



Universitatea Tehnică a Moldovei

**LUCRĂRI CADASTRALE PRIN COMBINARE
LA NIVEL DE TEREN CU SAU FĂRĂ
CONSTRUCȚII ÎN LOCALITATEA VOINESCU
DIN RAIONUL HÎNCEȘTI**

Student:

Haureș Ana

Coordonator:

Nistor-Lopatenco Livia

Conf. univ., dr. Ing.

Chișinău, 2026

ADNOTARE

La teza de licență cu tema „LUCRĂRI CADASTRALE DE COMBINARE LA NIVEL DE TEREN CU SAU FĂRĂ CONSTRUCȚII ÎN LOCALITATEA VOINESCU DIN RAIONUL HÎNCEȘTI” , autor Haureș Ana

Lucrarea de licență are drept scop analiza aspectelor juridice, tehnice și metodologice privind formarea bunurilor imobile prin metoda combinării. Scopul lucrării constă în studierea cadrului normativ aplicabil și în prezentarea modului de executare a lucrărilor cadastrale necesare pentru unirea a două sau mai multe bunuri imobile într-un singur bun nou-format.

Cuvinte-cheie: formarea bunurilor imobile, cadastru, documentație cadastrală, înregistrarea bunurilor imobile, Registrul bunurilor imobile, plan cadastral, cadru normativ.

În partea teoretică sunt analizate noțiunile generale privind cadastrul bunurilor imobile, metodele de formare a bunurilor imobile cum ar fi : separare, divizare, comasare, combinare și separare, precum și rolul inventarierii bunurilor imobile în procesul de actualizare a evidenței cadastrale. De asemenea, sunt prezentate documentația cadastrală necesară, etapele executării lucrărilor cadastrale și importanța măsurărilor geodezice în asigurarea exactității datelor.

Prezenta lucrare este structurată în: introducere, 3 capitole, concluzii generale, și bibliografie.

Capitolul 1 se intitulează ” METODEDELE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE “ , acesta descrie partea teoretică a tezei de licență, și anume în acest capitol sunt descrise cele 4 metode de formare a bunurilor imobile și procedura de executare a acestora, precum și conținutul și documentația cadastrală efectuată la lucrările de formare.

În capitolul 2 intitulat „DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ NECESARĂ PENTRU INVENTARIERE “ sunt reprezentate etapele efectuării unei lucrări de inventariere precum și structura acesteia. Procedura de lucru pentru inventarierea bunului imobil este compusă din mai multe etape, și anume: lucrări pregătitoare, identificarea bunului imobil, măsurători cadastrale și descrierea elementelor constructive și culegerea datelor privind dotarea cu rețele a bunului imobil, actualizarea planului cadastral, întocmirea sau modificarea planului geometric, calcularea parametrilor tehnici, întocmirea raportului lucrării, recepția lucrărilor cadastrale, eliberarea documentației cadastrale.

În capitolul 3, studiu de caz care este intitulat „LUCRĂRI CADASTRALE PRIN COMBINARE LA NIVEL DE TEREN CU SAU FĂRĂ CONSTRUCȚII ÎN LOCALITATEA VOINESCU DIN RAIONUL HÎNCEȘTI” este analizată metoda de formare a bunurilor imobile prin combinare în baza contractului de vânzare-cumpărare. De asemenea este descrisă detaliat întreaga procedură cu toți pașii pentru a obține un raport bine structurat conform instrucțiunii în vigoare.

ABSTRACT

At the bachelor's thesis entitled „CADASTRAL WORKS INVOLVING THE MERGING OF LAND PLOTS, WITH OR WITHOUT BUILDINGS, IN THE LOCALITY OF VOINESCU, HÎNCEȘTI DISTRICT”, authored by Ana Haureș.

The thesis aims to analyze the legal, technical, and methodological aspects related to the formation of real estate properties through the method of combination. The purpose of the thesis is to study the applicable regulatory framework and to merge two or more real estate properties into a single newly formed property.

Keywords: formation of immovable property, cadastre, cadastral documentation, registration of immovable property, Real Estate Register, cadastral plan, regulatory framework.

The theoretical part analyzes the general concepts regarding the cadastre of real estate properties, as well as the methods of forming real estate units, such as subdivision, division, amalgamation, combination, and updating cadastral records. In addition, the thesis presents the necessary cadastral documentation, the stages of cadastral works, and the importance of geodetic measurements in ensuring the accuracy of the data.

