



Universitatea Tehnică a Moldovei

**FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN
COMBINARE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU,
SECTOR BOTANICA, ȘOSEAUA MUNCEȘTI,
364**

Masterand:

Golovei Costel

Conducător:

**Nistor-Lopatenco Livia
Conf. univ., dr. ing.**

Chișinău, 2022

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru

Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie

Admis la susținere:

Șef departament ICG, conf. univ., dr.

_____ **A. Taranenco**

“ ” _____ **2022**

**FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN
COMBINARE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU,
SECTOR BOTANICA, ȘOSEAUA MUNCEȘTI, 364**

Teză de master

Student: _____ Golovei Costel, GC-2003M

Conducător _____ Nistor-Lopatenco Livia, conf. univ., dr. ing.

Chișinău, 2022

REZUMAT

Lucrarea de master intitulată „FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN COMBINARE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, SECTOR BOTANICA, ȘOSEAUA MUNCEȘTI, 364” are drept scop prezentarea unor lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile, prin metoda sau etapa de *combinare* a bunurilor imobile și în rezultatul studiului se propun unele sugestii de dezvoltare în continuare și utilizare a GIS-ului local pentru managementul terenurilor, fie din intravilanul sau extravilanul localităților.

Prezenta lucrare este structurată pe 3 capitole, are o structurare logică și coerentă, cu 35 de figuri, tabele în mare parte sunt din cadrul măsurătorilor topo geodezice și cadastrale din teren, și 39 de surse bibliografice. În total teza de master conține 72 de pagini.

Capitolul 1 intitulat “*CU PRIVIRE LA EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE – FORMAREA BUNURILOR IMOBILE*” descrie partea teoretică a tezei de master. Și anume în acest capitol este descris despre: cine sunt inițiatorii de formare a bunurilor imobile; scopul formării bunurilor imobile și cine sunt executanții lucrărilor cadastrale.

Cine sunt executanții lucrărilor cadastrale? Lucrările cadastrale ce țin de formarea bunurilor imobile se execută de către organele cadastrale teritoriale și de către întreprinderi de stat sau private în ale căror state de personal sânt angajați deținători de certificat al inginerului cadastral, eliberat de către Comisia de certificare a inginerilor cadastrali.

În capitolul 2 “*PROCEDURA DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE ÎN SISTEMUL DE CADASTRU DIN REPUBLICA MOLDOVA*” se descrie pe larg procedura de executare a lucrărilor cadastrale, începând cu completarea documentației cadastrale. Îndeplinirea documentației cadastrale este o prioritate pentru un inginer cadastral ce ține de formarea bunurilor imobile precum: a documentației cadastrale la formarea sectoarelor de teren indiferent de modul de folosire a acestora, de lipsa sau existentă a construcțiilor pe ele dar și modalitatea de formare a construcțiilor și a încăperilor izolate indiferent de tipul de proprietate, precum și modalitatea de formare a terenurilor proprietate publică.

Noua modalitate de formare a bunurilor imobile prin combinare se explică în capitolul 3 “*FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN COMBINARE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, SECTOR BOTANICA, ȘOSEAUA MUNCEȘTI, 364 – STUDIUL DE CAZ*”, care specialistul inginerul cadastral prin respectarea legislației cadastrale și a tuturor procedurilor de formare oferă posibilitatea de a resistematizare a două proprietăți adiacente ale aceluiași proprietar, sau de a înstrăina o parte a unui bun imobil prin unirea acestei părți la bunul imobil adiacent.

Modificările bunurilor imobile efectuate în legătură cu combinarea se consemnează în Registrul bunurilor mobile.

ABSTRACT

The master's thesis entitled "FORMATION OF THE PROPERTY BY COMBINING FROM CHISINAU MUNICIPALITY, BOTANICA SECTOR, 364, MUNCESTI ROAD" aims to present cadastral works for the formation of real estate, by the method or stage of combining real estate and the result some suggestions for further development and use of local GIS for land management, either in-town or out-of-town.

