



UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**METODE ACTUALE DE SEPARARE A BUNURILOR
IMOBILE**

Student:

Roșca Ion

Conducător:

Nistor-Lopatenco Livia
conferențiar universitar
doctor în științe tehnice

Chișinău, 2020

REZUMAT

Roșca Ion, „Metode actuale de separare a bunurilor imobile”, Teză de master în Cadastru, Specialitatea Geomatică și Cadastru, Chișinău, 2020

Structura tezei. Teza cuprinde: Introducere, 3 capitole, concluzii generale, bibliografia din 21 titluri, 63 pagini text de bază.

Cuvinte cheie: formare a bunurilor imobile, bun imobil, separare, procedură, înregistrare.

Domeniul de studiu: cadastru.

Problema științifică soluționată constă în formarea bunurilor imobile prin modalitatea de separare a bunurilor imobile, drept rezultat obținând două sau mai multe bunuri imobile fiindu-le atribuit un număr cadastral unic și individual, prin intermediul căruia poate fi identificat bunul imobile și proprietarii ce dețin dreptul de proprietate.

Scopul și obiectivele tezei de master: Scopul principale îl reprezintă analiza multiaspectuală a metodelor prevăzute pentru formarea bunurilor imobile prin separare și cerințele ce stau la baza acestor separări, prin prisma prevederilor legislative și a cercetătorilor din domeniu. În ceea ce privește obiectivele prezentei lucrări, acestea sunt următoarele: analiza modurilor de formare a bunurilor imobile în ordine generală; analiza condițiilor esențiale pentru formarea bunurilor imobile; analiza modului de formare prin separare, ca mod distinct de creare a două sau mai multe bunuri imobile; analiza separării bunurilor imobile la nivel de teren; analiza separării bunurilor imobile la nivel de construcție; analiza separării bunurilor imobile la nivel de încăpere izolată; expunerea procedurii prevăzute pentru separarea bunurilor imobile; concluzii finale.

Metodologia: Pentru analiza subiectului abordat în prezentul studiu, au fost aplicate metodele analitică, sistematică, logică și comparativă.

Rezultatele: În lucrare vom analiza formarea bunurilor imobile prin separare ca mod distinct de formare, precum și procedura de înregistrare a drepturilor.

Principalele concluzii: Separarea bunurilor imobile ca mod de formare a bunurilor presupune crearea a două sau mai multe bunuri și ulterior cu posibilitatea înregistrării atât a bunurilor cât și a drepturilor de proprietate a deținătorilor acestui drept, totodată fiindu-le atribuite și anumite obligațiuni expres prevăzute de legislație.

SUMMARY

Roșca Ion, “Current methods of real estate separation”, Master thesis in Cadastre, Geomatics and Cadastre Specialty, Chisinau, 2020

Thesis structure. The thesis includes: Introduction, 3 chapters, general conclusions, bibliography of 21 titles, 63 pages of basic text.

Keywords: real estate formation, real estate, separation, procedure, registration.

Field of study: cadastre.

The solved scientific problem consists in the formation of real estate by the way of separation of real estate, as a result obtaining two or more real estate being assigned a unique and individual cadastral number, through which the real estate can be identified and the owners who have the right to property.

Purpose and objectives of the master's thesis: The main purpose is the multiaspectual analysis of the methods provided for the formation of real estate by separation and the requirements underlying these separations, in terms of legislation and researchers in the field. Regarding the objectives of this paper, they are the following: analysis of the ways of forming real estate in general order, analysis of the essential conditions for the formation of real estate, analysis of the way of formation by separation, as a distinct way of creating two or more real estate analysis of the separation of real estate at land level, analysis of the separation of real estate at construction level, analysis of the separation of real estate at the level of an isolated room, presentation of the procedure provided for the separation of real estate, final conclusions.

Methodology: For the analysis of the subject approached in the present study, the analytical, systematic, logical and comparative methods were applied.

Results: In the paper we will analyze the formation of real estate by separation as a distinct way of formation, as well as the procedure for registering rights.

Main conclusions: The separation of real estate as a way of forming assets involves the creation of two or more assets and subsequently with the possibility of registration of both assets and property rights of the holders of this right, while being assigned certain obligations expressly provided by legislation.

