созданию кадастра недвижимого имущества, которая, среди прочего, обеспечивает возможность бесплатно оформить права собственности.

В данной дипломной работе был изучен и рассмотрен поэтапный процесс массовой регистрации недвижимого имущества, начиная с изучения данных предоставленных примарией и завершая регистрацией и выдачей титулов.

Главной целью работы было: идентификация объектов, их описание, оценка недвижимости и дальнейшая их регистрация. Все переменные между собой взаимосвязаны и их нельзя отделять одно от другого.

В ходе выполнения работы были затронуты правовые, технические, экономические, институциональные и социальные аспектов кадастра.

Была поставлена задача изучить процесс поэтапно проведения массовых работ для первичной регистрации недвижимости.

Для написания работы надо было много работать с данными предоставленными примарией и исполнителем массовых работ. Для обработки графической части было задействовано программное обеспечение MapInfo, а также работали с Geoportal и с регистром.

Процесс работы над дипломной работой помог личному саморазвитию и закрипил знания полученные за годы учебы. Смог эффективно применить на практике полученные данные и программные обеспечения и смог более детально узнать о специфике моей будущей профессии.

ADNOTARE

la teza de licență cu tema:

„Executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare masivă, satul Popeștii de Sus raionul Drochia”, autor Bodarev Vadim

Pe parcursul elaborării tezei de licență au fost studiate o multitudine de informații legate de procesul de înregistrare primară în masă, care se desfășoară pe teritoriul Republicii Moldova.

Întrebarea de bază a fost - Care este scopul acestei lucrări? Și răspunsul s-a dovedit a fi următorul: în Republica Moldova există multe așezări în care locuitorii nu au dreptul de a deține gospodăriile în care locuiesc, ca urmare, mulți cetățeni nu își pot vinde sau dona proprietățile. Astfel de-a lungul anilor, Programul de stat este în derulare, pentru crearea unui cadastru imobiliar, care, printre altele, oferă posibilitatea de a înregistra în mod gratuit drepturile de proprietate.

În această teză a fost studiat și luat în considerare procesul etapizat de înregistrare în masă a bunurilor imobile, începând cu studierea datelor furnizate de primărie și terminând cu înregistrarea și eliberarea titlurilor.

Scopul principal al lucrării a fost: identificarea și descrierea obiectelor, evaluarea imobilelor și înregistrarea ulterioară a acestora. Toate variabilele sunt interconectate și nu pot fi separate una de alta.

În cursul lucrării au fost cercetate aspectele juridice, tehnice, economice, instituționale și sociale ale cadastrului.

Sarcina lucrării a fost de a studia procesul de realizare etapă cu etapă a lucrărilor în masă pentru registrul primar al bunurilor imobiliare.

Pentru a scrie lucrarea a fost nevoie să analizăm datele furnizate de primărie și de executantul lucrărilor de masă. Pentru procesarea părții grafice a fost folosit software-ul MapInfo, Geoportal și registrul.

Procesul de elaborare a tezei a ajutat la auto-dezvoltarea personală și a consolidat cunoștințele acumulate de-a lungul anilor de studiu.

S-a aplicat în mod eficient datele și software-ul obținut în practică și s-a aflat mai multe informații utile despre specificul viitoarei profesii.

ABSTRACT

to the license thesis with the theme

„Executarea lucrărilor cadastrale de înregistrare masivă, satul Popeștii de Sus raionul Drochia”, autor Bodarev Vadim

During the writing of the thesis, a lot of information related to the process of mass primary registration, which is carried out on the territory of the Republic of Moldova, was studied. The main question was what was the purpose of these works? And the answer was as follows: there are still many settlements in the Republic of Moldova where residents do not have the right to own households in which they live, and for this reason many citizens cannot sell or give their property, and therefore in our country for several years there has been a State Program to create a cadastre of real estate, which, among other things, provides an opportunity

In this thesis, the step-by-step process of mass registration of real estate was studied and considered, starting with the study of the data provided by the mayor's offices to the registration and issuance of titles.