This paper is structured in 3 chapters, has a logical and coherent structure, with 35 figures, tables are mostly from topographic and cadastral measurements in the field, and 39 bibliographic sources. In total, the master's thesis contains 72 pages.

Chapter 1 entitled "*REGARDING THE EXECUTION OF CADASTRAL WORKS - FORMATION OF REAL ESTATE*" describes the theoretical part of the master's thesis. Namely in this chapter it is described about: who are the initiators of real estate formation; the purpose of the formation of real estate and who are the executors of the cadastral works.

Who are the executors of the cadastral works? The cadastral works related to the formation of real estate are executed by the territorial cadastral bodies and by state or private enterprises in whose personnel states are employed holders of the cadastral engineer certificate, issued by the Cadastral Engineers Certification Commission.

Chapter 2 "*PROCEDURE FOR FORMATION OF REAL ESTATE IN THE CADASTRE SYSTEM OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA*" describes in detail the procedure for the execution of cadastral works, starting with the completion of the cadastral documentation. The fulfillment of the cadastral documentation is a priority for a cadastral engineer related to the formation of real estate such as: cadastral documentation for the formation of land sectors regardless of how they are used, lack or existence of buildings on them of isolated rooms regardless of the type of property, as well as the manner of formation of publicly owned land.

The new way of forming real estate by combination is explained in Chapter 3 "*FORMATION OF REAL ESTATE BY COMBINATION FROM CHISINAU MUNICIPALITY, BOTANY SECTOR, WORK ROAD, 364 - CASE STUDY*", which the specialist of the cadastral procedure training offers the possibility to resist the attachment of two adjacent properties of the same owner, or to alienate a part of a real estate by joining this part to the adjacent real estate.

Real estate changes made in connection with the combination shall be recorded in the Register of Movable Property.

CUPRINS:

INTRODUCERE	9
1. CU PRIVIRE LA EXECUTAREA LUCRĂRILOR CADASTRALE –.....	11
FORMAREA BUNURILOR IMOBILE.....	11
1.1. Informații generale.....	11
1.2. Condiții de formare a bunurilor imobile.....	12
1.3. Etapele de formare a bunurilor imobile.....	14
2. PROCEDURA DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE ÎN SISTEMUL DE CADASTRU DIN REPUBLICA MOLDOVA.....	21
2.1. Conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale.....	21
2.2. Studiul privind posibilitatea formării bunurilor imobile.....	22
2.3. Modul de elaborare a planului geometric și emiterea deciziei de formare.....	29
2.3.1. Elaborarea planului geometric.....	30
2.3.2. Verificarea planului geometric al terenului.....	32
2.3.3. Recepția lucrării cadastrale.....	34
2.4. Modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile la inițiativa instanței de judecată.....	36
2.5. Modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor clădirii și încăperii izolate 38	
2.6. Modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile prin reparcelare	40
3. FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN COMBINARE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, SECTOR BOTANICA, ȘOSEAUA MUNCEȘTI, 364 – STUDIUL DE CAZ.....	43
3.1. Generalități.....	43
3.1.1. Servitute - sarcina care grevează un imobil.....	45
3.2. Despre obținerea certificatului de urbanism.....	48
3.2.1. Scopul Certificatul de urbanism informativ.....	48
3.3. Planul de amplasare a imobilului.....	50
3.4. Studiul - formarea bunului imobil sector Botanica, șoseaua Muncești, 364.....	52
3.5. Elaborarea planului bunului imobil format.....	55
3.6. Cerințe față de hotarele terenului.....	56
3.7. Întocmirea planului geometric.....	61
3.8. Înregistrarea bunurilor imobile în registrul bunurilor imobile.....	65
CONCLUZII	68
BIBLIOGRAFIE.....	70

INTRODUCERE

În Republica Moldova, documentația de bază ce ține de formarea bunurilor imobile sunt:

- ORDINUL ARFC Nr. 71/2017 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile;
- LEGEA Nr. LP354/2004 din 28.10.2004 cu privire la formarea bunurilor imobil, cu modificările ulterioare;
- HOTĂRÎRE Nr. HG705/2000 din 14.07.2000 cu privire la modificarea și completarea Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 61 din 29 ianuarie 1999.