CUPRINS:

Introducere	8
I. Aspecte generale cu privire la metodele de separare a bunurilor imobile	10
1.1. Aspecte introductive cu privire la formarea bunurilor imobile	10
1.2. Modalitățile de formare a bunurilor imobile	14
1.3. Condițiile de formare a bunurilor imobile	19
1.4. Generalități privind metodele de separare a bunurilor imobile	23
2. Metode actuale de separare a bunurilor imobile	27
2.1. Separarea bunurilor imobile la nivel de teren	27
2.2. Separarea bunurilor imobile la nivel de construcție	31
2.3. Separarea bunurilor imobile la nivel de încăpere izolată	35
2.4. Procedura de formare a bunului imobil prin separare	39
3. Aspecte practice cu privire la formarea bunurilor imobile prin separare	44
3.1. Efectuarea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil prin separare	44
3.2. Proiectul privind formarea bunului imobil prin separare	50
3.3. Elaborarea planului și emiterea deciziei de formare a bunului prin separare	55
3.4. Înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile înregistrare prin separare	59
Concluzii generale și recomandări	61
Bibliografie	63

INTRODUCERE

Formarea bunurilor imobile reprezintă în sine un aspect distinct și unic prin intermediul cărora are loc formarea unui singur bun, sau după caz a două sau mai multe bunuri imobile. Astfel, separarea fiind unul din modurile prevăzute de legiuitor pentru formarea bunurilor imobile, drept rezultat are crearea a două sau mai multe bunuri, respectiv de atribuire a drepturilor, după caz și a obligațiilor, deținătorilor drepturilor de proprietate.

Actualitatea și importanța temei abordate. Actualitatea temei rezidă din necesitatea societății civile de separare a bunurilor imobile, pentru buna utilitate a lor și gestionarea economică oportună pentru deținătorul dreptului de proprietate. Astfel, pentru separarea bunurilor imobile, este important manifestarea acordului de voință din partea titularului de drepturi, sau din partea persoanei împuternicite cu aceste acțiuni, precum și respectarea procedurii prevăzute pentru fiecare tip de separare în parte.

Motivația alegerii temei. Prezentul studiu se bazează în primul rând pe importanța colosală ce o reprezintă modalitatea de formare a bunurilor imobile prin separare, precum și dorința efectuării unui studiu amplu a condițiilor necesare separării bunurilor, chiar și modul de separare pentru fiecare caz în parte. Drept motiv pentru alegerea temei și expunerea ei spre cercetare, a servit elucidarea prevederilor legislative și doctrinare expuse, în final pentru efectuarea propriului studiu și contribuirea personală prin expunerea asupra temei supuse cercetării.

Gradul de noutate al temei abordate. Noutatea subiectului constă în individualizarea modului de formare a bunurilor imobile prin intermediul separării, în special a condițiilor esențiale pentru separarea terenurilor, construcțiilor și a încăperilor izolate, toate acestea fiind efectuate la solicitarea titularului și cu acordul acestuia. Nu este primul studiu efectuat în acest domeniu și nici asupra temei abordate, dar preconizăm analiza în mod amănunțit și minuțios a noilor reglementări juridice cu privire la separarea bunurilor imobile, precum și a părerilor controversate în ceea ce privește formarea bunurilor imobile la general, cât și formarea prin separare a bunurilor în funcție de solicitările invocate de proprietarii dreptului de proprietate.

Scopul și obiectivele prezentului studiu. În prezentul studiu, în calitate de scop a servit analiza multiaspectuală a metodelor prevăzute pentru formarea bunurilor imobile prin separare și cerințele ce stau la baza acestor separări, prin prisma prevederilor legislative și a cercetărilor din domeniu. În ceea ce privește obiectivele prezentei lucrări, acestea sunt următoarele:

- analiza modurilor de formare a bunurilor imobile în ordine generală;
- analiza condițiilor esențiale pentru formarea bunurilor imobile;

- analiza modului de formare prin separare, ca mod distinct de creare a două sau mai multe bunuri imobile;
- analiza separării bunurilor imobile la nivel de teren;
- analiza separării bunurilor imobile la nivel de construcție;
- analiza separării bunurilor imobile la nivel de încăpere izolată;
- expunerea procedurii prevăzute pentru separarea bunurilor imobile;
- concluzii finale.

Metodologia cercetării și baza informațională. Pentru analiza și cercetarea subiectului abordat în prezentul studiu, au fost aplicate metodele analitică, sistematică, logică și comparativă. Pentru cercetarea temei abordate a servit ca temei baza legislativă a Republicii Moldova, precum și doctrina de specialitate propusă de cercetătorii în domeniu. În prezentul studiu, principalul act legislativ fiind Legea cu privire la formarea bunurilor imobile.

Structura și volumul tezei. Lucrarea este structurată și conține trei capitole, fiecare fiind alcătuit din subcapitole legate unul de altul. Astfel, lucrarea deține următoarele capitole:

Capitolul I: „Aspecte generale cu privire la metodele de separare a bunurilor imobile”, prevede analiza formării bunurilor imobile, a modalităților de formare precum și a condițiilor necesare prevăzute de legiuitor.

