



Universitatea Tehnică a Moldovei

**FORMAREA BUNURILOR IMOBILE (PRIN
DIVIZARE, SEPARARE ȘI COMBINARE) CU
STABILIREA HOTARELOR GENERALE ÎN
UNELE LOCALITĂȚI DIN RAIONUL
ANENII NOI**

Student:

Popa Ion

Conducător:

conf. univ., dr. Nistor-Lopatenco Livia

Chișinău - 2016

Ministerul Educației al Republicii Moldova
Universitatea Tehnică a Moldovei
Programul de master „Cadastru și Dezvoltarea Imobilului”

Admis la susținere

Șef de catedră: conf. univ., dr. L. Nistor-Lopatenco

_____” _____ 2015

**FORMAREA BUNURILOR IMOBILE (PRIN
DIVIZARE, SEPARARE ȘI COMBINARE) CU
STABILIREA HOTARELOR GENERALE ÎN UNELE
LOCALITĂȚI DIN RAIONUL
ANENII NOI**
Teză de master

Masterand: _____ (Popa Ion)

Conducător: _____ (Nistor-Lopatenco Livia)

Chișinău – 2016

REZUMAT

Prezenta teza de master reprezintă o lucrare de sinteză executată în baza tuturor cunoștințelor acumulate pe tot parcursul desfășurării studiilor de master și activității în cadrul OCT Anenii Noi, apoi în calitate de administrator al unei firme în domeniul cadastrului.

Astfel, lucrarea dată, reflectă atât date teoretice, cât și practice care oglindesc specificul activității de formare a bunurilor imobile, care reprezintă o componentă integrantă a sistemului cadastral al Republicii Moldova.

Pământurile și construcțiile au reprezentat și reprezintă, valori economice fundamentale în satisfacerea nevoilor elementare de hrană și locuință; totodată acestea constituie partea cea mai însemnată a avuției naționale și o sursă sigură de venituri la bugetul statului, prin impozitare. Pământul prin natura sa a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și în același timp mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu a cărui valoare a crescut continuu. Ca obiect al proprietății private a devenit de timpuriu o posibilitate de acumulare de capital, sursă sigură de investiție și garant al creditului, întrucât, conform unei expresii populare: ”pământul nu îl arde focul, nu îl duce apa și nu cere de mîncare”.

Cadastrul avînd un caracter istoric, rolul său evoluează de la o epocă la alta în funcție de obiectivele stabilite. Astfel inițial a avut doar un rol de inventariere a bunurilor imobile ca întindere, pentru stabilirea impozitelor fiscale, pentru colectivizarea agriculturii, etc. În prezent rolul și conținutul său trebuie să corespundă etapei actuale și de perspectivă a dezvoltării economiei naționale și să furnizeze date reale.

Crearea și dezvoltarea unei economii de piață funcționale, inclusiv a pieței imobiliare, este un proces de durată și necesită studii sistematice și aprofundate. Constituirea pieței imobiliare începe în anul 1989, când a fost adoptată hotărârea prin care se permitea vânzarea și cumpărarea spațiului locativ de stat și obștesc. Însă, procesul de formare a pieței imobiliare a luat amploare doar în 1992, când s-au creat condițiile obiective pentru tranzacțiile imobiliare. Actualmente piața imobilului locativ s-a transformat într-o formă integră, o piață aparte cu o infrastructură bine dezvoltată și o puternică influență asupra stabilității economice a Republicii Moldova.

Scopul lucrării: Redarea clară a etapelor de formare a bunurilor imobile prin 3 etape de formare a bunurilor imobile, bun exemplu pentru tinerii specialiști și studenți.

Obiectivele lucrării:

- efectuarea unei analize a conceptului de formare a bunului imobil;
- reprezentarea tipurilor de hotare existente în cadastru în Republica Moldova;

- eedarea exactă Examinarea bunurilor imobile cercetate și determinarea căilor de formare acestora prin exemple din unele localități din raionul Anenii Noi.

Structura și conținutul lucrării. Conform scopului și sarcinilor lucrării, teza este concepută din introducere, 3 capitole, concluzii și bibliografie.

Capitolul 1 – despre *formarea bunurilor imobile* - conține generalități cu privire la sistemul cadastral. De asemenea este prezentat condiții de formare a bunurilor imobile, căile de formare a bunurilor imobile, Consecutivitatea formării bunurilor imobile, înregistrarea bunurilor imobile.

Capitolul 2. – despre hotarele fixe și generale, crearea, transpunere, restabilire, norme față de hotar.

Capitolul 3. – reprezintă studiul de caz privind formarea bunurilor imobile prin separare, divizare și comasare din câteva localități din Anenii Noi. Totodată sunt prezentate rezultatele formării bunurilor imobile prin metodele menționate anterior.

Lucrarea cuprinde 65 de pagini în total, dintre care text, tabele, figuri , planuri și schițe cadastrale.

ABSTRACT

This master thesis is a work of synthesis executed based on all the knowledge gained throughout the development master studies and activity at the TCO Anenii Noi, then as administrator of a firm in cadastre.

Thus, this work reflects data both theoretical and practical that reflect the specific activity of real estate formation, which is an integral part of the Cadastral System in the Republic of Moldova.

