

INSTRUCȚIUNE
cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale
la formarea bunurilor imobile

Capitolul I. Dispoziții generale

1. Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și conținutul documentației cadastrale la formarea bunurilor imobile (în continuare – Instrucțiunea), reglementează procedura de executare a lucrării cadastrale de formare a bunurilor imobile și conținutul documentației cadastrale.

2. Pot fi formate ca obiect independent de drept:

- 1) *terenurile cu sau fără construcții;*
- 2) *clădirile, care conform documentației de proiect reprezintă construcții independente, inclusiv cele nefinalizate;*
- 3) *încăperile izolate sau apartamentele, locurile de parcare cu condiția asigurării cu intrare separată;*
- 4) *plantațiile perene.*

3. Nu pot fi formate ca obiect independent de drept:

- 1) *încăperile din apartamente sau case individuale de locuit, dacă în rezultatul formării bunului imobil nu corespund condițiilor prevăzute la pct.17;*
- 2) *clădirile neautorizate;*
- 3) *divizarea/separarea clădirii nefinalizate în încăperi izolate;*
- 4) *construcțiile auxiliare ale căror funcții sunt legate direct de construcția principală, (fac parte din complexul unitar de producere), cu excepția cazurilor de schimbare a modului de folosință sau a destinației lor;*
- 5) *instalațiile inginerești;*
- 6) *anexe gospodărești, dacă este imposibilă specificarea dependenței lor funcționale sau dacă folosirea lor nu este definită;*
- 7) *instalațiile tehnice, comunicații și amenajări ale teritoriului amplasate pe sectorul de teren care asigură funcționarea normală a construcțiilor amplasate pe același sector de teren;*
- 8) *gardurile, pereți de sprijin, bornele de hotar, alte instalații ale căror funcții sunt legate direct de teren sau de construcția principală.*
- 9) *bunurile comune din condominiu, care au fost transmise în gestiunea Asociației de coproprietari în condominiu (ca încăperi izolate). Acestea pot fi formate doar în rezultatul lucrărilor de construcții autorizate în modul stabilit, cu acordul a 2/3 din numărul total de coproprietari, autentificat notarial.*
- 10) *în procesul urmăririi silite de către executorul judecătoresc, nu pot fi formate bunurile din domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.*

4. Formarea bunurilor imobile se inițiază de către:

- 1) *proprietarul/coproprietarii bunului imobil, inclusiv statul sau unitatea administrativ-teritorială, prin intermediul autorităților împuternicite cu administrarea bunului;*
- 2) *titularii de drepturi reale, inclusiv și de alte drepturi patrimoniale (gestiunea economică, arenda) cu acordul proprietarului;*
- 3) *instanța de judecată;*
- 4) *executorul judecătoresc;*
- 5) *organul fiscal;*
- 6) *administratorul insolvabilității (lichidatorul).*

5. Bunul imobil se poate forma în orice scop care nu contravine legislației, inclusiv:

- 1) *atribuirii terenurilor înregistrate în proprietate sau folosință persoanelor fizice sau juridice, în condițiile legii;*

2) efectuării de tranzacții cu bunurile imobile;
3) dezvoltării terenului, prin construirea sau reconstruirea clădirilor și altor edificii amplasate pe el (ex. comasarea sau separarea terenurilor adiacente pentru extinderea clădirilor);

4) împărțirii bunului imobil proprietate comună;

5) atribuirii în natură unuia din fondatori a cotei lui din patrimoniul persoanei juridice;

6) separării sau comasării bunurilor imobile în legătură cu reorganizarea sau cu desființarea persoanei juridice;

7) 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.

8) divizării clădirii în încăperi izolate;

9) exproprierii părților din bunurile imobile ce au fost declarate de utilitate publică.

6. Lucrările de formare a bunurilor imobile sunt executate de întreprinderi de stat, municipale și cele private, care dispun de ingineri cadastrali certificați la Agenția Relații Funciare și Cadastru.

7. Executanții lucrărilor de formare a bunurilor imobile poartă răspundere pentru corectitudinea și legalitatea lucrărilor executate.

8. În rezultatul lucrărilor de formare a bunului imobil se întocmește raportul lucrării, care se recepționează de Întreprinderea de Stat "Cadastru".

9. Procedura de formare a bunului imobil se finalizează cu înscrierea drepturilor asupra bunului imobil nou format în Registrul bunurilor imobile.

10. Procedura formării bunului imobil poate înceta în orice moment până la înscrierea drepturilor asupra lui în Registrul bunurilor imobile, la cererea persoanei care a inițiat procedura de formare.

11. Procedura de formare poate fi încetată și de către executantul lucrării, dacă în cadrul lucrărilor de formare sunt identificate temeiuri care împiedică formarea bunurilor imobile.

12. În aceste cazuri, executantul lucrării, imediat, informează în scris solicitantul, despre încetarea lucrării și descrierea cauzelor care nu permit formarea bunurilor imobile.

13. La încetarea lucrărilor de formare a bunurilor imobile, solicitantul nu poate solicita recuperarea sumei pentru etapele de lucru din cadrul lucrărilor de formare deja executate.

14. După înscrierea dreptului asupra bunului imobil în Registrul bunurilor imobile, cererea de încetare a procedurii de formare a bunului imobil nu mai poate fi acceptată.

Capitolul II. Căile de formare a bunurilor imobile

Secțiunea 1. Formarea prin separare

15. Separarea este o modalitate de formare a unui bun independent prin desprinderea unei părți din bunul imobil înregistrat.

16. Prin separare se pot forma bunuri atât din bunul imobil proprietate privată a unei persoane fizice sau juridice, cât și din bunul imobil proprietate comună. În cazul proprietății comune, după separare, bunurile imobile formate vor rămâne în proprietate comună, respectându-se aceleași cote de proprietate.

17. La formarea prin separare se respectă următoarele condiții:

1) bunurile formate să corespundă destinației inițiale, ori schimbarea destinației să se facă în cadrul procedurii de formare sau până la inițierea ei;

2) terenul nou format să fie asigurat cu cale de acces, ori să fie posibilă instituirea servitutii de trecere, să fie posibilă asigurarea, după necesitate, a terenurilor destinate construcției cu rețele ingineresti;

3) încăperea izolată ce se formează să fie asigurată cu intrare separată;

4) la formarea terenurilor cu destinație agricolă se va ține cont de normele agrotehnice și alte reguli prevăzute de legislația pentru această categorie de terenuri;

5) la proiectarea hotarelor terenurilor destinate construcțiilor, se va ține cont de normele ecologice, sanitare, urbanistice, normele privind respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale sectorului, normele sanitare și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite de normativele tehnice.

