



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **FORMAREA BUNURILOR IMOBILE, PRIN SEPARARE, DIN ORAȘUL CHIȘINĂU**

**Student:**

**Statov Vadim**

**Coordonator:**

**Pantaz Alexandru  
Lector Universitar**

**Chișinău, 2026**

## **ADNOTARE**

### **la teza de licență cu tema „FORMAREA BUNURILOR IMOBILE, PRIN SEPARARE, DIN ORAȘUL CHIȘINĂU”, autor: Statov Vadim**

Lucrarea de licență este structurată în trei capitole și abordează aspectele teoretice și aplicative ale procesului de formare a bunurilor imobile prin metoda separării. În cadrul capitolului I sunt analizate noțiunile generale privind cadastrul și formarea bunurilor imobile, precum și cadrul legislativ care reglementează aceste procese. Capitolul II prezintă metodele de formare a bunurilor imobile, cu accent pe metoda separării, evidențiind particularitățile și condițiile de aplicare. Capitolul III conține partea aplicativă, în care sunt examinate diferite cazuri practice de separare: teren, teren cu construcție, construcție și încăpere izolată.

Scopul lucrării constă în studierea și analiza procesului de executare a lucrărilor cadastrale prin metoda separării, precum și evidențierea condițiilor tehnice și juridice necesare pentru formarea bunurilor imobile independente.

Printre obiectivele generale ale lucrării se regăsesc: analiza cadrului normativ în domeniul cadastrului, identificarea etapelor de realizare a lucrărilor cadastrale, studierea particularităților metodei de separare și aplicarea practică a acesteia pe diferite tipuri de bunuri imobile.

În procesul de elaborare a lucrării au fost utilizate metode de cercetare precum analiza documentelor normative, studiul materialelor cadastrale, metoda comparativă și analiza tehnico-economică a obiectelor studiate. De asemenea, au fost utilizate planuri geometrice, planuri de nivel și date din registrul bunurilor imobile.

Rezultatele obținute demonstrează că metoda separării reprezintă o soluție eficientă pentru formarea bunurilor imobile, permițând transformarea unui obiect existent în mai multe obiecte independente, cu păstrarea destinației și fără afectarea funcționalității. Aplicarea corectă a acestei metode necesită respectarea strictă a cerințelor legislative și tehnice, precum și utilizarea unor date cadastrale precise.

Cuvinte-cheie: cadastru, separare, bun imobil, plan geometric, formare

## **ABSTRACT**

### **for the bachelor thesis entitled “REAL ESTATE FORMATION, THROUGH SEPARATION, IN THE CHISINAU CITY”, author: Statov Vadim**

The bachelor thesis is structured into three chapters and addresses both theoretical and practical aspects of the process of real estate formation through subdivision. Chapter I analyzes general notions related to cadastre and real estate formation, as well as the legislative framework regulating these processes. Chapter II presents the methods of real estate formation, with a focus on the subdivision method, highlighting its particularities and conditions of application. Chapter III contains the practical part, where different case studies of subdivision are examined, including land, land with construction, construction, and isolated units.

The aim of the thesis is to study and analyze the process of executing cadastral works through the subdivision method, as well as to highlight the technical and legal conditions required for the formation of independent real estate units.

The main objectives of the research include: analyzing the legal framework in the cadastral field, identifying the stages of cadastral works execution, studying the specific features of the subdivision method, and applying this method in practical cases involving different types of real estate.

During the elaboration of the thesis, several research methods were applied, such as the analysis of норматив documents, the study of cadastral materials, the comparative method, and the technical-economic analysis of the studied objects. Additionally, geometric plans, floor plans, and data from the real estate register were used.

The obtained results demonstrate that the subdivision method represents an efficient solution for real estate formation, allowing the transformation of an existing property into several independent units while maintaining its initial purpose and functionality. The correct application of this method requires strict compliance with legal and technical requirements, as well as the use of accurate cadastral data.