Formarea bunului imobil se realizează doar la decizia proprietarului de bun/bunuri imobil/le. În cazul bunurilor proprietate publică, decizia de formare este adoptată de Autoritatea Publică Locală sau Autoritatea Publică Centrală (primăria satului (comunei)), orașului (municipiului)) pe teritoriul căreia este situat bunul imobil, proprietate a unității administrativ-teritoriale, departamentul privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Infrastructurii sau alt organ împuternicit cu administrarea proprietății de stat.

Dar sunt unele situații când formarea bunurilor imobile poate fi realizată și la decizia instanței de judecată sau a organelor fiscale. [22; 23; 24]

Dacă se formează o adresa poștală a bunurilor imobile, atunci cele noi formate se atribuie de către autoritățile administrației publice locale, precum urmează: pentru bunurile imobile proprietate a unităților administrativ teritoriale - concomitent cu adoptarea deciziei de formare; pentru bunurile imobile proprietate a statului sau proprietate privată - în termen de 3 zile de la solicitare. În cazul divizării sau comasării construcțiilor, apartamentelor din casele de locuit ce nu constituie blocuri, încăperilor izolate, dacă aceasta implică efectuarea lucrărilor pentru care, în conformitate cu legislația, este necesară autorizația de construire, persoana interesată este obligată să primească acest document, pe care îl va prezenta organului cadastral teritorial. [22; 23; 24]

Pentru a obține acceptul de divizare sau comasare (formare) a construcțiilor (apartamentelor din casele de locuit ce nu constituie blocuri, încăperilor izolate) proprietate a statului, se depune o cerere la departamentul privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Infrastructurii sau la alt organ împuternicit cu administrarea proprietății de stat.

După depunerea cererii cu privire la înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile la serviciul cadastral teritorial (SCT), dar până la efectuarea înscrisului despre înregistrarea

drepturilor în registrul bunurilor imobile (RBI), persoana interesată urmează să prezinte primăriei copiile deciziei de formare și proiectului planului cadastral sau geometric, pe care este aplicată ștampila registratorului organului cadastral teritorial, pentru atribuirea adresei poștale bunurilor imobile nou formate. [24; 30, 31; 35]

Această procedură de atribuire a adresei poștale se aplică și în cazul formării bunurilor imobile proprietate a statului.

Formarea bunului imobil de către organul fiscal poate fi dispusă după apariția, în conformitate cu actele legislative, a dreptului de comercializare a bunului imobil. Pentru executarea planului bunului imobil și elaborarea descrierii tehnice a bunurilor imobile ce se formează, este atras, în conformitate cu legislația, un specialist al organului cadastral teritorial sau altei întreprinderi ce dispune de licență pentru executarea lucrărilor cadastrale.

Pentru înregistrarea la organul cadastral teritorial a drepturilor asupra bunurilor imobile formate și operarea modificărilor de rigoare în documentele cadastrale, la proiectul divizării bunului imobil și descrierea tehnică a bunurilor imobile formate se anexează, după caz, hotărârea instanței de judecată sau hotărârea organului fiscal privind sechestrarea bunului imobil și decizia organului fiscal privind formarea bunului imobil. În aceste cazuri cererea cu privire la înregistrare sau decizia proprietarului privind formarea bunului imobil nu este necesară. [24; 33; 34]

Conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea sectoarelor de teren indiferent de modul de folosire a acestora, de lipsa sau existența construcțiilor pe ele, modalitatea de formare a construcțiilor și încăperilor izolate indiferent de tipul de proprietate, precum și modalitatea de formare a terenurilor proprietate publică.