6) formarea construcțiilor, apartamentului, încăperii izolate ce implică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire, se inițiază după executarea lucrărilor de construcție/ reconstrucție/ reparare/ restaurare, concomitent cu lucrările cadastrale curente la nivel de clădiri/încăperi izolate;

18. Documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile formate prin procedura de separare sunt documentele în temeiul cărora a fost dobândit bunul imobil inițial, la care se adaugă decizia de formare și planul geometric al bunului imobil format.

19. În rezultatul formării bunurilor imobile prin separare, pentru bunul imobil inițial se păstrează numărul cadastral existent, iar pentru bunul imobil nou format se atribuie număr cadastral nou.

20. Construcțiile existente, amplasate pe bunul imobil inițial, care în rezultatul lucrărilor de formare au trecut în componența bunului imobil nou-format, primesc numere cadastrale noi. Datele atributive în baza de date, din componența bunului imobil inițial, se radiază, primesc statut "stins" și se amplasează în arhivă pentru menținerea istoriei. Modificările vor fi introduse în dosarul tehnic existent.

21. Dacă obiect al formării bunului imobil prin separare constituie o încăpere izolată, a cărei cotă-parte din proprietatea comună este calculată, cotele părți ale încăperilor nou formate din proprietate comună vor fi stabilite proporțional suprafețelor obținute în rezultatul formării bunului imobil inițial.

Secțiunea 2. Formarea prin divizare

22. 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-părți.

23. La formarea prin divizare se respectă condițiile specificate la **pct. 17** prezentei Instrucțiuni.

24. Documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile formate prin procedura de divizare sunt contractul de încetare a proprietății comune prin împărțire sau hotărârea judecătorească și planurile geometrice ale bunurilor imobile formate.

25. În rezultatul formării bunurilor imobile prin divizare, pentru bunurile imobile formate se atribuie numere cadastrale noi.

26. Construcțiile existente, amplasate pe terenul inițial, care în rezultatul lucrărilor de formare au trecut în componența terenurilor formate, primesc numere cadastrale noi.

27. Dacă obiect al formării bunului imobil prin divizare constituie o încăpere izolată, a cărei cotă-parte din proprietatea comună este calculată, cotele – părți a încăperilor nou formate din proprietate comună vor fi calculate proporțional cotelor deținute în rezultatul divizării bunului imobil inițial.

28. Divizarea bunului imobil se va executa cu respectarea cotelor-părți deținute de coproprietari.

Secțiunea 3. Formarea prin comasare

29. Comasarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin unirea a două sau mai multor bunuri imobile înregistrate, având hotare comune, inclusiv hotarul ce trece pe perete comun, aparținând unuia și aceluiași proprietar sau aflându-se în proprietate comună a aceluiași persoane.

30. La formarea prin comasare se respectă următoarele cerințe:

1) în cazul în care terenurile comasate sunt amplasate în diferite sectoare cadastrale, bunul imobil format se include în una din zonele cadastrale;

2) nu se comasează bunurile imobile amplasate în hotarele diferitor unități administrativ-teritoriale;

3) *la comasarea terenului dominat și a terenului aservit, în cazul existenței servituților, acestea se sting.*

31. Documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil nou-format prin procedura de comasare sunt documentele în temeiul cărora a fost dobândit bunul imobil inițial, la care se adaugă decizia de formare și planul geometric al bunului imobil nou-format.

32. În cazul în care bunurile comasate aparțin diferitor proprietari, documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil nou-format sunt documentele în temeiul cărora au fost dobândite bunurile imobile inițiale, la care se adaugă acordul, autentificat notarial, prin care părțile au stabilit regimul proprietății și planul geometric al bunului nou format.

33. În cazul comasării bunurilor imobile proprietate comună în diviziune, cota de proprietate deținută de fiecare proprietar în bunul imobil format se recalculează de către executantul lucrărilor cadastrale, în cooperare și cu consimțământul coproprietarilor, ținându-se cont de cotele lor deținute în bunurile imobile inițiale. Cotele recalculate se vor consemna în decizia cu privire la formarea bunului imobil.

34. În rezultatul formării bunurilor imobile prin comasare, pentru bunul imobil nou format se atribuie număr cadastral nou.

35. Construcțiile existente, amplasate pe bunurile imobile inițiale, vor trece în componența bunului imobil nou-format și primesc numere cadastrale noi.

36. Dacă obiect al formării bunului imobil prin comasare constituie încăperile izolate, ale căror cotă-parte din proprietatea comună este calculată, cotă-parte a încăperii izolate nou-formate va fi recalculată prin suma cotelor-părți din proprietatea comună ale încăperilor inițiale.

37. Nu se permite executarea lucrărilor de formare prin comasare a bunurilor imobile cu categorii de destinație diferite.

38. Proiectul de formare prin comasare se avizează de proprietar, și nu se coordonează cu autoritatea publică locală.

39. *Pentru terenurile agricole care au hotare comune se aplică procedura simplificată de formare prin comasare:*

a. la formarea prin comasare a terenurilor agricole prin metoda simplificată, nu se întocmesc planurile geometrice ale bunurilor inițiale care urmează a fi comasate, astfel reprezentarea grafică și caracteristicile tehnice ale bunurilor imobile care se comasează se indică în proiectul de formare.

b. proiectul de formare se execută în birou, fără identificarea bunurilor imobile în teren și efectuarea sistematizării definitive a proiectului de organizare a teritoriului.

Secțiunea 4. Formarea prin combinare

40. Combinarea este o modalitate de formare a unui bun imobil prin separarea unei părți din bunul imobil înregistrat, fără a se forma ca bun imobil independent și alipirea ei la alt bun imobil adiacent.

41. Condiția principală la formarea prin combinare constă în utilizarea constantă a bunurilor imobile formate conform destinației acestora.

42. Documentele ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile inițiale modificate prin procedura de combinare sunt documentele în temeiul cărora au fost dobândite acestea, la care se adaugă decizia de formare și planul geometric al bunurilor imobile inițial modificate, în cazul în care bunurile imobile adiacente aparțin unuia și același proprietar sau contractul autentificat notarial, în cazul în care bunurile imobile aparțin diferitor proprietari.

