

FORMAREA BUNULUI IMOBIL PRIN SEPARARE SITUAT ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU

Autor(i): st. gr. GTC 1309 Maxim ANENCO, conf., univ., dr., ing. Livia NISTOR-LOPATENCO

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: În articolul dat se prezintă cele 4 metode de bază la formarea bunurilor imobile: separare, divizare, comasare, combinare. Aprofundarea are loc în exemplificarea unui bun imobil situat în mun. Chișinău, format prin metoda separării, parcurgând etapele disponibile a procesului tehnologic. Suplimentar în lucrarea dată se descrie proiectul de formare a bunului imobil, având în vedere: cerințele solicitantului, legislația și partea legală, avizul, caracteristicile construcției. Este prezentată situația inițială a bunului imobil, numărul și suprafața imobilelor ce urmează a fi separate și situația după separarea bunului imobil.

Cuvinte cheie: Cadastru, formare, separare, bunuri, proces, legislație cadastrală, plan, proiect.

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.

Formarea bunurilor imobile are loc prin patru metode : separare, divizare, combinare, comasare. Explicația succintă și generală a acestor metode de formare este prezentată în „Fig. 1”.

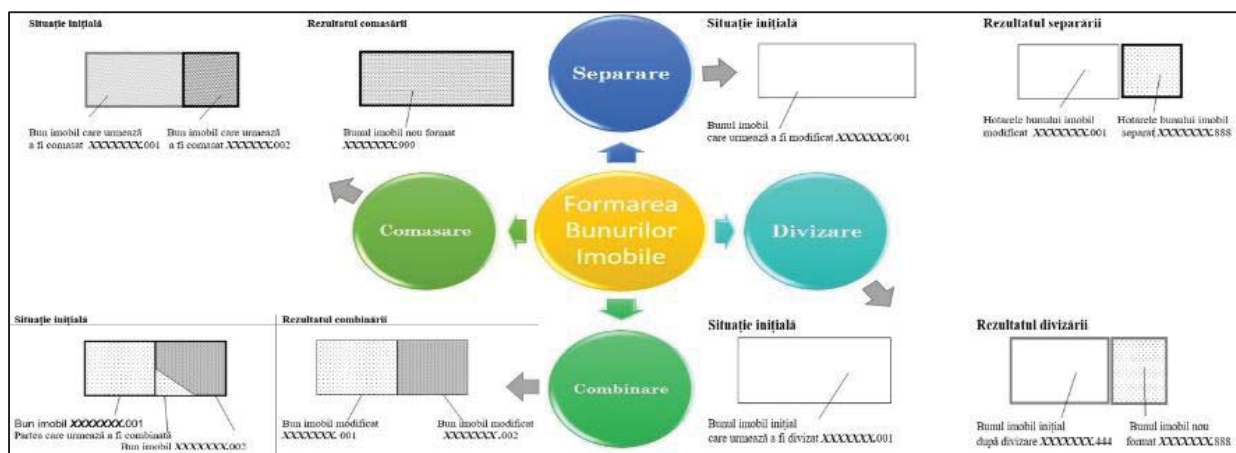


Fig.1 Formarea bunurilor imobile

Fiecare formare a unui bun imobil este efectuată în vederea realizării unui scop. Conform legislației în vigoare de formarea a bunurilor imobile, acestea se pot forma în scopul :

- atribuirii terenurilor înregistrate în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în condițiile legii;
- efectuării de tranzacții cu bunurile imobile;
- dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor și altor edificii amplasate pe el (ex. comasarea sau separarea terenurilor adiacente pentru extinderea clădirilor);
- împărțirii bunului imobil proprietate comună;
- atribuirii în natură unui din fondatori a cotei lui din patrimoniul persoanei juridice;
- separării sau comasării bunurilor imobile în legătură cu reorganizarea sau cu desființarea persoanei juridice;
- vânzării la licitație a unei porțiuni din teren și/sau a unei părți din construcție care intră în masa debitoare a întreprinderii insolvente, sau a unei porțiuni din teren și/sau a unei părți din construcție a persoanei

fizice sau juridice al cărei patrimoniu a fost sechestrat și/sau se comercializează pentru stingerea datoriilor la plățile obligatorii;

- divizării clădirii în încăperi izolate;
- expropriării părților din bunurile imobile ce au fost declarate de utilitate publică.