*Keywords:* cadastre, subdivision, real estate, geometric plan, formation

## АННОТАЦИЯ

### к бакалаврской работе по теме «ФОРМИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПУТЕМ РАЗДЕЛЕНИЯ, В ГОРОДЕ КИШИНЕВ», автор: Статов Вадим

Бакалаврская работа структурирована в три главы и рассматривает теоретические и прикладные аспекты процесса формирования недвижимого имущества методом разделения. Глава I анализирует общие понятия кадастра и формирования недвижимого имущества, а также законодательную базу, регулирующую эти процессы. Глава II представляет методы формирования недвижимого имущества с акцентом на метод разделения, выделяя особенности и условия применения. Глава III содержит прикладную часть, в которой рассматриваются различные практические случаи разделения: земельный участок, земельный участок со строительством, строительный участок и отдельно стоящее помещение.

Цель работы – изучение и анализ процесса выполнения кадастровых работ методом разделения, а также выделение технических и правовых условий, необходимых для формирования самостоятельного недвижимого имущества.

Общие цели работы включают: анализ нормативно-правовой базы в области кадастра, определение этапов проведения кадастровых работ, изучение особенностей метода разделения и его практического применения на различных типах недвижимости.

В процессе выполнения работы использовались такие методы исследования, как анализ нормативно-правовой документации, изучение кадастровых материалов, сравнительный метод и технико-экономический анализ изучаемых объектов. Также использовались геометрические планы, горизонтальные планы и данные из реестра недвижимости.

Полученные результаты показывают, что метод разделения является эффективным решением для формирования недвижимости, позволяющим преобразовать существующий объект в несколько независимых объектов, сохраняя при этом его назначение и не влияя на функциональность. Правильное применение этого метода требует строгого соблюдения законодательных и технических требований, а также использования точных кадастровых данных.

*Ключевые слова:* кадастр, разделение, недвижимость, геометрический план, формирование

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	11
1.КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПО ФОРМИРОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....	13
1.1 Понятие и способы формирования объектов недвижимого .....	13
1.2 Нормативно-правовое регулирование и градостроительные требования при формировании недвижимости в муниципии Кишинев.....	17
1.3 Экономико-правовые и градостроительные предпосылки раздела городских земельных участков (парцелляции) .....	21
1.4 Теоретико-правовая природа границ и установление сервитутов при разделе недвижимости.....	25
<b>2. МЕТОДОЛОГИЯ, ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ В КАДАСТРОВЫХ РАБОТАХ. ....</b>	<b>30</b>
2.1 Современные методы и нормативно-техническое обеспечение процессов парцелляции. .	30
2.2 Техничко-эксплуатационные характеристики и применение GNSS-приемника Meridian M20 в кадастровых изысканиях.....	36
2.3 Программные комплексы для пространственного анализа и формирования кадастровой документации (MapInfo и Inventory). ....	41
<b>3. ФОРМИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПУТЕМ РАЗДЕЛЕНИЯ, В МУНИЦИПИИЕ КИШИНЕВ.....</b>	<b>44</b>
3.1. Общие положения выполнения кадастровых работ по формированию земельных участков методом раздела .....	44
3.2. Кадастровые работы по формированию объекта недвижимости путём раздела конструкции.....	54
3.3. Кадастровые работы по формированию объекта недвижимости путём раздела конструкции на изолированные помещения .....	63
<b>ОБЩИЕ ВЫВОДЫ.....</b>	<b>71</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЯ.....</b>	<b>73</b>

					<b>UTM 0731.2 017 ME</b>			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
<i>Elaborat</i>	<i>Statov V..</i>				<b>Формирование недвижимого имущества, путем разделения, в муниципии Кишинев</b>	<i>Faza</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Coordonator</i>	<i>Pantaz A..</i>					L	10	74
<i>Consultant</i>						<i>UTM FCGC</i>		
<i>Verificat</i>	<i>Ovdii M.</i>					<i>IGC-2203</i>		
<i>Aprobat</i>	<i>Taranenco A.</i>							