43. La formarea bunurilor imobile prin combinare, numerele cadastrale se păstrează.

44. În cazul formării bunurilor imobile la nivel de încăperi izolate prin combinare, cotele -părți din proprietate comună a încăperilor izolate supuse combinării vor fi stabilite din suma cotelor aparținute anterior acestora în funcție de suprafața lor modificată în urma combinării.

45. În cazul în care o construcție, amplasată pe unul din bunurile imobile supuse formării, în rezultatul formării trece în componența celui alt bun imobil, implicat în procedura de formare, aceasta va primi număr cadastral nou.

Secțiunea 5. Formarea prin reparcelare

46. Reparcelarea este o modalitate de formare a bunurilor imobile prin modificarea hotarelor terenurilor, la cererea proprietarilor, în temeiul planului urbanistic sau proiectului de organizarea al teritoriului. Calea de formare a bunurilor imobile prin reparcelare se aplică în cazurile în care amplasarea mai multor terenuri, în hotare existente, nu permite utilizarea rațională a acestora (fragmentarea terenurilor agricole, pericol de eroziune a solului, extinderea hotarului intravilanului localității, insuficiența infrastructurii), iar în rezultatul reparcelării pot fi asigurate condiții optime de utilizare.

47. Reparcelarea se efectuează numai dacă există acordul scris și legalizat al proprietarilor tuturor bunurilor imobile care se supun procedurii de reparcelare, prin care aceștia renunță la hotarele existente ale terenurilor și acceptă hotarele noi stabilite de documentația de urbanism sau proiectul de organizare a teritoriului.

48. La formarea bunurilor imobile prin reparcelare, numerele cadastrale nu se modifică, cu excepția cazurilor când după reparcelare terenul se amplasează în alt sector cadastral sau se comasat cu alte terenuri.

49. La planul geometric se va anexa actul de constatare în teren. Actul de constatare trebuie să conțină numele proprietarilor terenurilor supuse reparcelării, date despre suprafața și numerele cadastrale ale terenurilor fiecărui proprietar pînă și după reparcelare, după caz cota parte deținută cu drept de proprietate din teren, suprafața terenurilor transmise în proprietatea unității administrativ-teritoriale pentru crearea infrastructurii.

50. Planul geometric aprobat de consiliul local se transpune în teren.

51. Înregistrarea bunurilor imobile nou formate prin reparcelare se efectuează în temeiul actelor ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile inițiale, a deciziei consiliului local, la care se anexează planul geometric al bunului imobil nou format.

52. Particularitățile formării bunurilor imobile prin reparcelare sînt descrise în Capitolul IV (Secțiunea 4) a prezentei Instrucțiuni.

Capitolul III. Procedura de formare a bunului imobil

53. Formarea bunurilor imobile are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor:

- 1) depunerea cererii de formare a bunului imobil;
- 2) efectuarea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil;
- 3) elaborarea proiectului de formare a bunului imobil;
- 4) întocmirea planului geometric a bunului imobil;
- 5) întocmirea raportului lucrării cadastrale;
- 6) recepția lucrării cadastrale;
- 7) eliberarea documentației solicitantului.

Secțiunea 1. Depunerea cererii de formare a bunului imobil

54. Cererea de formare a bunului imobil (**anexa 1**) se prezintă executantului lucrării cadastrale de către:

- 1) *proprietarului bunului imobil, în cazul proprietății private;*
- 2) *autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv, în cazul proprietății publice;*
- 3) *administratorul insolvabilității, în cazul declanșării procesului de insolvabilitate;*
- 4) *executorul judecătoresc, în cazul urmării silite a bunurilor debitorilor;*
- 5) *reprezentantul organului fiscal în cazul urmării silite a obligațiilor fiscale;*
- 6) *titularii de drepturi reale, inclusiv și de alte drepturi patrimoniale cu acordul proprietarului. Acordul proprietarului va conține următorul text:*

"Prin prezenta _____ dăm acordul privind formarea bunului imobil cu numărul cadastral _____, ce aparține cu drept de proprietate, grevat prin contractul de _____ nr. _____ din _____, ". (Numele, prenumele, semnătura).

55. În cazul formării bunului imobil proprietate publică a statului sau a unității administrativ-teritoriale, persoana interesată depune inițial cererea de formare la autoritatea împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv pentru a obține permisiunea de formare. Permișiunea autorității administrației publice se perfectează pe blanchetă și va conține următorul text:

" Prin prezenta (Ministerul, Primăria) _____ permite formarea bunului imobil cu numărul cadastral _____, amplasat (adresa) _____, destinația _____, modul de folosință _____, suprafața _____ proprietate publică a (statului, unității administrativ-teritoriale) în scopul _____. (Funcția, numele persoanei, semnătura și ștampila).

56. Cererea de formare a bunului imobil cu permisiunea autorității împuternicite în administrarea bunului imobil proprietate publică se prezintă executantului lucrării cadastrale pentru inițierea procedurii de formare.

57. La cererea de formare se anexează:

1) copia actelor ce confirmă drepturile patrimoniale ale solicitantului asupra bunului imobil inițial;

2) acordul scris, după caz, al titularilor cu ale căror drepturi este grevat imobilul. În cazul în care lipsește acordul în scris, acesta va fi prezentat ulterior, după întocmirea avizului. Dacă cererea de formare a bunului imobil este adresată oficiului cadastral teritorial, atunci la cerere nu se va anexa copia actelor ce confirmă drepturile patrimoniale.

58. La formarea terenului proprietate publică, aferent construcției proprietate privată, la cerere se anexează schema de amplasare a terenului, elaborată de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului sau de serviciile specializate ale autorității publice locale.

59. La formarea terenului destinat construcțiilor, clădirii, încăperii izolate, proprietarul bunului imobil, după caz va solicita conferirea și înregistrarea adresei bunului imobil nou format.

60. Cererea se completează în două exemplare și se semnează de către solicitant sau reprezentantul legal al acestuia. Un exemplar al cererii rămîne la executant, exemplarul doi se prezintă solicitatului.

61. La primirea cererii executantul lucrării este obligat să se încredințeze că la cerere sunt anexate toate documentele prevăzute de **pct. 57 - 58** a prezentei Instrucțiuni și să indice pe ambele exemplare ale cererii data primirii acesteia.

62. Executantul lucrării este în drept să refuze primirea cererii dacă, solicitantul nu a îndeplinit una din cerințele procedurii de prezentare a cererii. În acest caz, pe cerere se va înscrie cauza refuzului primirii cereri.