The main purpose of the work was: identification of objects, their description, real estate valuation and further registration.

All variables are interconnected and cannot be separated from each other. In the course of the work, legal, Technical, economic, institutional and social aspects of the cadastre.

The task was to study the process of gradual mass work for the primary real estate registry. To write the work, it was necessary to work hard with the data provided by the mayor's room and mass work executor. MapInfo software was used to process the graphic part, as well as worked with Geoportal and the register.

The process of working on the thesis helped personal self-development and created the knowledge gained over the years of study. I was able to effectively put the data and software into practice and was able to learn more about the specifics of my future profession.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	11
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗРАБОТКИ КАДАСТРОВОГО ПЛАНА В РАМКАХ ПРОЕКТА ПО МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ	13
1.1 Цель кадастровых работ	13
1.2 Этапы формирования и развития кадастра недвижимого имущества в Республике Молдова.....	16
1.3 Анализ объекта исследования.....	20
1 ЭТАПЫ ВЫПОЛНЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ В РАМКАХ МАССОВОЙ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ.....	24
2.1 Цели проекта	24
2.2 Кадастровые работы с целью выполнения работ по массовой первичной регистрации.....	28
2.3 Особенности выполнения работ	30
3 МЕТОДЫ РАЗРАБОТКИ КАДАСТРОВЫХ ПЛАНОВ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ	35
3.1 Описание объекта.....	35
3.2 Разработке и выдача кадастрового плана.....	37
3.3 Подготовка кадастровой документации	41
4 МЕНЕДЖМЕНТ И ЭКОНОМИКА ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	56
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	57
ПРИЛОЖЕНИЯ	59
Приложение А. Решение о начале проведения работ по массовой первичной оценке регистрации	59
Приложение Б Акт о начале проведения работ по делимитации.....	60
Приложение В : Кадастровая земельная схема для инициации проведения работ по массовой первичной регистрации.....	61
Приложение Г Отчет проведенных кадастровых работ. Генеральный план.....	68
Приложение Д Таблицы содержащие полную информацию о собственниках на землю...70	

					UTM 0731.2 003 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Executarea lucrarilor cadastrale de inregistrare masiva, satul Popestii de Sus raionul Drochia	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>	<i>Bodarev V.</i>					<i>L</i>	<i>10</i>	<i>88</i>
<i>Coordonator</i>	<i>Zubco E.</i>					<i>UTM FCGC</i>		
<i>Consultant</i>	<i>Gavrilov D.</i>					<i>COT-1907AG</i>		
<i>Verificat</i>	<i>Zubco E.</i>							
<i>Aprobat</i>	<i>Taranenco A.</i>							

ВВЕДЕНИЕ

Кадастр — свод сведений об объектах имущества (в том числе недвижимости) и о праве на это имущество.

Кадастр используют для определения размера налогов и оценки стоимости объекта. В кадастр вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Кадастр можно назвать системой или сводом, который содержит в себе какую-либо информацию в упорядоченном виде. Но всё-таки традиционно в общественном восприятии кадастр имеет отношение к земле и недвижимости.

Общая площадь земель Молдовы составляет 3,38 млн га, почти 2/3 из них – сельскохозяйственные земли.

Всего, по состоянию на 1 января 2023 г. из общей площади земель в Молдове 2,39 млн га, (70% от общего числа), составляли сельскохозяйственные земли, 0,4 млн га (13%) – земли лесного фонда, 0,3 млн га (9%) – земли населенных пунктов и т.д. Владельцами земель в Молдове являются почти 2,3 млн собственников. Более 56% земель находится в частной собственности (2,1 млн владельцев 1,9 млн га), более 23% - в публичной собственности (784,2 тыс. га), около 21% - земли административно-территориальных единиц (696,4 тыс. га).

