

FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN DIVIZARE AMPLASAT ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Natalia AFANASIEV

¹Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultate Construcții Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie Civilă și Geodezie, grupa IGC 1804, Chișinău, Republica Moldova

Rezumat: Conform legii privind formarea bunului imobil reprezintă un complex de lucrări executate pentru formarea unui nou bun imobil independent prin: separare, divizare, comasare și combinare. La baza acestui articol este certarea unui bun imobil amplasat în municipiul Chișinău, format prin calea divizării, parcurgând toate etapele de consecutivitate formării bunurilor imobile. Adicional în lucrarea dată va fi prezentat elaborarea proiectului de formare luând în considerație cererea, respectarea regulilor și normelor stabilite de legislație și amplasarea bunului imobil.

Cuvinte cheie: cadastru, formare, divizare, bunuri, imobil, legislație cadastrală

1. Introducere

Formare a bunului imobil – complex de lucrări executate în vederea apariției unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin separare, divizare, comasare sau combinare a unor bunuri imobile înscrise în Registrul bunurilor imobile;

Divizarea este o modalitate de formare a unor bunuri imobile independente prin împărțirea bunului imobil proprietate comună și încetarea proprietății comune. Procedura de formare prin divizare se aplică și în cazul în care doar pentru unul din coproprietari încetează coproprietatea, iar pentru ceilalți are loc recalcularea cotelor.

Formarea bunurilor imobile prin divizare este împărțirea bunurilor imobile independente prin formarea din bunul imobil existent a părților cu titlul de bunuri imobile noi. Bunul imobil inițial, precum și drepturile comune asupra acestuia, sunt stinse în temeiul deciziei de formare și contract de încetare a dreptului comun.

- La formarea bunurilor imobile prin divizare se vor respecta următoarele condiții principale:
- bunurile formate să corespundă destinației inițiale, să fie respectate normele de apărare împotriva incendiilor, normele sanitare, ecologice, urbanistice ori schimbarea destinației să se facă, în conformitate cu legislația, în cadrul procedurii de formare sau pînă la inițierea ei;
 - să nu se formeze un bun imobil care nu va putea fi utilizat constant conform destinației sau ale cărui condiții de utilizare vor fi înrăutățite;
 - bunul imobil format să fie asigurat cu drum de acces ori să fie posibilă instituirea servituții de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu conducte de apă, cu canalizare etc.;
 - încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată;
 - bunurile imobile să fie formate ca bunuri separate în fiecare unitate administrativ-teritorială dacă hotarele terenului ce se formează se intersectează cu hotarele diferitelor unități administrativ-teritoriale;
 - configurația, dimensiunile și alți indici ai bunului imobil ce se formează să fie conforme cerințelor planului sau regimului stabilit dacă acest bun se formează pe un teritoriu unde există plan urbanistic al localității sau dacă este stabilit un regim special de folosință a terenului sau a construcției;