Secțiunea a 2-a

Efectuarea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil

63. Întocmirea studiului privind posibilitatea formării bunului imobil are loc în următoarea consecutivitate a acțiunilor:

- 1) examinarea cererii și a documentelor anexate la cerere;
- 2) examinarea informației din cadastru (informației din registrul bunurilor imobile, planul cadastral, dosarul tehnic al bunului imobil, catalogul de coordonate ale punctelor de hotar, actului de stabilire a hotarelor, după caz, planurile de nivele cu explicația la acestea și fișele informative, planurile încăperilor izolate în limita conturilor acestora, etc.);
- 3) examinarea regimului tehnico-economic al bunului inițial;
- 4) examinarea regimului juridic al bunului imobil inițial;
- 5) examinarea planurilor topografice existente la autoritățile publice locale, pentru consultarea existenței rețelelor ingineresti pe terenul supus formării;
- 6) examinarea rezultatelor identificării bunului imobil inițial;
- 7) elaborarea avizului privind posibilitatea formării bunului imobil.

64. Executantul lucrării, examinează cererea, documentele anexate la cerere, consultă informația obținută de la cadastru, pentru determinarea regimului tehnico-economic și juridic al bunului imobil.

65. *Examinînd regimul tehnico-economic al bunului inițial (numărul cadastral, destinația bunului imobil, amplasarea, suprafața, nivelul de calitate a planului cadastral (data și metoda întocmirii planului cadastral, precizia, existența actului de stabilire a hotarului), schema de amplasare a terenului (în cazul proprietății publice), amplasarea construcțiilor și instalațiilor pe terenul supus formării), executantul lucrării stabilește dacă:*

1) este posibilă formarea unui asemenea bun imobil cu respectarea condițiilor principale;

2) este posibilă formarea bunului imobil din punct de vedere tehnic cu caracteristicile solicitate în cerere ori se va propune o variantă posibilă;

3) există posibilitatea asigurării bunului imobil cu acces la drumul public prin stabilirea dreptului de trecere, cu conducte de canalizare, de apă, etc.

4) este păstrată destinația inițială a bunului imobil, sau după caz, se va propune schimbarea destinației în cadrul procedurii de formare sau până la inițierea procedurii de formare;

5) *există alte probleme la formarea bunului imobil, care necesită întreprinderea anumitor activități de soluționare.*

66. Examinînd regimul juridic al bunului imobil inițial (data înregistrării dreptului de proprietate asupra bunului inițial, denumirea documentului în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul, numele proprietarului/coproprietarilor, grevările dreptului de proprietate înregistrate în registrul bunurilor imobile) executantul lucrării stabilește dacă pot fi lezate, la formarea bunului imobil, alte persoane în drepturi (ex. ipoteca, locațiunea, arenda);

67. Executantul lucrărilor cadastrale identifică în teren bunul imobil, prin confruntarea elementelor individuale ale bunului imobil (amplasarea, coordonatele punctelor de cotitură, suprafața bunului imobil, categoria de destinație, modul de folosință) care se conțin în documentația cadastrală, cu datele constatate pe teren.

68. Identificarea bunului imobil inițial se execută în conformitate cu cerințele stabilite de Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.

69. *La identificarea bunului imobil inițial se întocmește schița de lucru, în care se reprezintă după caz hotarul de proiect indicat de solicitant.*

70. *Rezultatele identificării bunului imobil se descriu la compartimentul respectiv al studiului privind posibilitatea formării bunurilor imobile.*

71. *Dacă la identificarea bunului imobil în teren, se constată divergențe cu documentația cadastrală, și anume:*

1) clădirea sau încăperea izolată a suferit schimbări autorizate;

2) *hotarele terenului supus formării nu corespund cu datele din planul cadastral; procedura de formare nu se suspendă și concomitent se inițiază lucrările cadastrale pentru actualizarea datelor cadastrale conform procedurilor stabilite de Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.*

72. În cazul în care datele din cadastru nu corespund cu datele constatate pe teren din cauză că:

1) planul cadastral întocmit în baza proiectului de organizare a teritoriului conține erori;

2) planul cadastral al terenului este întocmit în sistemul convențional de coordonate iar autoritatea publică locală nu poate determina amplasarea corectă a acestuia;

3) clădirea sau încăperea izolată supusă formării a suferit schimbări neautorizate;

4) destinația bunului imobil din cadastru nu corespunde cu cea din teren,

procedura de formare a bunurilor imobile se suspendă până la soluționarea problemei (corectarea erorilor, determinarea amplasării corecte, autorizarea modificărilor, schimbarea destinației, etc.).

73. *În cazul în care obiect al formării bunului imobil este teren agricol, planul cadastral al căruia a fost întocmit în baza proiectului de organizare a teritoriului și:*

- a) conform datelor atributive din BDG a cadastrului, terenurile dețin CodColect (4121, 4131), proiectul de organizare a teritoriului se stabilește ca sistematizat definitiv și se permite executarea lucrării de formare.
- b) conform datelor atributive din BDG a cadastrului, terenurile dețin CodColect (4122, 4123, 4132, 4133), executantul lucrării include în programul de lucru etapa de sistematizare definitivă a proiectului de organizare a teritoriului și o execută conform cerințelor stabilite de Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.

74. În cazul în care în bunurile imobile inițiale (construcție, încăpere izolată) au fost executate lucrări de construcție/reconstrucție/reparație/restaurare, executantul lucrării include în program etapa de actualizare a materialelor la nivel de clădiri sau încăperi izolate.

75. Dacă la formarea bunului imobil se lezează drepturile altor persoane (ex. este înregistrată ipoteca, este notat sechestrul), se solicită acordul titularului altor drepturi reale sau acordul autorității care a aplicat măsura de asigurare.

76. În baza studiului, executantul lucrării emite avizul privind posibilitatea formării bunului imobil, conform **anexei 2**, care se prezintă solicitantului.

77. Dacă avizul este pozitiv, executantul lucrării cadastrale informează solicitantul privind tehnologia executării lucrării de formare, condițiile tehnice obligatorii, volumul lucrărilor cadastrale.

78. Dacă avizul este negativ, executantul lucrării cadastrale indica motivul refuzului. Avizul privind studiul se anexează la cererea de formare, care se va respinge.

Secțiunea a 3-a

Elaborarea proiectului de formare

79. În cazul avizului pozitiv privind posibilitatea formării bunului imobil, se elaborează proiectul de formare.

80. Indiferent de calea aplicată la formarea bunului imobil, proiectul de formare se efectuează cu respectarea normelor și regulilor corespunzător destinației bunului imobil.

