



Universitatea Tehnică a Moldovei

**FORMAREA BUNURILOR IMOBILE PRIN
SEPARARE, COMUNA LENCĂUȚI,
RAIONUL OCNIȚA**

Student: PUIA ADRIAN

**Coordonator: OVDII MARIA
lect. Univ., dr.**

Chișinău, 2024

Admis la susținere:

Șef DICG, conf. univ. dr.

_____ A. Taranenco

“ ____ ” _____ 2024

**FORMAREA BUNURILOR IMOBILE PRIN
SEPARARE, COMUNA LENCĂUȚI,
RAIONUL OCNIȚA**

Teză de licență

Student:	_____	Puia Adrian, COT-197
Coordonator:	_____	Ovdii Maria, lect. Univ., dr.
Consultant:	_____	Gavrilov Diana, lect. Univ., dr.
Consultant:	_____	Benchechi Mihail, conf. Univ., dr.

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, lect. univ., dr.

_____ E. Zubco

" ____ " _____ 2024

CAIET DE SARCINI

pentru teza de licență al studentului

1. Tema tezei de licență: Formarea bunurilor imobile prin separare, comuna Lencăuți, raionul Ocnîța

confirmată prin hotărârea Consiliului FCGC nr. 6 din „18” martie
2024

2. Termenul limită de prezentare a tezei 20 mai 2024

3. Date inițiale pentru elaborarea tezei: Hărta topografică la scara 1:50 000, hărți în format raster L-35-9-A, L-35-9-B, L-35-9-C, L-35-9-D la scara 1:50 000, imagini ortofot, hărți digitale 1:5000; 1:2000.

4. Conținutul memoriului explicativ:

1. Analiza cadrului normativ la formarea bunurilor imobile prin separare;
2. Tehnologii și software la formarea bunurilor imobile prin separare;
3. Studiu de caz: Implementarea practică a formării bunurilor imobile prin separare;
4. Analiza economică la formarea bunurilor imobile prin separare;
5. Securitatea și sănătatea în muncă.

5. Conținutul părții grafice a tezei: Schița de racordare a foilor de hartă L-35-9-A, L-35-9-B, L-35-9-C, L-35-9-D; Rasterul L-35-03-1-A, la scara 1:50 000; imagini orthophoto a zonei reprezentate; hărți digitale la scara 1:5000; 1:2000.

6. Lista consultanților

Consultant	Capitol	Confirmarea realizării activităților	
		Semnătura consultantului (data)	Semnătura studentului (data)
Ovdii Maria	Analiza cadrului normativ la formarea bunurilor imobile prin separare		
Ovdii Maria	Tehnologii și software la formarea bunurilor imobile prin separare		
Ovdii Maria	Studiu de caz: implementarea practică a formării bunurilor imobile prin separare		
Gavrilov Diana	Analiza economică la formarea bunurilor imobile prin separare		
Bencheci Mihail	Securitatea și sănătatea în muncă		

7. Data înmânării caietului de sarcini 31.01.2024

Coordonator Ovdii Maria _____
semnătura

Caietul de sarcini a fost recepționat pentru realizare
de către student PUIA Adrian _____
semnătura, data

PLAN CALENDARISTIC

Nr. crt.	Denumirea etapelor de proiectare	Termenul de realizare	Notă
1	Sistematizarea și analiza informației de bază	30.01.2024–26.02.2024	
2	Analiza cadrului normativ la formarea bunurilor imobile prin separare	26.02.2024–15.03.2024	
3	Tehnologii și software la formarea bunurilor imobile prin separare	15.03.2024–23.04.2024	
4	Studiu de caz: implementarea practică a formării bunurilor imobile prin separare	23.04.2024–03.05.2024	
5	Analiza economică la formarea bunurilor imobile prin separare	03.05.2024–14.05.2024	
6	Securitatea și sănătatea în muncă	14.05.2024–17.05.2024	
	Avizarea proiectului de către șef departament	17.05.2024–20.05.2024	

Student :Puia Adrian

Coordonator teza de licență :Ovdii Maria

ADNOTARE la teza de licență cu tema „FORMAREA BUNURILOR IMOBILE PRIN SEPARARE, COMUNA LENCĂUȚI, RAIONUL OCNIȚA”, autor Puia Adrian