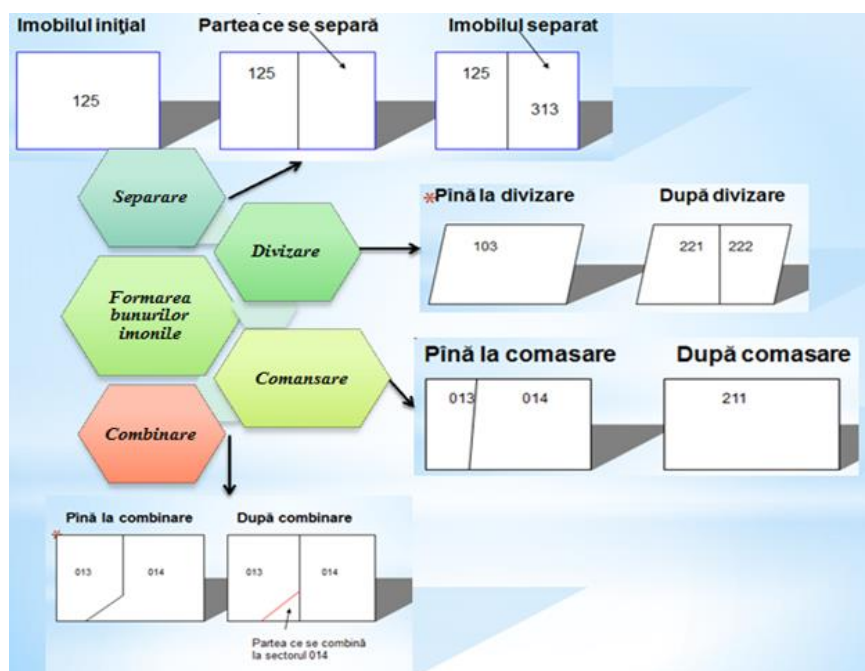


Figura 1. Formarea bunurilor imobile

- să se țină cont, la formarea bunurilor imobile cu destinație agricolă, de normele agrotehnice, de alte norme și reguli prevăzute de legislație pentru această categorie de terenuri;
- proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, forma și dimensiunile lor să fie conforme normelor stabilite în legislația cu privire la urbanism;
- persoana interesată în formarea construcției, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire să obțină o astfel de autorizație și să depună o copie de pe ea la oficiul cadastral teritorial.

2. Consecutivitatea formării bunurilor imobil prin divizare - municipiul Chișinău, comuna Budești, satul Budești, strada Barbu Lăutaru

Formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor:

- se depune cererea de formare a bunului imobil;
- se efectuează studiul privind posibilitatea formării bunului imobil;
- se elaborează proiectul de formare a bunului imobil;
- se întocmește planul cadastral sau geometric al bunului imobil format;
- se emite decizia de formare a bunului imobil
- se înscrie bunul imobil în Registrul bunurilor imobile.

Formarea bunului imobil se încheie atunci când în Registrul bunurilor imobile se înscriu datele despre bunul imobil format și drepturile asupra lui.

Cererea de formare a bunului imobil se adresează executantului de lucrări cadastrale și se depune în două exemplare. Cererea trebuie să conțină numerele cadastrale ale bunurilor imobile inițiale, modalitatea de formare, caracteristicile generale ale bunurilor imobile formate, destinația bunurilor și titularii cu ale căror drepturi este grevat dreptul de proprietate asupra bunului imobil inițial, dacă sunt prezentate toate atunci se permite inițierea [1].

Se prezintă divizarea de teren și formarea bunului imobil cu o suprafață inițială de 0,1246 ha care urmează să fie divizată în două părți, unde prima parte va constitui o suprafață de 0,0623 și a doua parte a terenului 0,0623. Modul de folosință fiind destinat pentru construcției conform condițiilor terenul va fi divizat regulamentar conform legislației, ambii proprietari au acces la ieșire la stradă, nu sunt stabilite careva neconcordanțe.

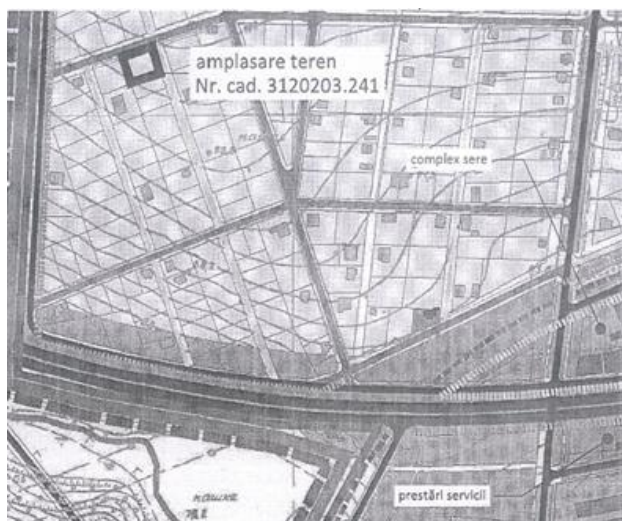


Figura 2. Plan urbanistic general (fragment)

Având drept bază prevederile Legii cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28 octombrie 2004 s-au examinat posibilitățile de formare a bunului imobil menționat prin verificare:

- a. regimul juridic al imobilului inițial are contract de vânzare-cumpărare nr 2046 din 10.08.2004;
- b. regimul tehnico-economic al imobilului inițial format cu numărul cadastral 3120205.038, amplasat în intravilanul localității este destinat pentru construcții cu o suprafață de 0,1246 ha;
- c. scopul formării bunului imobil este împărțirea bunului imobil proprietate comună;
- d. calea de formare ale bunului imobil este formarea bunului imobil prin divizare, unde conform cercetărilor sau constatată că datele din cadastru corespund cu datele din teren.