81. La formarea bunurilor imobile (terenurilor destinate construcțiilor, clădiri, încăperi izolate) prin (separare, divizare, combinare), executorul lucrării va elabora proiectul de formare cu respectarea normelor stabilite în legislația cu privire la 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 ca bunul nou format să fie asigurat cu drum de acces sau să fie instituită servitute de acces).

82. Întru respectarea normelor indicate mai sus, executorul lucrării va consulta și aviza proiectul de formare cu o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului.

83. La executarea formării prin **reparcelare**, proiectul de formare se va elabora în baza planului urbanistic de detaliu sau proiectul de organizare a teritoriului (pentru terenurile agricole).

84. La formarea bunurilor imobile cu **destinație agricolă** se va ține cont de normele agrotehnice (terenurile noi formate se vor amplasa, de regulă, cu partea alungită transversal versantului, raportul între lățimea și lungimea terenului trebuie să fie, de regulă, în limita 1:2 – 1.7, fiecare teren să aibă acces la drumul de deservire).

85. În cazul formării terenurilor agricole, pe care sunt înființate plantații multianuale, executorul lucrărilor urmează să țină cont de schema de plantare, rețeaua de drumuri între parcele și tarlale, irigarea existentă și alte condiții specifice.

86. Pentru elaborarea proiectelor de formare a încăperilor izolate din cămine, în suprafața totală a căreia a fost inclusă și suprafața comună, executantul lucrărilor de formare va:

- 1) întocmi proiectul de formare fără identificarea suprafețelor aflate în folosința comună;
- 2) reprezenta, în proiectul de formare, ca piese desenate suprafețele locative a fiecărei încăperi;
- 3) calcula suprafețele comune ce îi revin fiecărei încăperi izolate nou formate, raportând suprafața locativă a fiecărei încăperi izolate la suprafața locativă a încăperii izolate

inițiale. Suprafața totală din documentul de drept va constitui suma suprafețelor bunurilor imobile nou formate și suprafața din proprietatea comună. (Ex. suprafața totală privatizată din documentul de drept constituie 45.0 m², inclusiv: suprafața locativă a încăperii nr.1 – 22 m², a încăperii nr. 2 – 18 m², suprafața comună - 5m². Suprafața comună ce îi revine fiecărei încăperi izolate nou formate se calculează astfel: (22x5): 40= 2.8 m² – pentru încăperea izolată nr. 1și (18x5): 40) = 2.2 m² – pentru încăperea izolată nr. 2.)

4) indica separat, în proiectul de formare, suprafața totală, suprafața locativă și suprafața comună a fiecărei încăperei izolate nou formate.

(Ex. 1. Suprafața totală a încăperii izolate inițiale – 45 m², inclusiv: suprafața locativă - 40 m², suprafața comună - 5 m²;

Ex. 2. Suprafața totală a încăperii izolate nou formate nr. 1 – 24.8 m², inclusiv: suprafața locativă - 22 m², suprafața comună – 2.8 m²,

Ex. 3. Suprafața totală a încăperii izolate nr.2 – 20.2 m², inclusiv: suprafața locativă - 18 m², suprafața comună – 2.2 m².)

87. În cazul în care la formarea bunului imobil se constituie servitute, aceasta (servitutea) se specifică în decizia de formare a bunului imobil, emisă de persoana care inițiază formarea bunului imobil.

88. În cazul bunului imobil grevat cu servitute, după separare va fi grevat cu servitute doar bunul imobil care rămâne aservit, dacă se poate stabili bunul aservit. În caz contrar, rămân grevate cu servitute toate bunurile.

89. La etapa de elaborare a proiectului de formare, executantul lucrării solicita de la oficiul cadastral teritorial rezervarea numerelor cadastrale pentru bunurile imobile formate. Solicitarea se efectuează prin poșta electronică sau la telefonul oficiului cadastral teritorial în raza căruia se află bunul imobil format.

90. Proiectul de formare a bunului imobil (anexa 3) se semnează de proprietar, (pentru terenurile proprietate publică – de către administrator, gestionar după caz) și executantul lucrării.

91. Proiectul de formare se depune în scris spre coordonare (de către executantul lucrării sau beneficiar) la serviciile competente ale autorității administrației publice locale. Proiectul de formare a bunului imobil se coordonează:

a) pentru terenurile cu destinație agricolă – de către inginerul pentru reglementarea regimului funciar;

b) pentru terenurile destinate construcțiilor, terenuri cu altă destinație, pentru clădiri, încăperei izolate - de către arhitectul-șef al localității, iar în cazul în care în structura autorității publice în raza de activitate al căreia se află bunul imobil nu este prevăzută funcția de arhitect, proiectul de formare se coordonează de către arhitectul-șef al unității administrativ-teritoriale de nivelul II.

c) serviciile competente ale autorității publice locale comunică în termenii stabiliți de legislație, despre acceptarea sau refuzul de a coordona proiectul de formare a bunului imobil

92. Dacă concomitent cu procedura de formare, are loc modificarea destinației bunului imobil, modificarea destinației se efectuează până la înregistrarea bunurilor formate, de către autoritățile competente.

93. Proiectul de formare a terenurilor (cu excepția - comasării), se transpune în teren de către executantul lucrării, în prezența titularului de drepturi.

94. Punctele de cotitură dintre bunurile imobile nou formate se marchează cu țarușe sau cu borne și se întocmește actul de stabilire în teren a proiectului de formare a bunului imobil.

95. Hotarul de proiect stabilit în teren în cadrul lucrărilor de identificare, nu se transpune în teren.

96. Actul de stabilire în teren a proiectului de formare cu schema de transpunere (anexa 4) se perfectează în două exemplare și se semnează de către titularul de drepturi și executant. Un exemplar se transmite titularului de drepturi, al doilea - se îndosariază în raportul lucrării.

Secțiunea a 4-a

Întocmirea planului geometric ale bunurilor imobile

97. După efectuarea coordonării proiectului de formare cu serviciile competente a unității administrativ-teritoriale și transpunerea acestuia în teren (după caz), se întocmește planul geometric al bunului imobil.

98. *Planul geometric (a bunului inițial modificat / bunului nou format) se întocmește conform modelului indicat în anexa 5.*

99. *Planurile geometrice ale bunului imobil inițial modificat / nou format, se prezintă persoanei care a depus cererea de formare, pentru semnare și emitere a deciziei de formare.*

100. Pentru bunurile imobile, care conform legislației se formează în baza deciziei, se întocmește:

1) în cazul formării bunului imobil proprietate privată - decizia de formare emisă de proprietar, conform modelului din **anexa 6**;

2) în cazul formării bunului imobil proprietate publică a unității administrativ-teritoriale - decizia de formare emisă de consiliul local respectiv conform modelului din **anexa 6a**;

3) în cazul formării bunului imobil proprietate publică a statului - ordinul de formare emis de autoritatea publică centrală împuternicită cu administrarea bunului imobil respectiv.