Formarea bunului imobil prin separare este un concept important în domeniul proprietății imobiliare și se referă la procesul prin care un teren sau o clădire este divizat în mai multe loturi sau unități distincte. Această separare poate avea implicații semnificative din punct de vedere legal, fiscal și urbanistic. Iată câteva aspecte importante ale importanței formării bunului imobil prin separare:

Planificare Urbanistică și Dezvoltare: Formarea bunului imobil prin separare poate fi esențială pentru planificarea urbanistică și dezvoltarea durabilă a unei zone. Permite autorităților locale și dezvoltatorilor să controleze și să reglementeze dezvoltarea terenurilor în funcție de nevoile comunității și de obiectivele de dezvoltare urbanistică.

Drepturi de Proprietate și Titluri de Proprietate: Separarea unui bun imobil poate ajuta la clarificarea și consolidarea drepturilor de proprietate asupra unităților individuale. Fiecare unitate separată poate avea un titlu de proprietate distinct, care să ofere proprietarilor certitudinea și securitatea juridică asupra drepturilor lor de proprietate.

Actualitatea și importanța temei abordate: Necesitatea separării bunurilor imobile este relevantă pentru societatea civilă, facilitând o utilizare și gestionare economică eficientă pentru proprietari. Procesul de separare implică acordul proprietarului sau al persoanei împuternicite și respectarea procedurilor specifice fiecărui tip de separare.

Motivația alegerii temei: Studiul se bazează pe importanța semnificativă a separării bunurilor imobile și dorința de a efectua o analiză detaliată a condițiilor necesare pentru separare. Alegerea temei a fost motivată de necesitatea elucidării prevederilor legislative și doctrinare, oferind o contribuție personală prin cercetarea acestui subiect.

Capitolul I: În acest capitol se vorbește despre legile care stau la baza formării bunurilor imobile, despre problemele care pot fi întâlnite în procesul de formare.

Capitolul II: Aici merge vorba despre tehnologiile folosite la un proces de formare al unui bun imobil și funcțiile acestora, care ne ușurează de foarte multe ori procesul și obținerea rezultatului final.

Capitolul III: Acest capitol furnizează un rezumat concis al procesului de separare a bunurilor imobile. Ele acoperă etapele esențiale, începând de la depunerea cererii inițiale și elaborarea planului de formare, continuând cu stabilirea precisă a hotarelor în teren și finalizând cu emiterea deciziei finale. Această structură oferă o înțelegere completă a implementării practice a separării bunurilor imobile.

Capitolul IV: Analiza economică evidențiază importanța evaluării costurilor și beneficiilor, oferind o perspectivă asupra impactului financiar al procesului și identificând riscuri și oportunități de optimizare a cheltuielilor.

Capitolul V: În acest capitol se abordează regulile principale de sănătate și securitate în muncă, despre riscurile posibile și despre măsurile de protecție necesare

ABSTRACT to the bachelor's thesis with the theme „Formation of real properties by separation method for Lencăuți commune, Ocnîța district

The formation of real estate by separation is an important concept in the field of real estate and refers to the process by which land or a building is divided into multiple distinct lots or units. This separation can have significant legal, fiscal, and urban planning implications. Here are some key aspects of the importance of forming real estate through separation:

Urban Planning and Development: The formation of real estate by separation can be essential for urban planning and sustainable development of an area. It allows local authorities and developers to control and regulate land development according to community needs and urban development goals.

Property Rights and Title Deeds: Separating a real estate asset can help clarify and consolidate property rights over individual units. Each separated unit can have a distinct title deed, providing owners with legal certainty and security over their property rights.

Relevance and Importance of the Topic: The necessity of separating real estate is relevant to civil society, facilitating efficient economic use and management for owners. The separation process involves the agreement of the owner or an authorized person and adherence to specific procedures for each type of separation.

Motivation for Choosing the Topic: The study is based on the significant importance of separating real estate and the desire to conduct a detailed analysis of the conditions necessary for separation. The choice of topic was motivated by the need to elucidate legislative and doctrinal provisions, offering a personal contribution through research on this subject.

Chapter I: This chapter discusses the laws underpinning the formation of real estate assets and the problems that may be encountered in the formation process.

Chapter II: This chapter covers the technologies used in the process of forming real estate assets and their functions, which often ease the process and achieve the final result.