Aceasta este obligatorie pentru persoanele care execută lucrări cadastrale de formare și pentru persoanele care au atribuții de avizare, recepție și înregistrare în Registrul bunurilor imobile. [4; 5]

În urma lucrărilor de formare a bunului imobil se întocmește raportul lucrării, care se recepționează de Agenția Servicii Publice. Procedura de formare a bunurilor imobile se finalizează cu înscrierea drepturilor asupra bunului imobil nou format în Registrul bunurilor imobile. După înscrierea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea de încetare a procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată.

BIBLIOGRAFIE

1. BADEA, G., 2013. Cadastru. Bucuresti: Editura Consipress;
2. BADESCU, G. et al., 2012. The use of GIS technology and ROMPOS in acquiring data on environmental protection projects. *Agricultura-Stiinta si Practica*, 83(3-4), pp. 146-152.;
3. BADUT, M., 2007. *Sisteme Informatice Geografice, fundamente practice*. S .I.:Editura Albastru;
4. NISTOR. L. Etapele evoluției cadastrului în Republica Moldova. *Revista de Geodezie, cartografie și cadastru*, Simpozion Național Cadastru – Tehnologii moderne de determinare, înregistrare și evidența, UTCB, 14-15 Noiembrie 2002, București, România, vol. 11 anul 2002 nr. 1-2, pag. 76-77, ISSN 1454-1408;
5. NISTOR. L, GRAMA. V. Managementul comparativ privind sistemul cadastral din Republica Moldova, *Revista RevCad, jurnal de geodezie și cadastru*, Nr. 3, Mai 2003, Alba –Iulia, pag. 108-112;
6. GRAMA. V, NISTOR. L, V. URSU, M. TURCULET, A. IACOVLEV. Tehnici de măsurare aplicate la demarcarea frontierei dintre Republica Moldova și Ucraina. *Buletin Științific al Universității de Nord Baia Mare Seria D*, 2005, România, vol. XIX, pag. 637-643;
7. NISTOR. L, GRAMA. V. Crearea sistemului informațional al cadastrului și registrului bunurilor imobile în Republica Moldova, *Revista de Geodezie, cartografie și cadastru*, *Lucrări prezentate la Simpozionul de măsurători terestre și cadastru*. București 17-18 noiembrie 2005, România, vol. 14 anul 2005 nr. 1-2, pag. 283- 293, ISSN 1454-1408;
8. NISTOR-LOPATENCO. L. Database Creation of a Cadastral Information System in the Republic of Moldova. *Buletinul Științific*, tipografia Conspress București, România, nr. 2, 2008, pag.59-67, ISSN-1224-628X;
9. NISTOR-LOPATENCO. L. C. SOIMU, A. PANTAZ. Implementation of Informational System “State Register of Administrative-Territorial units and localities of the Republic of Moldova”, *GEOCAD 2014, Romania, Journal of Goedesy and cadastre, RevCAD*, is registrated International database Index Copernicus, nr. 17/2014, pag. 44-52, ISSN 1583-2279;
10. IACOVLEV, A. NISTOR-LOPATENCO. L. Sistem informațional geografic (SIG RE) al rețelelor edilitare pe Platforma Marinfo. Conferința Jubiliară Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, doctoranzilor și studenților consacrată celei de-a 40-a aniversări a