The thesis is structured as follows: introduction, three chapters, general conclusion, and bibliography.

Chapter 1, entitled “METHODS OF FORMING REAL ESTATE PROPERTIES”, presents the theoretical foundation of the thesis. This chapter describes the four methods of forming real estate properties and the procedures for carrying them out, as well as the content and cadastral documentation prepared during such works.

Chapter entitled “CADASTRAL DOCUMENTATION REQUIRED FOR INVENTORY”, presents the stages involved in performing an inventory work and its structure. The procedure for inventorying a real estate property consists of several stages, namely: preparatory works, identification of the property, cadastral measurements and description of structural elements, collection of data regarding the utility networks serving the property, updating the cadastral plan, preparation or amendment of the geometric plan, calculation of technical parameters, preparation of the work report, acceptance of cadastral works, and issuance of cadastral documentation.

Chapter 3, the case study entitled “CADASTRAL COMBINATION WORKS AT LAND LEVEL, WITH OR WITHOUT BUILDINGS, IN THE LOCALITY OF VOINESCU, HÎNCEȘTI DISTRICT”, analyzes the method of forming real estate properties through combination based on a sale-purchase agreement. It also describes in detail the entire procedure and all steps required to prepare a well-structured report in accordance with the regulations currently in force.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	10
1. METODE DE FORMARE A BUNURILOR IMOBILE.....	12
Noțiuni principale.....	12
1.1 Rolul formării bunurilor imobile în societate.....	13
1.2 Practica formării bunurilor imobile în Republica Moldova	14
1.3 Separarea bunului imobil	16
1.4 Divizarea bunului imobil.....	16
1.5 Comasarea bunurilor imobile	17
1.6 Combinarea bunurilor imobile	18
1.7.1 Modul de elaborare a cererii pentru formarea bunurilor imobile.....	21
1.7.2 Modul de elaborare a studiului privind posibilitatea formării bunurilor imobile.....	21
1.7.3 Proiectul privind formarea bunurilor imobile	23
1.7.4 Elaborarea planului geometric și emiterea deciziei de formare	24
1.7.5 Dosarul tehnic	24
1.8 Înregistrarea bunurilor imobile formate	24
2. DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ NECESARĂ PENTRU INVENTARIEREA BUNULUI IMOBIL.....	27
2.1 Procedura de executare a lucrărilor cadastrale	28
2.1.2 Identificarea bunului imobil	31
2.2 Întocmirea planului geometric și a listelor bunurilor	38
2.2.1 Consultarea publică și aprobarea listelor bunurilor imobile	42
2.3 Recepția lucrărilor cadastrale	43
2.4 Înregistrarea bunurilor imobile.....	45
2.5 Eliberarea documentației cadastrale.....	46
3. LUCRĂRI CADASTRALE PRIN COMBINARE LA NIVEL DE TEREN CU SAU FĂRĂ CONSTRUCȚII ÎN LOCALITATEA VOINESCU DIN RAIONUL HÎNCEȘTI.....	47
3.1 Descrierea localității.....	47
3.2 Aplicarea metodei de formare a bunurilor imobile prin metoda de combinare	48
CONCLUZII	57
BIBLIOGRAFIE	59

					UTM 0731.2 024 ME			
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnăt.	Data				
Elaborat		Haure; A.			Lucrări cadastrale prin combinare la nivel de teren cu sau fără construcții în localitatea Voinescu din raionul Hîncești	Faza	Coala	Coli
Coordonator		Livia N.-L.				L	9	60
Consultant						UTM FCGC		
Verificat		Ovdii M.				IGC-213		
Aprobat		Taranenco A.						

INTRODUCERE

În Republica Moldova, procesul de formare a bunurilor imobile este reglementat de un ansamblu de acte normative care stabilesc condițiile juridice și tehnice de elaborare a documentației cadastrale. Printre cele mai importante acte normative se numără Ordinul fostei Agenții Relații Funciare și Cadastru nr. 71/2017 privind aprobarea Instrucțiunii cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile, Legea nr. 354/2004 cu privire la formarea bunurilor imobile, precum și hotărârile Guvernului care reglementează procedurile de înregistrare și actualizare a datelor cadastrale.