La fel legislația mai prevede interzicerea formării bunurilor imobile prin divizare sau separare în următoarele cazuri :

- Odăilor din apartamente sau din casele particulare, dacă în rezultatul formării bunului imobil nu se vor asigura condițiile minime de locuit (cameră, bucatărie, încăperi sanitare);
- Construcțiilor auxiliare, încorporate și funcțional legate cu construcția principală;
- Instalațiilor tehnice, comunicații și amenajări ale teritoriului amplasate pe sectorul de teren care asigură funcționarea normală a construcției amplasate pe același sector de teren;
- Anexelor gospodărești ale clădirilor de locuit situate pe același sector de teren, cu destinația de deservire a locatarilor;
- Altor instalații, amenajări direct (funcțional) legate de sectorul de teren sau de construcția de bază.

2. Procesul Tehnologic de Formare a bunului imobil prin separare : situat în mun. Chișinău, sector Buiucani, str. Columna, nr.170 nr. cadastral 0100518.184.66

Procesul Tehnologic de formare are loc prin următoarele etape:

- Depunerea Cererii;
- Studiul formării Bunului Imobil;
- Elaborarea Proiectului;
- Întocmirea Planului Cadastral;
- Emiterea Deciziei;
- Întocmirea Dosarului Tehnic;
- Înregistrarea Bunului Imobil;

Depunerea cererii este prima etapă și se efectuează de către solicitant după modelul standard. Studiul formării bunului imobil reprezintă documentul ce decide soarta bunului imobil în procesul tehnologic.

În baza studiului și avizului, executantul va elabora proiectul de formare a bunului imobil. Proiectarea se va efectua în conformitate cu prevederile normativelor și instrucțiunilor în vigoare, ținând cont de destinația obiectului și solicitările proprietarului, precum și alte caracteristici ale bunului imobil care se formează.

Construcția este formată din 2 părți, partea 1 cu o suprafață mai mică și partea 2 cu o suprafață mai mare. Partea 1 urmează a fi separată 3 etaje, din 3 încăperi izolate în 6 încăperi cu o suprafață mai mică. Partea 2 urmează a fi separată din o singură încăpere în 8 încăperi izolate de o suprafață mai mică.