Chapter III: This chapter provides a concise summary of the real estate separation process. It covers essential stages, starting from the initial application submission and development of the formation plan, continuing with the precise establishment of boundaries on the ground, and concluding with the issuance of the final decision. This structure offers a complete understanding of the practical implementation of real estate separation.

Chapter IV: The economic analysis highlights the importance of evaluating costs and benefits, providing insight into the financial impact of the process and identifying risks and opportunities to optimize expenses.

Chapter V: This chapter addresses the main rules of occupational health and safety, the possible risks, and the necessary protective measures.

CUPRINS

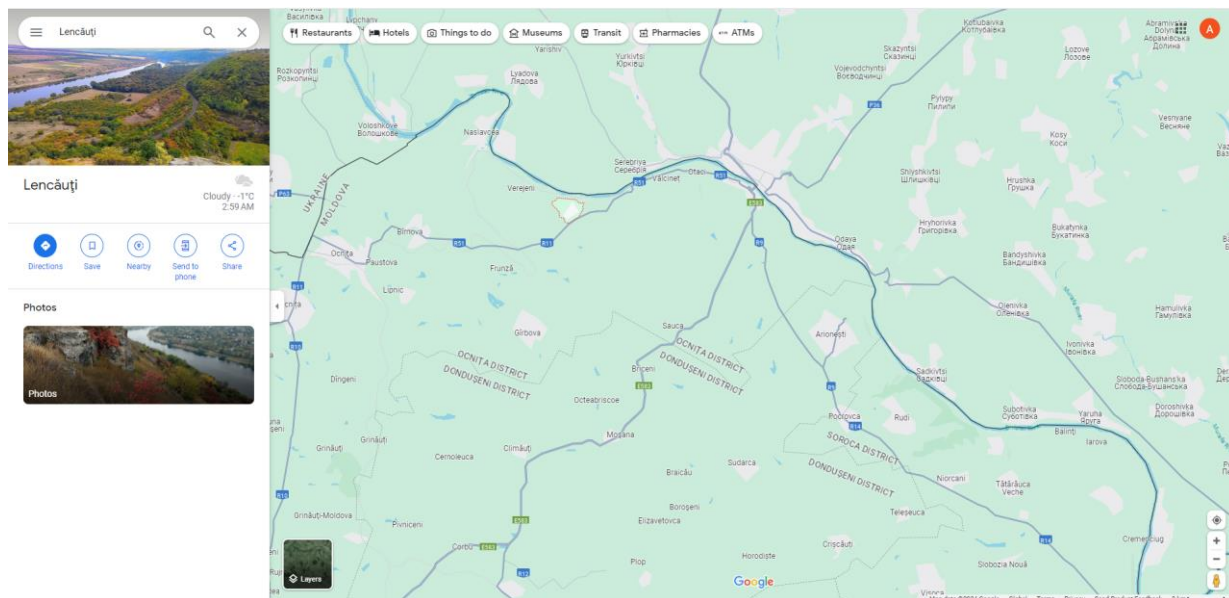
1. ANALIZA FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE PRIN SEPARARE, METODOLOGIA ȘI OBIECTIVELE.....	12
1.1 Scurt istoric privind formare bunurilor imobile	12
1.2 Modalități, condiții de formare a bunurilor imobile	14
1.3 Identificarea problemelor formării unui bun imobil	24
2. TEHNOLOGII ȘI SOFTWARE	25
2.1 Tehnologii și software utilizate la formarea unui bun imobil	25
2.2 Descrierea funcțiilor programelor folosite	28
3. IMPLEMENTAREA PRACTICĂ A FORMĂRII BUNURILOR IMOBILE PRIN SEPARARE...	31
3.1 Depunerea cererii de către proprietarul bunului	33
3.2 Stabilirea hotarelor în teren	35
4. ANALIZA ECONOMICĂ A FORMĂRII BUNULUI IMOBIL PRIN SEPARARE	41
4.1 Analiza economică a formării	41
4.2 Descrierea executanților formării unui bun imobil.....	45
4.3 Descrierea, cronometrarea și cheltuielile măsurării punctelor GPS cu stația GNSS.....	47
5. SECURITATEA SI SANATATEA MUNCII	51
5.1 Dispoziții generale prind securitatea și sănătatea în muncă	51
5.2 Riscurile profesionale specific activității desfășurate și consecințele SSM.....	52
5.3 Măsurile de securitatea și sănătate în muncă și protecția contra incendiilor	54
BIBLIOGRAFIE	61
CONCLUZII	62
ANEXE	63
ANEXA 1	63
ANEXA 2.....	64
ANEXA 3.....	66
ANEXA 4.....	67
ANEXA 5.....	68
ANEXA 6.....	69
ANEXA 7	70
ANEXA 8.....	71
ANEXA 9.....	72
ANEXA 10.....	73
ANEXA 11	74