Агросектор Республики Молдова сегодня на распутье. С одной стороны, колхозно-совхозная система ушла в прошлое. С другой, индивидуальное хозяйствование на основе частной собственности на землю породило проблемы, как у новых собственников, так и у государства. Как показывает опыт люди сталкиваются со многими проблемами, когда хотят арендовать, продать или унаследовать землю.

Более 340 000 документов на землю будут бесплатно выданы жителям 34 районов Республики Молдова. Благодаря проекту по регистрации и оценке земли, внедренному Агентством государственных услуг, будут выданы документы на право собственности на землю, находящуюся в частной собственности. Проект будет осуществляться по всей стране, будут проводиться кадастровые работы по регистрации частных владений, исправлению ошибок в кадастровой документации или разграничению публичных территорий, находящихся в ведении 452 примэрий.

Общая стоимость проекта составляет более 13 миллионов 320 тысяч евро. Проект внедряется Агентством государственных услуг в партнерстве с Агентством государственной собственности и Агентством земельных отношений и кадастра.

Каждому земельному участку также присваивается уникальный кадастровый номер, структура и принцип которого устанавливаются в соответствии с Положением о проведении массовой первичной регистрации, утвержденного постановлением правительства в 1998 году.

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						11
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Процесс идентификация и регистрация права собственности на землю начался много лет назад и не мог быть завершён из-за отсутствия финансовых ресурсов. В рамках проекта для граждан первая запись в Реестр будет производиться бесплатно, при этом правообладателю не придется нести расходы на обмер недвижимого имущества, изготовление кадастровой документации или регистрацию права собственности.

Развитие кадастрового учёта естественным образом неразрывно связано с развитием понятия недвижимого имущества. Исторически кадастровый учёт недвижимого имущества возник и развивался как источник информации о составе наиболее ценных материальных благ государства – землях и неразрывно связанных с ними объектах недвижимого имущества, которые рассматривались, как объекты, с которых подлежал уплате налог, ведь понятие «кадастр» изначально трактовалось как «единица сбора дани». Позднее оно стало применяться как наименование реестра объектов, подлежащих обложению налогом.

Идея создания кадастра явилась достаточно прогрессивным событием, отразившим настрой нового складывающегося демократического общества на прогрессивное развитие, равнение на передовой мировой опыт в области регулирования имущественных отношений.

Для подавляющего большинства опрошенных респондентов источниками информации о внедрении кадастрового проекта являлись традиционные СМИ: телевидение – 33,8%, публикации в центральной и местной печати – 29,8%, радио – 28%, а также информационный бюллетень – 0,2%.

Сегодня население понимает преимущества рыночной экономики, но действующие законы, система государственного управления экономикой в сочетании с коррупцией, мафиозным влиянием на ход реформ не позволяют решать коренные проблемы повышения уровня жизни населения Республики Молдова.

Реализация положений кадастрового проекта являлась одним из необходимых условий решения остро стоящих проблем. Таким образом, кадастровый проект выступал одним из рычагов регулирования рыночных отношений в сфере экономики, способствуя расширению форм рыночного использования недвижимого имущества в процессе становления рынка недвижимости, регулируя хозяйственный оборот недвижимости в соответствии со спросом потребителей.

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						12
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля — это ценный природный ресурс, который вовлекается в процесс производства товаров и услуг посредством использования капитала, труда, предпринимательских способностей и информации, и является одним из факторов производства в отраслях экономики, в особенности в секторе сельского хозяйства. Земля играет огромную роль в создании материальных благ как источник существования человеческого сообщества, естественная основа общественного хозяйствования, которое непосредственно связано с использованием земли как пространственного базиса и средства производства. И поэтому регулирование вопросов землевладения и землепользования между участниками земельных отношений является одним из ключевых. Все это требует сбора подробной информации о земле не только при определении границ участков, но и при определении категорий назначения. В этом смысле кадастровые системы, являясь информационным механизмом, позволяющим узнать, кто владеет землей. Современный кадастр сосредоточен на подробной информации о земле с географической привязкой на уровне отдельных участков.