Formarea bunurilor imobile se realizează, de regulă, în baza deciziei proprietarului sau a proprietarilor bunurilor supuse formării. În cazul bunurilor aflate în proprietate publică, decizia de formare este adoptată de autoritatea competentă, respectiv autoritatea administrației publice locale pentru bunurile aparținând unităților administrative-teritoriale sau autoritatea administrației publice centrale ori alt organ abilitat pentru bunurile proprietate a statului.

În anumite situații prevăzute de legislație, formarea bunurilor imobile poate fi dispusă și în baza unei hotărâri judecătorești sau a unei decizii emise de organul fiscal, de exemplu în cazul executării silite sau al valorificării bunurilor sechestrate.

În situația în care, ca urmare a formării, se creează bunuri imobile noi, acestora li se atribuie adrese poștale de către autoritățile administrației publice locale. Pentru bunurile aflate în proprietatea unităților administrative-teritoriale, adresa se atribuie concomitant cu adoptarea deciziei de formare, iar pentru bunurile proprietate private sau bunuri proprietate a statului, în termenul prevăzut de legislația în vigoare, la solicitarea personae interesate.

În cazul divizării sau comasării construcțiilor, al apartamentelor din case individuale sau al încăperilor izolate, atunci când lucrările implică intervenții care necesită autorizație de construire, persoana interesată este obligată să obțină acest act și să îl prezinte organului cadastral competent.

Pentru bunurile proprietate a statului, obținerea acordului privind divizarea sau comasarea construcțiilor se realizează prin depunerea unei cereri la autoritatea abilitată cu administrarea proprietății publice a statului.

După depunerea cererii de înregistrare a drepturilor asupra bunurilor imobile la oficiul cadastral competent și înainte de efectuarea înscrierii în Registrul bunurilor imobile, persoana interesată prezintă autorității publice locale copia deciziei de formare și proiectul planului cadastral sau geometric, vizat de registrator, în vederea atribuirii adresei poștale bunurilor nou formate.

În cazul în care formarea bunului imobil este dispusă de organul fiscal, acesta poate solicita executarea planului bunului imobil și elaborarea descrierii tehnice prin intermediul unui specialist cadastral autorizat sau al unei întreprinderi licențiate pentru executarea lucrărilor cadastrale.

					<i>UTM 0731.2 – 024 ME</i>	Coala
						10
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

Pentru înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile formate și pentru actualizarea documentației cadastrale, la dosarul etnec se anexează, după caz, hotărârea instanței de judecată, actele emise de organul fiscal și alte documente justificative. În asemenea situații, nu mai este necesară prezentarea cererii proprietarului sau a deciziei acestuia privind formarea bunului imobil.

Instrucțiunea privind conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale se aplică tuturor lucrărilor de formare a terenurilor, indiferent de modul de folosință, de existența sau inexistența construcțiilor, precum și lucrărilor de formare a construcțiilor și a încăperilor izolate, indiferent de forma de proprietate.

Prevederile acestei instrucțiuni sunt obligatorii atât pentru executanții lucrărilor cadastrale, cât și pentru persoanele responsabile de avizarea, recepția și înregistrarea documentației în Registrul bunurilor imobile.

În urma executării lucrărilor de formare se întocmește raportul lucrării cadastrale, care este supus procedurii de recepție de către Agenția Servicii Publice. Procedura de formare se consider finalizată în momentul înscrierii dreptului asupra bunului imobil nou format în Registrul bunurilor imobile. După efectuarea acestei înscrieri, cererea de încetare a procedurii de formare nu mai poate fi admisă.

					<i>UTM 0731.2 – 024 ME</i>	<i>Coala</i>
						11
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnătura</i>	<i>Data</i>		