					UTM 0731.3 024 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Formarea bunurilor imobile prin separare, comuna Lencăuți, raionul Ocnița	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>	PUJA A.					L	9	60
<i>Coordonator</i>	OVDII M.					UTM FCGC		
<i>Consultant</i>	GAVRILOV D.					COT-197		
<i>Verificat</i>	Zubco E.							
<i>Aprobat</i>	Taranenco A.							

INTRODUCERE

Comuna Lencăuți este situată în partea de nord a Republicii Moldova, în nordul raionului Ocnița. Ea se învecinează cu Ucraina la nord și cu alte comune din raionul Ocnița, ca satul Mereseuca, orasul Frunze . Iata o localizare pe harta

Figura 1: Poziționarea pe hartă



Sursa: www.google.com/maps/@48.4270214,27.6559534,14.29z?entry=ttu

Populația comunei Lencăuți este alcătuită, în principal, din etnici moldoveni și ucraineni.

Figura 2: Populația

Grup etnic	Populație	% Procentaj
Moldoveni / Români	861	95,77%
Ucraineni	27	3,01%
Ruși	8	0,89%
Alții	2	0,22%
Total	898	100%

Sursa: ro.wikipedia.org/wiki/Lenc%C4%83u%C8%9Bi,_Ocni%C8%9Ba

La recensământul din anul 2004, populația satului constituia 898 de oameni, dintre care 46.66% - bărbați și 53.34% - femei. Structura etnică a populației în cadrul satului: 95.88% - moldoveni, 3.01% - ucraineni, 0.89% - ruși, 0.22% - alte etnii.

Conform datelor recensământului din anul 2004, populația la nivelul comunei Lencăuți constituia 1870 de oameni, dintre care 46.58% - bărbați și 53.42% - femei. Compoziția etnică a populației în cadrul comunei: 96.79% - moldoveni, 2.46% - ucraineni, 0.64% - ruși, 0.11% - alte etnii.

În comuna Lencăuți au fost înregistrate 776 de gospodării casnice în anul 2004, iar mărimea medie a unei gospodării era de 2.4 persoane

Satul Lencăuți a fost atestat documentar în anul 1628.

La sud-vest de satul Lencăuți se află o movilă funerară de dimensiuni mari, care probabil a fost lăsată de migratorii turanici. Ea se află la extremitatea de vest a pădurii. Sectorul de 308 hs de pe malul Nistrului între satele Lencăuți și Naslavcea este un teritoriu ocrotit de stat, care ține de gospodăria silvică Otaci.

În localitate sunt o multime de terenuri agricole și pentru constructive care se formează fie prin divizare fie prin comasare sau cum în cazul nostru prin separare.

					<i>UTM 0731.3 – 024 ME</i>	Coala
						11
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