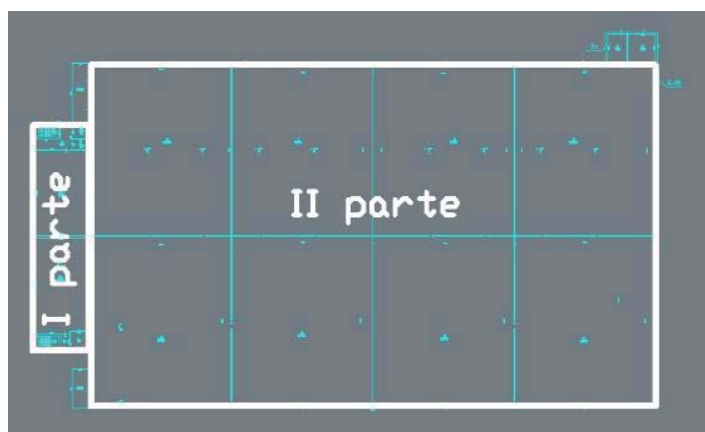


Fig.2 Schița

Construcției

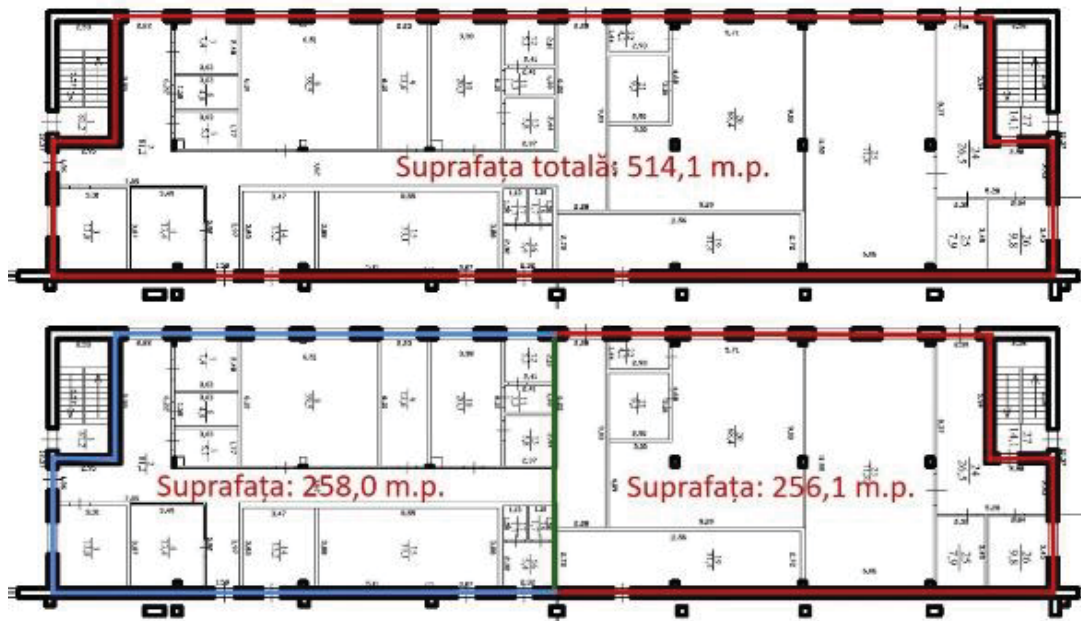


Fig.3 Planul construcției Partea 1, înainte de separare, după separare



Fig.4 Planul construcției Partea 2, înainte de separare, după separare

Procesul Tehnologic de formare a bunului imobil prin separare s-a realizat cu succes, dar bunul imobil inițial și cel nou format mai trec prin etapele consecutive ale procesului tehnologic de formare și anume:

- Elaborarea planului geometric a bunului imobil inițial, a bunului imobil inițial modificat, a bunului imobil nou și a proiectului de formare;
- Planul Cadastral pentru toate bunurile noi formate;
- Emiterea Deciziei;

- Întocmirea Dosarului Tehnic;
- Înregistrarea separată a fiecărui bun imobil nou format.

3. Concluzii

În această formare s-au executat cerințele solicitantului, neavând cauză și temei ce nu se încadrează în normele și regulamentul legislativ;

bunul imobil a fost separat din: o construcție la sol cu o suprafață de 9438,7 m.p. în paisprezece încăperi izolate de o suprafață mai mică, păstrându-le destinația inițială și atribuind fiecărei încăperi un număr cadastral; separarea s-a efectuat în scopul utilizării de către solicitant (Proprietar) a încăperilor proaspăt separate în tranzacții.

Bibliografie

1. Agenția Relații Funciare și Cadastru: Instrucțiunea (provizorie) cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile.
2. Agenția Relații Funciare și Cadastru, Oficiul de Implementare a Primului Proiect de Cadastru: Codul practic cu privire la formarea bunurilor imobile aprobat de A.R.F.C. la data de 11.04,2006.
3. Fondul național de date geospațiale.
4. Hotărâre de guvern Nr.61 din 29.01.1999 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la formarea bunurilor imobile, Publica 04.02.1999 în Monitorul Oficial Nr. 10 – 11.
5. www.arfc.gov.md [Accesat 2 decembrie 2016].
6. 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.
7. <http://www.geoportal.md/ro/default/map#lat=211335.126923&lon=232227.559625&zoom=9> [Accesat 2 decembrie 2016].