## ВВЕДЕНИЕ

*Мотивация выбора темы.* Выбор данной темы продиктован высокой динамикой рынка недвижимости в столице Республики Молдова. В условиях дефицита свободных городских территорий и их высокой коммерческой стоимости, процесс раздела участков (для продажи части земли, раздела наследства или оптимизации налогообложения) становится массовым явлением. Однако эта процедура часто сопровождается пространственными коллизиями и судебными спорами между соседями. Мотивация автора заключается в стремлении доказать, что успешный раздел недвижимости невозможен без безупречного симбиоза: строгого соблюдения градостроительных и правовых норм с одной стороны, и применения высокоточных геодезических технологий — с другой.

*Степень новизны темы.* Новизна данного исследования заключается в комплексном, междисциплинарном подходе к рутинной кадастровой процедуре. В работе не просто описывается правовой алгоритм раздела, но и демонстрируется интеграция новейшего геодезического оборудования (GNSS-приемника Meridian M20 с технологией инерциальной компенсации наклона IMU) со специализированными программными комплексами (MapInfo Professional и Inventory), локализованными под современные требования электронного реестра Республики Молдова.

Цель работы заключается во всестороннем теоретико-правовом анализе процесса парцелляции городских земель и практической реализации алгоритма раздела конкретного земельного участка с формированием легитимного геометрического плана и полного пакета юридической документации.

Для достижения поставленной цели были определены следующие общие задачи:

Проанализировать теоретические, правовые и градостроительные основы формирования объектов недвижимости.

Изучить природу кадастровых границ и механизмы разрешения пространственных конфликтов (включая институт сервитутов).

Систематизировать нормативно-технические требования к геодезическим измерениям в системе координат MOLDREF 99.

Обосновать выбор и описать технологический процесс применения GNSS-оборудования и камерального программного обеспечения.

Выполнить практический проект раздела реального земельного участка на основе собственных полевых измерений.

Используемая методология исследования. В процессе подготовки работы применялся комплексный методический аппарат. Использовались методы формально-юридического анализа (при изучении Гражданского кодекса РМ, градостроительных регламентов и инструкций

					<i>UTM 0731.2 - 017 ME</i>	<i>Coala</i>
						11
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnatura</i>	<i>Data</i>		

кадастрового органа), эмпирические методы (высокоточные спутниковые измерения в режиме RTK с использованием сети MOLDPOS), а также методы пространственного и картометрического моделирования (обработка векторной геометрии и топологический анализ в среде ГИС).

*Структура работы.* Логика дипломной работы продиктована поставленными задачами и включает введение, три взаимосвязанные главы, общие выводы и библиографию.

Первая глава носит теоретико-правовой характер. В ней рассматривается сущность формирования недвижимости, роль градостроительных ограничений (Генерального градостроительного плана — PUG) и юридическая природа границ и сервитутов.

Вторая глава посвящена методологическому и инструментальному обеспечению. В ней детально описываются технические характеристики GNSS-приемника Meridian M20, а также синергия программных комплексов MapInfo и Inventory на камеральном этапе. Эта глава служит «мостом» между теорией первой главы и практикой третьей.

Третья глава представляет собой практическую реализацию проекта. В ней на примере конкретного земельного участка пошагово описывается весь цикл работ: от полевой съемки до картометрического раздела, вычисления новых площадей и формирования итогового кадастрового дела.

Возможные ограничения исследования. В качестве объективного ограничения данной работы следует отметить ее узкую специализацию на землях населенных пунктов (intravilan) муниципия Кишинев с высокой плотностью застройки. Метрологические допуски, градостроительные ограничения и технологические решения, описанные в исследовании, максимально адаптированы под городскую среду и могут не в полной мере отражать специфику массового раздела земель сельскохозяйственного назначения (extravilan) или лесного фонда, где применяются иные классы точности и правовые регламенты.