The land and buildings were and are fundamental economic values, the basic needs of food and housing; they also constitute the largest share of national wealth and a reliable source of revenue to the state budget through taxation. The land by nature over the centuries was the object of labor and means of production at the same time, different from all others, is limited as extending, irreplaceable, stable and indestructible. Since cannot increase at will people have turned early in a proper good whose value has steadily increased. As the object of private property the land has become a possibility of capital accumulation, reliable source of investment and guarantor of the loan, whereas according to an popular expression: "the earth does not burns in fire, is not take by water and do not ask for food."

Cadastre having a historic character, its role evolves from one period to another depending on their objectives. It had originally only a role of the inventory of real estate as extending to determine fiscal taxes, for the collectivization of agriculture, etc. Nowadays role and its contents must correspond to the current stage and future development of the national economy and provide real data.

Creating and developing a functioning market economy, including the real estate market is a lengthy process and requires systematic and thorough studies. Setting up the real estate market began in 1989 when the decision was adopted which allowed the sale and purchase of state and public housing space. However, the process of forming the real estate market has gained momentum only in 1992, when they created the objective conditions for real estate transactions. Currently the real estate market has turned into an integral form a separate market with a well developed infrastructure and a strong influence harsh economic stability of Republic of Moldova.

The aim of the work: Playback clear steps of the formation of properties through three stages of the formation of real estate, good example for young professionals and students.

Objectives:

- An analysis of the concept and formation of real estate;
- Representing of the types of existing cadastral boundaries in Moldova;

- Accurate playback, researched real estate examination and determination of their formation ways;

The structure and content of the work. Within the scope and tasks of the work, the thesis is conceived of introduction, 3 chapters, conclusions and bibliography.

Chapter 1 - the formation of real estate - contains generalities about the cadastral system. Also it is shown forming conditions of real estate, real estate formation ways, formation sequence of real estate, registration of real estate.

Chapter 2 - Fixed and general boundaries, creating, transposing, reestablishing and norms against the border.

Chapter 3 - is a case study on the formation of real estate by separation, division and merging from several localities from Anenii Noi. Also presents the results of real estate formation using methods mentioned above.

The work is structured as follows and contains 65pages.

CUPRINS:

REZUMAT.....	5
ABSTRACT	7
INTRODUCERE.....	11
1. FORMAREA BUNURILOR IMOBILE.....	13
1.1. Generalități	13
1.2. Scopul formării bunurilor imobile.....	13
1.3. Principiile formării bunurilor imobile	14
1.4. Condiții și restricții la formarea bunurilor imobile.....	15
1.4.1. Consecutivitatea acțiunilor în procesul formării bunurilor imobile.....	16
1.5. Metode de formare a bunurilor imobile.....	17
1.5.1. Metoda separării bunurilor imobile.....	17
1.5.2. Metoda divizării bunurilor imobile	19
1.5.3. Metoda comasării bunurilor imobile	20
1.5.4. Metoda combinării	21
1.6. Proiectul de formare a bunurilor imobile	21
1.7. Formarea forțată a bunurilor imobile.....	22
2. TIPURI DE HOTARE DIN REPUBLICA MOLDOVA.....	24
2.1. Generalități	24
2.2. Definiții.....	24
2.3. Hotarele fixe si hotarele generale ale terenului	24
2.4. Norme față de hotarele terenului	24
2.5. Materializarea punctelor de hotar	26
2.6. Restabilirea și transpunerea în teren a hotarelor.....	26
2.7. Transpunerea hotarelor in teren.....	28
2.8. Structura teritorial – cadastrală a Republicii Moldova.....	30
3. FORMAREA BUNURILOR IMOBILE (PRIN DIVIZARE, SEPARARE ȘI COMBINARE) CU STABILIREA HOTARELOR GENERALE ÎN UNELE LOCALITĂȚI DIN RAIONUL ANENII NOI.....	36
3.1. Formarea bunurilor imobile prin separare.....	36
3.1.1. Cerere cu privire la formarea bunurilor imobile	36
3.1.2. Studiu privind formarea bunului imobil.....	37
3.1.3. ACT de constatare pe teren la identificarea bunului imobil pe teren.....	38
3.1.4. Decizia f/nr. din 13 ianuarie 2014 cu privire la formarea bunului imobil	39

3.1.5. Notă explicativă.....	40
3.2. Formarea bunurilor imobile prin divizare	42
3.2.1. Studiu privind formarea bunului imobil.....	42
3.2.2. ACT de constatare pe teren la identificarea bunului imobil pe teren.....	43
3.2.3. Notă explicativă.....	44
3.2.4. Raportul prelucrărilor datelor geodezice.....	45
3.3. Formarea bunurilor imobile prin combinare	51
3.3.1. Cerere cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 15-322A din 05.05.2015.....	51
3.3.2. Studiu privind formarea bunului imobil.....	53
3.3.3 Decizia nr. 14-310A din 22 aprilie 2015 cu privire la formarea bunului imobil	54
3.3.4. ACT de constatare pe teren la identificarea bunului imobil pe teren.....	55
3.3.5. Notă explicativă.....	55
3.3.6. Raportul prelucrărilor datelor geodezice.....	56
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:	61
BIBLIOGRAFIE:	62