101. Planul geometric al bunului imobil format este parte componentă a deciziei de formare a bunului imobil.

102. Pentru bunurile imobile care conform legislației se formează în baza contractelor autentificate notarial (contract de încetare a proprietății comune, contract de vânzare-cumpărare prin combinare, etc.), acestea se întocmesc de către notar după recepția lucrării de formare a bunului imobil.

Secțiunea a 5-a

Întocmirea raportului lucrării cadastrale

103. După emiterea deciziei de formare se întocmește raportul tehnic al lucrării.

104. Raportul lucrării se întocmește pe suport de hârtie sau format electronic, în formate standardizate care să permită tipizarea, conform modelelor de anexe a prezentei Instrucțiuni și a Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor geometrice, în formate care permit accesul și transferul de date.

105. Raportul lucrării pe suport de hârtie se întocmește în două exemplare: unul se păstrează la executant, iar al doilea - în arhiva oficiului cadastral teritorial.

106. Raportul lucrării se întocmește în format electronic în cazul aplicării de către executant a semnăturii digitale și implementării în oficiul cadastral teritorial a arhivei electronice, iar pentru lucrările executate de Î.S. "Cadastru" - aplicarea semnăturii de sistem. În cazul dat setul de documente care conțin semnătura olografă (actul de transpunere, planul geometric, decizia de formare, ordinul de formare, etc.) se păstrează la executant.

107. Conținutul raportului lucrării de formare a bunului imobil în dependență de calea de formare este expus în **anexa 8**.

108. *În cazul în care concomitent cu formarea bunurilor imobile au fost executate lucrări cadastrale la nivel de clădiri și încăperi izolate, lucrări de corectare a erorilor, înlăturare a neconformităților, actualizare a planului cadastral sau alte lucrări, raportul lucrării conține și materialele privind executarea acestor lucrări. În acest caz materialele sunt dispersate în două compartimente (ex. compartimentul I - materialele lucrării de actualizare a planului geometric, compartimentul II - materialele lucrării de formare).*

109. *Dacă raportul lucrării este prezentat pe suport de hârtie, la acesta se anexează atâtea exemplare a actul de stabilire în teren a proiectului de formare cu schema de transpunere și planuri geometrice, câte bunuri imobile noi sunt formate.*

110. Materialele din raportul lucrării se semnează de către persoanele indicate în **anexa 9**.

111. *Pentru fiecare bun imobil format, executantul lucrării creează obiectele informaționale, completează obligatoriu datele atributive (textuale și grafice) în volumul stabilit și întocmește pachetul digital care are structura și formatul stabilit de Instrucțiunea cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.*

112. În procesul lucrărilor cadastrale de formare a bunurilor imobile și la finalizarea lor întreprinderea, care a executat lucrările, efectuează verificarea internă a lucrărilor. În cadrul

verificării interne se examinează dacă lucrarea cadastrală este executată conform cerințelor prezentei Instrucțiuni.

113. După finalizarea etapei de verificare internă, executantul lucrării depune spre recepție la Î.S. „Cadastru” raportul lucrării pe suport de hârtie sau electronic, pachetul digital, precum și documentele care urmează a fi eliberate solicitantului (în cazul întocmirii raportului pe suport de hârtie).

Secțiunea a 6-a **Recepția lucrării cadastrale**

114. *Recepția lucrărilor cadastrale este efectuată de către persoanele responsabile pentru recepție din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru”.*

115. Termenul de recepție a documentației cadastrale este de cel mult 5 zile lucrătoare din ziua primirii cererii.

116. *Procedura de recepție a lucrărilor de formare a bunurilor imobile constă în verificarea completitudinii raportului prezentat, documentarea verificării și actualizarea datelor din baza de date grafică.*

117. Termenul de recepție a documentației cadastrale este de cel mult 5 zile lucrătoare din ziua primirii cererii.

118. La recepția lucrării de formare se vor respecta următoarele cerințe:

a) la recepția lucrării de formare prin separare:

1) obiectul informațional al bunului imobil inițial până la formare și datele atributive în baza de date se radiază, primesc statut ”stins” și se transferă în arhivă pentru menținerea istoriei;

2) bunurile noi formate primesc numere cadastrale, iar obiectele informaționale a acestora și datele atributive se includ în baza de date;

3) cererea de prestare a serviciului, raportul lucrării pe suport de hârtie se va atașa la dosarul tehnic al bunului imobil inițial, iar pe copertă se va înscrie numărul cadastral al bunului imobil format cu mențiunea – ”format prin separare”;

4) în cazul în care raportul lucrării este întocmit în format electronic, persoana responsabilă de recepție întreprinde următoarele acțiuni în SIA ELO:

i) amplasează cererea de prestare a serviciului, raportului lucrării și avizul de recepție în dosarul tehnic al bunului imobil inițial, în cazul în care lucrarea este executată de alte întreprinderi decât Î.S. ”Cadastru”;

ii) deschide mapa cu numărul (numerele) cadastral (e) al bunului imobil format;

iii) se creează ”referința” între mapa cu numărul cadastral format și cererea de prestare a serviciului din mapa cu numărul cadastral inițial.

b) la recepția lucrării de formare prin divizare:

1) obiectul informațional al bunului imobil inițial, numărul cadastral a acestuia și datele atributive în baza de date vor fi radiate, vor primi statut ”stins” și vor fi amplasate în arhivă pentru menținerea istoriei;

2) bunurile noi formate primesc numere cadastrale noi, obiectele informaționale a acestora cu datele atributive se includ în baza de date;

3) raportul lucrării pe suport de hârtie se va atașa la dosarul tehnic existent al bunului imobil inițial, iar pe copertă se va înscrie numărul cadastral a bunurilor imobile nou formate cu mențiunea – ”formate prin divizare”;

4) în cazul în care raportul lucrării este întocmit în format electronic, persoana responsabilă de recepție întreprinde următoarele acțiuni în SIA ELO:

i) amplasează cererea de prestare a serviciului, raportului lucrării și avizul de recepție în dosarul tehnic al bunului imobil inițial, în cazul în care lucrarea este executată de alte întreprinderi decât Î.S. ”Cadastru”;

ii) deschide mape cu numerele cadastrale ale bunurilor imobile formate;

iii) se creează legătura numărului cadastral inițial cu numerele cadastrale formate.