BIBLIOGRAFIE

1. BORȘ VERA, Formarea bunurilor imobile [Formarea Bunurilor Imobile | PDF](#)
2. URSU VLAD, Chișinău 2021, Formarea bunurilor imobile [Ursu-Vlad-FCGC-DIC-2022.pdf](#)
3. GOLOVEI COSTEL, GC-2003M, Chișinău 2022, Formarea Bunului Imobil prin Combinare din Municipiul Chișinău, sector Botanica, Șoseaua Muncești, 364 [Golovei-Costel-FCGC-GC-2022.pdf](#)
4. BADEA, ANA-CORNELIA, BADEA, GHEORGHE. Conceptul de sistem cadastral la nivel internațional. Revista de cadastru nr. 5/2005. Universitatea „1 Decembrie 1918” Alba Iulia, 2005
5. BOTNARENCO, I. Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Pontos, 2012, 48p. 35 c.a. ISBN 978-9975-51-400-2.
6. BOTNARENCO . I. Consolidarea terenurilor agricole în Republica Moldova (teorie, metode, practică). Chișinău: Pontos, 2009, 340p. 25 c.a. ISBN 978-9975-72-276-6.
7. BOTNARENCO, I., ZUBCO E., POPESCU S., Land Registration and Multifunctional Integrity of Cadastre. În: RevCAD, revista de geodezie și cadastru. Universitatea 1 Decembrie 1918 din Alba Iulia, 2017, volumul 22,p. 23-30,0,4 c.a. ISSN 2068-519X.
8. NISTOR-LOPATENCO, LIVIA. Managementul și economia lucrărilor topogeodezice: Indicații metodice pentru lucrări de laborator, Chișinău: Tehnica-UTM, 2022. 44p.ISBN 978-9975-45-815-3 <http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/20555/Management-economia-lucrari-topogeodezice-Ind-metodice-lab-DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
9. NISTOR-LOPATENCO. L. M. CERNEI. Implimentarea datelor fotogrametrice la realizarea suportului grafic pentru sistemul infotmațional geografic național (SIGN). Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, doctoranzilor și studenților, 15-17 noiembrie 2008, UTM, Chișinău, vol. II, pag. 455-459, ISBN 978-9975-45-065-2.
10. GRAMA. V, NISTOR-LOPATENCO L, A. IACOVLEV, P. IACOVLEV. Metodologii moderne de completare a bazei de date (BD) geospațială al municipiului Chișinău. Conferința Tehnico-Ltiințifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 10-12 decembrie 2009, UTM Chișinău, vol. II, pag. 497-503, ISBN 978-9975-45-141-3.
11. NICOLENCO M., NISTOR-LOPATENCO L. Implimentarea tehnologiilor GIS la actualizarea planurilor cadastrale. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 17-19 noiembrie 2010, UTM, Chișinău, pag. 482-483, ISBN 978-9975-45-159-8.
12. TOACA E., BADEA A., NISTOR-LOPATENCO L. Agricultura la distanță pe bază de teledetecție (Remote Sensing). Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratotilor, Doctoranzilor și studenților, 17-19 noiembrie 2010, UTM, Chișinău, pag. 488-490, ISBN 978-9975-45-159-8.
13. ȘUMLEANSCHI, I., NISTOR-LOPATENCO, L. Studiul actual privind consolidarea terenurilor agricole din Republica Moldova. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor

					<i>UTM 0731.2 – 024 ME</i>	Coala
						59
Mod.	Coala	Nr. doc.	Semnătura	Data		

- și Studenților, 02 decembrie 2015, UTM, Chișinău, 4 pag. (la editura Tehnica UTM).
14. NISTOR-LOPATENCO. L. Note de curs la CADASTRU, Platforma MOODLE UTM, începând cu anul 2014 până în prezent.
 15. Raportul lucrării „Formarea Bunului Imobilprin Combinare în localitatea Voinescu din raionul Hîncești”
 16. Instrucțiunea cu privire la conținutul și modul de elaborare a documentației cadastrale l formarea bunurilor imobile, nr. 71 din 04.08.2017
 17. Legea privind formarea bunurilor imobile (nr. 354-XV din 28/10.2004) // MO, 2004, nr. 233-236/999.
 18. Legea nr. 4 din 06.02.2020 privind modificarea articolului 4 din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.
 19. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. NR. 743 din 11-06-2022 cu privier la salarizarea angajaților din unitățile cu autonomie financiară. În: Monitorul Oficial nr. 79-81 art. 841 din 20-06-2002 https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=134695&lang=ro
 20. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 941 din 22-12-2020 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe. În: Monitorul Oficial nr. 372-382 art. 1141 din 31-12-2020, https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131787&lang=ro#
 21. Ordin Nr. OARFC 71/2017 din 04.08.2017
 22. Codul Funciar, Legea nr. 828/XII din 25.12.1991.
 23. Legis.md
 24. Legea nr. 214/2022
 25. Legea castrului bunurilor imobile nr. 1543/1998
https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=ro
[Legi](#)
 26. Instrucțiunea cu privire la executarea lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate
 27. www.geoportal.md