Capitolul II: „Metode actuale de separare a bunurilor imobile” stabilește modurile de formare a bunurilor imobile la nivel de teren, construcție, încăperi izolate, fiind considerate principalele metode de separare, iar în final fiind stabilită și procedura de separare a bunurilor imobile.

Capitolul III: cu denumirea „Aspecte practice cu privire la formarea bunurilor imobile” include studiul privind posibilitatea formării bunurilor imobile, proiectul întocmit pentru formarea bunurilor imobile, întocmirea planului și deciziei de formare, precum și posibilitatea înregistrării drepturilor de proprietate asupra bunurilor imobile nou create.

În respectiva lucrare autorii lucrării vor analiza multiaspectual nulitatea actului juridic civil în conformitate cu noile prevederi legislative, fiind expuse concluziile personale referitor la subiectul supus cercetării.

BIBLIOGRAFIE:

1. 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, 376 p.;
2. BOTNARENCO Ion, Cadastrul în Moldova: Teorie, metode, practică, Chișinău, Pontos, 2006, 216 p.;
3. 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 ;
4. CLIMOVA Alla, Formarea bunurilor – un nou aspect al exercitării dreptului de proprietate, „Revista națională de drept”, 2000, nr.1, pag.44;
5. CLIMOVA Alla, TEACĂ Ilie, Suport de curs Drept Imobiliar, UTM 2011, 261 pagini;
6. 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;
7. Disponibil:<https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-cadastral/lucrarile-cadastrale-dosarul-cadastral-si-formarea-bunurilor-imobile/> ;
8. Codul funciar al Republicii Moldova, nr. 828 din 25.12.1991, Publicat: 04.09.2001 în Monitorul Oficial Nr. 107 art. 817 Modificat prin LP 96 din 11.06.20, Mo161-164/03.07.20 art. 311; în vigoare 03.08.20;
9. 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 ;
10. Ghidul serviciilor prestate la nivel local, Chișinău 2012 Disponibil: <http://or.md/wp-content/uploads/2016/12/Ghidul-serviciilor-prestate-la-nivel-local.pdf> ;
11. Disponibil: <http://www.tntradingprim.md/md/formare-bunurilor-imobile.php>;
12. Disponibil:<https://ru.scribd.com/document/240986447/Codul-Practic-Cu-Privire-La-Formare-Bunurilor-Imobile> ;
13. 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>;

14. Legea privind cadastrul bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, Publicat în Monitorul Oficial Nr. 44-46 art. 318 Modificat prin LP155 din 20.07.20, Mo229-233/11.09.20 art.492; în vigoare din 11.10.2020;
15. Legea privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.1996, Publicat: 25.04.1996 în Monitorul Oficial nr. 25 art. 259, Modificat prin LP3 din 06.02.20, MO55-61/21.02.2020 art.37; în vigoare din 21.02.20;
16. Legea privind formarea bunurilor imobile nr. 354 din 28.10.2004, Publicat: 17.12.2004 în Monitorul Oficial Nr. 233-236 art. 999 Modificat prin LP154 din 20.07.2020, MO205-211/14.08.20 art. 462; în vigoare din 14.08.20;
17. Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului nr. 835 din 17.05.1996, Publicat în Monitorul Oficial Nr. 1-2 art. 2 Modificat prin LP din 06.02.2020, Mo55-61/21.02.20 art. 37; în vigoare 21.02.2020;
18. Ordin nr. 71 din 04.08.2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, Publicat: 27.10.2017 în Monitorul Oficial Nr. 371-382 art. 1911, Versiune în vigoare din 25.05.18 în baza modificărilor prin [*OARFC 17 din 15.03.18 MO 167-175 din 25.05.18 art. 715*](#);
19. Ordin privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile nr.71 din 04.08.2017 Monitorul Oficial nr. 371-382/1911 din 27.10.2017;
20. SANDUȚA Tatiana, Evaluarea terenurilor, Suport de curs, Chișinău, Editura ”Tehnica-UTM”, 2020, 253 p.;
21. TARLAPAN Artur, Obiectul raportului juridic de ipotecă, Universitatea de stat a Moldovei, 2015, nr. 3 (83), p.255-230 Disponibil: <https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imagfile/225-230%20Obiectul%20raportului%20juridic%20de%20ipoteca.pdf>;

Disponibil:<https://ru.scribd.com/document/240986447/Codul-Practic-Cu-Privire-La-Formare-Bunurilor-Imobile>.