- doctoranturii U.T.M., 17-18 noiembrie 2006, Chișinău, vol. III, pag. 248-251, ISBN 978.9975-45-025-6;
11. NISTOR-LOPATENCO. L. Aspecte privind crearea bazei de date a unui sistem informațional cadastral integrat. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților UTM, 15-17 noiembrie 2007, Chișinău, vol. II, pag 379-380, ISBN 978-9975-45-065-2;
 12. NISTOR-LOPATENCO. L. M. CERNEI. Implementarea datelor fotogrametrice la realizarea suportului grafic pentru sistemul informațional geografic național (SIGN). Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, doctoranzilor și studenților, 15-17 noiembrie 2008, UTM, Chișinău, vol. II, pag. 455-459, ISBN 978-9975-45-065-2;
 13. GRAMA. V, NISTOR-LOPATENCO L, A. IACOVLEV, P. IACOVLEV. Metodologii moderne de completare a bazei de date (BD) geospațială al municipiului Chișinău. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 10 -12 decembrie 2009, UTM Chișinău, vol II, pag. 497-503, ISBN 978-9975-45-141-3;
 14. NISTOR-LOPATENCO L., BEJAN E., Sistemul cadastral din România. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 10 -12 decembrie 2009, UTM, Chișinău, vol II-504-507, ISBN 978-9975-45-141-3;
 15. NICOLENCO M., NISTOR-LOPATENCO L. Implementarea tehnologiilor GIS la actualizarea planului cadastral. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 17-19 noiembrie 2010, UTM, Chișinău, pag. 482-483, ISBN 978-9975-45-159-8;
 16. TOACA E., BADEA A., NISTOR-LOPATENCO L. Agricultura la distanță pe baza de teledetectie (Remote Sensing). Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 17-19 noiembrie 2010, UTM, Chișinău, pag. 488-490, ISBN 978-9975-45-159-8;
 17. ȘUMLEANSCHI, I., NISTOR-LOPATENCO, L. Stadiul actual privind consolidarea terenurilor agricole din Republica Moldova. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 02 decembrie 2015, UTM, Chișinău, 4 pag. (la editura Tehnica UTM);
 18. NISTOR-LOPATENCO. L. Note de curs la CADASTRU, Platforma MOODLE UTM, începând cu anul 2014 până în prezent;
 19. PĂUNESCU., V. Contribuții la realizarea unui GIS pentru administrația locală, teza de doctorat, UTCB, 2020;
 20. Codul Funciar, Legea nr. 828/XII din 25.12.1991;

21. Codul Civil, Legea nr.1107-XV din 06.06.2002;
22. Cadastru Bunurilor Imobile Vol. I-VI, ARFC,1998-2006;
23. Legea cadastrului bunurilor imobile, nr. 1543/XIII din 25.02.1998;
24. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile, nr. 354-XV din 28.10.2004;
25. Legea cu privire la sistemul de adrese nr. 151/2017;
26. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind modul de corectare a erorilor comise în procesul atribuirii în proprietate a terenurilor nr.437/2019;
27. Hotărârea Guvernului nr. 1518/2003 despre crearea Sistemului informațional automatizat "Registrul de stat al unităților administrativ-teritoriale și al străzilor din localitățile de pe teritoriul Moldovei";
28. Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile nr.1030/1998;
29. Hotărârea Guvernului nr. 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului;
30. Instrucțiune Nr. 112 din 22-06-2005 cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor;
31. Instrucțiunea provizorie cu privire la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului MD-36-02-03-97, aprobată prin Ordinul ARFC Nr.96 a din 09.12.1997;
32. Ordinul nr.17 din 19.05.2021cu privire la Clasificatorul terenurilor după categoria de destinație și folosință;
33. Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile aprobată prin ordinul ARFC nr. 71/2017;
34. Instrucțiunea privind stabilirea hotarelor unităților administrativ-teritoriale și a hotarelor intravilanului localității aprobată prin ordinul ARFC nr. 109/2016;
35. Instrucțiunea cu privire la modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate. aprobată prin ordinul ARFC nr. 07/2015;
36. Instrucțiunea cu privire la modul de execuție a lucrărilor cadastrale la nivel de teren, aprobată prin ordinul ARFC nr. 70/2017;
37. www.geoportal.md;
38. Raportul lucrărilor de formare a bunurilor imobile prin combinare, realizat de către compania "GEO-MIR", 2020;
39. Procedura operațional 042 Managementul calității ASP, Departamentul Cadastru, 2017.