c) la recepția lucrării cadastrale prin comasare:

1) obiectele informaționale ale bunurilor imobile inițiale implicate în procedura de formare, numerele cadastrale a acestora și datele atributive în baza de date vor fi radiate, vor primi statut "stins" și vor fi amplasate în arhivă pentru menținerea istoriei;

2) dosarele cadastrale a bunurilor imobile inițiale vor fi stinse, iar pe coperta acestora se va înscrie numărul cadastral al bunului imobil nou format cu mențiunea – "format prin comasare";

3) pe coperta raportul lucrării se va înscrie numărul cadastral nou și se va face mențiunea – "format prin comasarea bunurilor imobile cu numerele cadastrale"

4) datele atributive în baza de date, a construcțiilor, se radiază, primesc statut "stins" și se amplasează în arhivă pentru menținerea istoriei. Modificările vor fi introduse în dosarul tehnic comasat;

5) în cazul în care raportul lucrării este întocmit în format electronic, persoana responsabilă de recepție întreprinde următoarele acțiuni în SIA ELO:

- i. deschide mapa cu numărul cadastral al bunului imobil format;
- ii. amplasează cererea de prestare a serviciului, raportului lucrării și avizul de recepție în dosarul tehnic al bunului imobil format, în cazul în care lucrarea este executată de alte întreprinderi decât Î.S. "Cadastru";
- iii. se creează legătura numerelor cadastrale a bunurilor imobile inițiale (stinse) cu numărul cadastral format.

d) la recepția lucrării de formare prin combinare:

1) obiectele informaționale ale bunurilor imobile inițiale și datele atributive ale acestora se radiază din baza de date grafică, primesc statut "stins" și se transferă în arhivă pentru menținerea istoriei;

2) numerele cadastrale ale bunurilor imobile inițiale se păstrează, iar planurile cadastrale ale acestora se modifică, conform configurației noi;

3) obiectele informaționale, din componența bunului se radiază, primesc statut "stins" și se amplasează în arhivă pentru menținerea istoriei. Modificările vor fi introduse în ambele dosare tehnice ale bunurilor imobile inițiale;

4) în cazul în care raportul lucrării este întocmit în format electronic, persoana responsabilă de recepție întreprinde următoarele acțiuni în SIA ELO:

- i) amplasează cererea de prestare a serviciului, raportului lucrării și avizul de recepție în unul din dosarul tehnic al bunului imobil implicat în procedura de formare, în cazul în care lucrarea este executată de alte întreprinderi decât Î.S. "Cadastru";
- ii) creează "referința" între mapa cu numărul cadastral format (în care nu este amplasat raportul lucrării) și cererea de prestare a serviciului din mapa cu numărul cadastral în care s-a amplasat raportul lucrării.

e) la recepția lucrării de formare prin reparcelare:

1) obiectele informaționale ale bunurilor imobile inițiale și datele atributive ale acestora se radiază din baza de date grafică, primesc statut "stins" și se transferă în arhivă pentru menținerea istoriei;

2) numerele cadastrale ale bunurilor imobile inițiale se păstrează, iar planurile cadastrale ale acestora se modifică, conform configurației noi;

3) obiectele informaționale, din componența bunului se radiază, primesc statut "stins" și se amplasează în arhivă pentru menținerea istoriei. Modificările vor fi introduse în ambele dosare tehnice ale bunurilor imobile inițiale;

4) în cazul în care raportul lucrării este întocmit în format electronic, persoana responsabilă de recepție întreprinde următoarele acțiuni în SIA ELO:

- i) amplasează cererea de prestare a serviciului, raportului lucrării și avizul de recepție în unul din dosarul tehnic al bunului imobil implicat în procedura de formare, în cazul în care lucrarea este executată de alte întreprinderi decât Î.S. "Cadastru";

ii) creează "referința" între mapa cu numărul cadastral format (în care nu este amplasat raportul lucrării) și cererea de prestare a serviciului din mapa cu numărul cadastral în care s-a amplasat raportul lucrării.

119. După recepția lucrării cadastrale și actualizarea datelor din baza de date grafică a cadastrului:

1) în cazul formării bunurilor imobile pe calea separării, comasării sau combinării (în cazul în care bunurile imobile adiacente aparțin unuia și același proprietar), persoana responsabilă de recepție:

a) conferă obiectelor informaționale recepționate statutul "recepționat";

b) aplică parafa „Recepționat” pe raportul lucrării (cu indicarea datei și numelui persoanei responsabile de recepție);

c) aplică parafa „Recepționat” pe planul geometric al bunului imobil nou format, în cazul în care raportul lucrării este prezentat pe suport de hârtie, sau

d) întocmește avizul de recepție a lucrării cu indicarea datei și numelui persoanei responsabile de recepția lucrării și transmite avizul executantului lucrării;

e) transmite raportul lucrării cu anexarea deciziei de formare și a planului geometric a bunurilor imobile formate registratorului, pentru înregistrarea bunurilor imobile formate și a drepturilor asupra acestora în registrul bunurilor imobile, în cazul în care concomitent cu recepția lucrării de formare s-a solicitat și înregistrarea bunurilor imobile nou formate”, sau

f) arhivează raportul lucrării și eliberează documentele executantului lucrării. Executantul lucrării prezintă decizia de formare și planurile geometrice a bunurilor imobile nou formate beneficiarului (titularului de drepturi), iar beneficiarul lucrării depune cererea de înregistrare a bunurilor imobile nou formate cu anexarea deciziei de formare și a planurilor geometrice nou formate.

2) în cazul formării bunurilor imobile pe calea divizării sau combinării (dacă bunurile imobile aparțin diferitor proprietari), persoana responsabilă de recepție:

a) conferă obiectelor informaționale recepționate statutul "verificat";

b) prevederile alin. 1) lit.b), c), d) se aplică în modul corespunzător și în cazul bunurilor imobile nou formate pe calea divizării sau combinării (dacă bunurile imobile aparțin diferitor proprietari);

c) arhivează raportul lucrării și eliberează documentele executantului lucrării. Executantul lucrării prezintă planurile geometrice a bunurilor imobile nou formate beneficiarului (titularului de drepturi), pentru perfectarea contractului autentificat notarial.

După perfectarea contractului autentificat notarial, titularul de drepturi depune cererea de înregistrare a bunurilor imobile nou formate cu anexarea contractului autentificat notarial și a planurilor geometrice a bunurilor imobile nou formate.