Legislația permite formarea bunului imobil cu numărul cadastral 3120205.038, formarea lui din punct de vedere tehnic este posibilă, destinația inițială este păstrată. Nu există un eventual impact al formării bunului imobil asupra modului de folosință a bunului imobil adiacente, inclusiv asupra accesului la căile de transport. Există posibilitatea asigurării bunului imobil ce va fi format cu acces la drum și la conectarea rețelelor edilitare. Nu există alte probleme ce privesc formarea bunului imobil.



Figura 3. Bunul imobil până la divizare

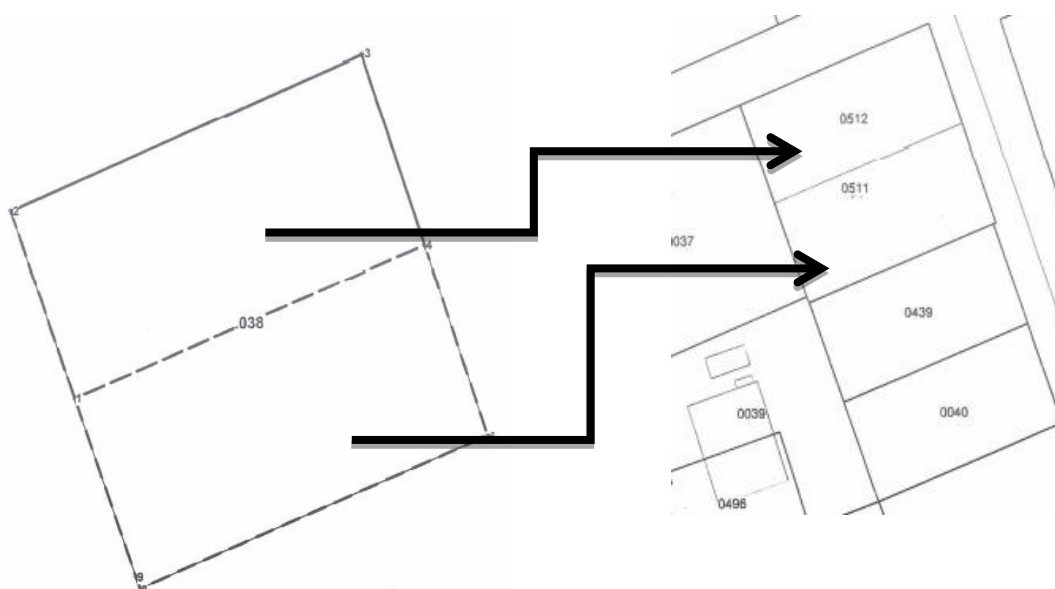


Figura 4. Bunul imobil după la divizare în două părți

După divizarea bunului imobil sa efectuat înregistrarea dreptului în registrul bunurilor imobile pentru bunul imobil nou format cu numere cadastrale noi și sau întocmit dosare cadastrale.

Concluzie

- în lucrarea data s-a executat cerințele solicitanților de formare a bunului imobil prin divizarea, s-au respectat normele stabilite în legislația cu privire la formarea bunurilor imobile și normele tehnice ce ține de urbanism;
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, normele sanitare și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de normativele tehnice. Inclusiv terenul nou format este asigurat cu drum de acces;
- după primirea cererii inginerul cadastral, a elaborat studiul privind posibilitatea formării bunurilor imobile.

Referințe

1. <http://www.arfc.gov.md/files/Instructiune%20formare.PDF>
2. <http://www.tntradingprim.md/md/formare-bunurilor-imobile.php#>
3. Legea Republicii Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile Nr. 354-XV din 28.10.2004, Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 233-236/999 din 17.12.2004.
4. Agenția Relații Funciare și Cadastru: Instrucțiunea (provizorie) cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=111771&lang=ro
5. R E G U L A M E N T U L nr. 61 cu privire la formarea bunurilor imobile; https://www.legis.md/cautare/getResults?lang=ro&doc_id=111771
6. INSTRUCȚIUNE, cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=111771&lang=ro