BIBLIOGRAFIE

1. Legea nr 334 din 28,10,2004 cu privire la formarea bunurilor imobile –
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123196&lang=ro- Legea nr 334 din 28,10,2004 cu privire la formarea bunurilor imobile
2. Codul funciar 828 din 25.12.1991
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=139975&lang=ro#-
3. BOTNARENCO Ion, Cadastrul în Moldova: Teorie, metode, practică, Chișinău, Pontos, 2006, 216 p.;
4. CLIMOVA Alla, TEACĂ Ilie, Suport de curs Drept Imobiliar, UTM 2011;
5. Codul Civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002, Publicat:22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86 art.661, Republicat în Monitorul Oficial nr. 66-75 din 01.03.2019 art. 132;
6. BĂIEȘU Sergiu, ROȘCA Nicolae, CLIMOVA Alla, PASCARI Anastasia, MIHAILENCO Elena, Drept civil; Drept succesoral; Drept funciar; Dreptul muncii; Dreptul familiei; (pentru uzul audienților), Chișinău, Elan Poligraf SRL, 2008, Cartea a 3-a,
7. CURJOS Elena, VOLOSATÎI Carolina, Managementul bunurilor imobile în procesul de modernizare, Universitatea tehnică a Moldovei, Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/2029/Conf_UTM_2016_II_pg367_368.pdf?sequence=1&isAllowed=y ;
8. Disponibil:<https://ru.scribd.com/document/240986447/Codul-Practic-Cu-Privire-LaFormare-Bunurilor-Imobile>
9. Instrucțiune provizorie cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, Anexă la Ordinul Agenției Relații funciare si cadastru nr. 151 din 06.12.2016 Disponibil: <http://www.arfc.gov.md/files/Instrucțiune%20formare.PDF>;
10. Disponibil: <http://www.tntradingprim.md/md/formare-bunurilor-imobile.php>
11. BULAT Irina, Influența ciclului de viață a bunurilor imobile asupra exploatării sale corecte, Univesitatea Tehnică a Moldovei, Școala Doctorală, Științe Economice și Demografice Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/138-138_1.pdf ;
- 12 https://www.academia.edu/37482163/Cod_formarea_modelat

					UTM 0731.3 – 024 ME	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		61

CONCLUZII

Procesul de formare a bunurilor imobile prin separare reprezintă un domeniu complex și dinamic, care implică o serie de aspecte juridice, tehnologice, practice, economice și de securitate și sănătate în muncă. Această lucrare a investigat în profunzime fiecare aspect al acestui proces, aducând în discuție detalii relevante și oferind o perspectivă comprehensivă asupra modului în care acesta se desfășoară și impactul său în diverse contexte.

În cadrul analizei cadrului normativ, s-a evidențiat importanța respectării legislației în vigoare și a standardelor impuse pentru desfășurarea corectă a procesului de formare a bunurilor imobile. Un scurt istoric al formării bunurilor imobile a oferit o perspectivă asupra evoluției acestui domeniu și a schimbărilor legislative intervenite în timp. Identificarea problemelor întâmpinate în practică a relevat aspecte critice care necesită atenție și soluții adecvate pentru a asigura buna desfășurare a procesului.

În ceea ce privește tehnologiile și software-ul utilizate, s-a realizat o prezentare detaliată a instrumentelor moderne și a funcțiilor acestora în procesul de formare a bunurilor imobile. Aceste tehnologii au demonstrat eficiența și utilitatea lor în facilitarea operațiunilor de măsurare și înregistrare a datelor necesare pentru separare. Implementarea acestor instrumente digitale poate contribui semnificativ la îmbunătățirea preciziei și eficienței procesului.

Studiul de caz dedicat implementării practice a formării bunurilor imobile prin separare a oferit o perspectivă detaliată asupra etapelor și procedurilor implicate în acest proces. Depunerea cererii, stabilirea hotarelor și emiterea deciziei finale au fost analizate în profunzime, evidențiind complexitatea și necesitatea unei abordări sistematice și bine coordonate.

Analiza economică a relevat aspectele financiare și operaționale ale formării bunurilor imobile, inclusiv costurile implicate și beneficiile aduse de acest proces. Descrierea executanților și a cheltuielilor asociate măsurătorilor GPS cu stația GNSS a subliniat necesitatea unei gestionări eficiente a resurselor și a unei evaluări atente a impactului financiar.

În final, aspectele legate de securitatea și sănătatea în muncă au fost abordate cu atenție, subliniind importanța implementării măsurilor adecvate pentru protejarea lucrătorilor și prevenirea accidentelor și incidentelor pe șantier. Respectarea standardelor de securitate și sănătate în muncă este esențială pentru asigurarea unui mediu de lucru sigur și sănătos.

În ansamblu, această lucrare oferă o perspectivă comprehensivă și detaliată asupra procesului de formare a bunurilor imobile prin separare, evidențiind aspectele teoretice și practice ale acestui domeniu complex. Prin abordarea completă a fiecărei componente și a interconexiunilor dintre ele, lucrarea reprezintă o resursă valoroasă pentru profesioniștii din domeniu și pentru cei interesați să înțeleagă în profunzime acest proces esențial în domeniul cadastrului și al ingineriei civile.

					UTM 0731.3 – 024 ME	Coala
						62
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		