Надежная и полная информация о правовом положении и физическом состоянии земельных участков помогает обеспечить устойчивое развитие страны, особенно при переходной экономике. Кадастр будет играть все большую роль из-за экологических кризисов, возможны ограничения права собственности по этой причине, чтобы придать кадастру защитный социальный характер. Стандартизированная и полная кадастровая система поможет хозяйствующим субъектам легче решать вопросы в отношении земли, т. е. экономить время и деньги, что сделает дешевле и их услуги. Для этого кадастровая система должна иметь простую структуру распределения информации о земле, быть эффективной в хранении, поиске и сопровождении данных.

Кадастровые системы нуждаются в значительном капиталовложении. Но земля, зарегистрированная и гарантированная системой, дает прибыль. Получатели прибыли должны компенсировать расходы на создание и эксплуатацию кадастровой системы, т. е. обеспечить самоокупаемость кадастра. В кадастре будущего должна быть гибкая система оплаты кадастра за счет налога на землю и сборов за регистрацию.

Каждое право, установленное по отношению к зарегистрированному объекту недвижимости, будет официально зарегистрировано, как сам объект, так и права субъекта на него.

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
						56
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1 Constituția Republicii Moldova (adoptată de Parlamentul Republicii Moldova la 29.07.1994)/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1994, Nr. 1.

2 Codul civil al Republicii Moldova (adoptat de Parlamentul Republicii Moldova la 06.06.2000)/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, Nr. 82-86.

3 Legea Cadastrului bunurilor imobile (adoptată de Parlamentul Republicii Moldova la 25.02.1998, nr. 1543-XIII/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, Nr. 44-46/318.

4 Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile, nr 1030 din 12.10.1998.

5 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului cu privire la atribuirea terenurilor, nr. 246 din 03.05.1996/Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1996, Nr. 35-37.

6 Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modelele unice ale titlurilor de autentificare a dreptului deținătorului de teren, modul de completare, eliberare și păstrare a acestora nr. 750 din 13.10.2020.

7 Instrucțiunea privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a hotarelor intravilanului localității, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 109 din 05.09.2016

8 Instrucțiunea cu privire la modul de ținere a bazei de date grafice a cadastrului, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 128 din 11.10.2013

9 Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin Ordinul ARFC nr. 70 din 04.08.2017

10 Редакционно-Технические Указания По Созданию И Поддержке Цифровых Кадастровых Планов din 01.06.2006

11 Instrucțiunea provizorie cu privire la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului MD-36-02-03-97

12 BOTNARENCO I., Cadastrul în Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Editura Pontos, 2006.

13 BOTNARENCO I., Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Editura Pontos, 2009.

14 Elizabeth Cooke Professor of Law, the University of Reading, The New Law of Land Registration, OXFORD AND PORTLAND, OREGON 2003

15 <https://localitati.casata.md/index.php?action=viewlocalitate&id=1943>

16 <https://geoportal.md/ru/default/map#lat=319793.372773&lon=209800.138969&zoom=4>

17 <https://asp.gov.md/ro/servicii/bunuri-imobile>

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		57

- 18 <https://asp.gov.md/index.php/ro/pief/acte-normative-proceduri-de-executie>
- 19 https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/197-237.pdf
- 20 http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/17851/B_Zemelinaia_Reforma_ot_mono_poliu...2020_V1_C7_p307_359.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- 21 https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/197-237.pdf
- 22 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%B5%D1%80%D1%85%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9F%D0%BE%D0%BF%D0%B5%D1%88%D1%82%D1%8B
- 23 <http://lib.ssga.ru/irbisfulltext/2018/18.10.2018/%D0%A3%D1%87%D0%B5%D0%B1%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B8%D1%8F/%D0%9A%D1%80%D1%83%D1%82%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0-2/PDF/%D0%9A%D1%80%D1%83%D1%82%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D0%B0.pdf>

					UTM 0731.3 – 001 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		58