					<i>UTM 0731.2 – 017 ME</i>	<i>Coala</i>
						12
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. L E G E cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, art. Nr: 2, 5, 7, 8, 14(2), 15(3,4), 19(4);
2. L E G E A cadastrului bunurilor imobile Nr.1543-XIII din 25.02.1998, Monitorul Oficial al R. Moldova nr.44-46/318 din 21.05.1998;
3. INSTRUCȚIUNE cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile nr. 151 din 06.12.2016, pct.: 2 - 47, 48 – 143, Anexa – 1, 2, 3 – 3a, 4, 5 – 5a, 6, 8, 9 ;
4. R E G U L A M E N T U L cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 61 din 29 ianuarie 1999, pct.:4 - 6, 8, 11, 41, 43,
5. Codul practic cu privire la formarea bunurilor imobile, aprobat A.R.F.C. din 11.04.2006, imagini de la pct.: 5.5, 5.18, 5.26, 5.37 ;
6. Procedura operațională – Formarea bunului imobil (cod: P.O. – 10) din 29 martie 2012, pct.: 1, 2, 4, 5;
7. Dosar tehnic a proiectului de formare a bunului imobil prin separarea teren din Municipiul Chișinău, Nr. 0100/16/171806/2017, O.C.T. -1 Chișinău, 2017;
8. Dosar tehnic a proiectului de formare a bunului imobil prin separarea teren cu construcție din Municipiul Chișinău, Nr. 208/2017, O.C.T. – 1 Chișinău, 2017;
9. Dosar tehnic a proiectului de formare a bunului imobil prin separarea construcției, din Municipiul Chișinău, Nr. 3120/02/01/2017, O.C.T. – 1 Chișinău, 2017;
10. Dosar tehnic a proiectului de formare a bunului imobil prin separarea încăperii izolate, din Municipiul Chișinău, Nr. 0100/17/24017, O.C.T. 1 Chișinău, 2017;
11. ANENCO, M. Formarea bunului imobil prin separare situat în Municipiul Chișinău. Conferința Tehnico – Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 7 decembrie 2016, U:T.M., Chișinău;
12. NISTOR - LOPATENCO, L., GRAMA, V., TURCULEȚ, M. Lexicon cadastral. Manual. Editare și multiplicare UTM, Chișinău, 2008, p. 248, ISBN 978-9975-45-067-6;
13. H O T Ă R Î R E cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale nr. 338 din 21.03.2003, Anexa nr. 1;
14. BOAGHI, Vlad. *Cadastru și organizarea teritoriului în mediul rural*. 2020. PhD Thesis. Universitatea Tehnică a Moldovei.
15. BOTNARENCO, Ion; ZUBCO, Efim; COTOROBAI, Elena. Cadastru modern sau integritatea multifuncțională a cadastrului. In: *Cadastru și Drept*. 2016. p. 91-96.

					<i>UTM 0731.2 - 017 ME</i>	Coala
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		73

16. COVALI, Mădălina; CIUBOTARU, Alexandra. Necesitatea actualizării planului cadastral. 2026.
17. GAVRILUȚA-GOGU, Alina; VLASENCO, Ana. Efectele lucrărilor din cadrul proiectelor de stat din domeniul cadastru. In: *Conferința tehnico-științifică a studenților, masteranzilor și doctoranzilor*. 2024. p. 1788-1792.
18. GOGU, Alina. *Analiza impactului implementării proiectului de înregistrare și evaluare funciară în Republica Moldova*. 2025. PhD Thesis. Universitatea Tehnică a Moldovei.
19. OPREA, Luciana, et al. Întreținerea lucrărilor de cadastru. *Pangeea*, 2014, 14.1.

					<i>UTM 0731.2 - 017 ME</i>	<i>Coala</i>
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		74