120. În cazul în care se constată erori la compartimentul „completitudinea materialelor (lipsa unui act obligatoriu indicat în anexa 8 din Instrucțiune)” sau erori comise la întocmirea datelor grafice (suprapuneri de hotare, completarea eronată a datelor atributive), se întocmește nota de constatare a divergențelor (anexa 11), în care se nominalizează toate divergențele constatate și completările necesare (cu referite la acte legislative și normative), și se transmite solicitantului împreună cu toate materialele prezentate spre recepție.

121. Executantul lucrărilor este obligat să corecteze și să prezinte raportul lucrării și pachetul digital corectat în termen de 10 zile lucrătoare din data expedierii notei de divergențe, cu indicarea în nota de constatare a divergențelor, a corectărilor efectuate.

122. Predarea materialelor corectate în termenul stabilit se efectuează fără achitarea repetată a serviciului. Dacă executantul nu a prezentat în termenul stabilit raportul corectat, predarea repetată a materialelor spre recepție se efectuează în baza unei cereri noi, cu achitarea serviciului respectiv.

123. Verificarea repetată se execută în termen de până la 3 zile lucrătoare. Dacă la verificarea repetată au fost depistate erori noi, la componentele controlate anterior, materialele se restituie definitiv executantului (cu nota de constatare a divergențelor), iar predarea ulterioară a

materialelor corectare spre recepție se efectuează în baza unei cereri noi, cu achitarea serviciului respectiv.

124. În cazul în care după recepția lucrării, persoana care a inițiat procedura de formare depune cererea de încetare a formării bunului imobil, însă dreptul nu este înregistrat, persoana responsabilă de recepție, restabilește în modul stabilit, obiectul informațional în baza de date grafică și pe dosarele din arhivă.

Secțiunea a 7-a

Eliberarea documentației beneficiarului

125. Toate documentele eliberate solicitantului (beneficiarului) trebuie să fie cusute, numerotate, semnate și ștampilate de executantul lucrărilor.

126. În rezultatul recepției lucrării de formare a bunurilor imobile pe calea separării, comasării sau combinării (în cazul în care bunurile imobile adiacente aparțin unuia și același proprietar) solicitantului i se eliberează un exemplar al raportului lucrării, precum și:

- a. *decizia de formare a bunului imobil;*
- b. *planul geometric al bunului (lor) imobil (e) nou-format(e);*
- c. *avizul de recepție a lucrării cadastrale, în cazul în care raportul lucrării a fost întocmit în format digital, pentru a fi anexate la cererea de înregistrare a bunurilor imobile nou formate.*

127. În rezultatul formării bunurilor imobile pe calea divizării sau combinării (dacă bunurile imobile aparțin diferitor proprietari) solicitantului i se eliberează un exemplar al raportului lucrării, precum și:

- d. *planul geometric al bunului (lor) imobil (e) nou-format(e);*
- e. *avizul de recepție a lucrării cadastrale, în cazul în care raportul lucrării a fost întocmit în format digital, pentru perfectarea, în modul stabilit, a contractului privind formarea bunurilor imobile, autentificat notarial.*

128. În cazul în care concomitent cu formarea bunurilor imobile au fost executate și alte lucrări cadastrale, suplimentar la cele menționate se vor elibera și actele întocmite în cadrul lucrărilor executate concomitent (ex. actul de stabilire și planul geometric actualizat – în cazul lucrării de actualizare a planului cadastral).

Capitolul IV. Particularitățile de formare a bunurilor imobile

Secțiunea 1-a

Particularitățile de formare a bunurilor imobile la inițiativa instanței de judecată, executorului judecătoresc, organului fiscal

129. La hotărârea instanței de judecată, bunul imobil se formează în cazurile:

- 1) proprietarii bunurilor imobile proprietate comună nu pot ajunge la o înțelegere privind modul și condițiile divizării lui;
- 2) instanța de judecată dispune sechestrarea sau comercializarea unei părți din bunul imobil, inclusiv pentru stingerea datoriilor la plățile obligatorii, separarea bunurilor din masa debitoare.

130. La inițiativa executorului judecătoresc, bunul imobil se poate forma în cazul urmării silite a bunurilor debitorului.

131. Formarea bunului imobil la hotărârea organului fiscal poate fi dispusă după apariția dreptului de comercializare a bunului imobil.

132. Instanța de judecată, executorul judecătoresc sau organul fiscal numește, în modul stabilit, întreprinderea ce dispune de ingineri cadastrali certificați, careia îi cere elaborarea a câteva variante de divizare a bunului imobil.

133. Lucrările de formare sunt inițiate după depunerea cererii de formare de către persoana indicată în încheiere:

134. Dacă pentru executarea lucrărilor de formare sunt necesare alte lucrări cadastrale, acestea se vor executa în conformitate cu prevederile Instrucțiunii cu privire la modul de elaborare și actualizare a planurilor cadastrale și geometrice.

135. Variantele proiectului de formare a bunului imobil se prezintă, după caz, instanței de judecată, executorului judecătoresc sau organului fiscal spre examinare.

136. După emiterea, după caz, a hotărârii instanței de judecată, hotărârii organului fiscal sau încheierii executorului judecătoresc (cu referire la varianta proiectului de formare acceptată), proiectul de formare se transpune în teren, se întocmește act de stabilire în teren a proiectului de formare și se elaborează planurile geometrice a bunurilor imobile formate.

137. În cazul dat actul de stabilire poate fi semnat doar de solicitantul care a depus cererea de formare.

138. Raportul lucrării și pachetul digital, verificat, se prezintă oficiului cadastral teritorial, în modul stabilit, spre recepție și înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile formate.

Secțiunea 2-a

Particularitățile formării clădirii, apartamentului, încăperii izolate ce necesită lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construcție a bunurilor imobile

139. În cazul când la etapa avizării proiectului de formare a clădirii, încăperilor izolate specialistul licențiat în domeniul arhitecturii identifică lucrări pentru care, în conformitate cu legislația, se cere autorizație de construire, procedura de formare a bunului imobil se inițiază după executarea lucrărilor de construcție/ reconstrucție/ reparație/ restaurare conform documentației de proiect. În acest caz, lucrările de formare se execută concomitent cu executarea lucrării cadastrale curente la nivel de clădire sau încăperi izolate.

140. La cerere de executare a lucrării curente la nivel de clădire /încăpere izolată și formare se anexează:

1) documentația de proiect (compartimentul proiectului „Soluții arhitectural – tehnice” cu parafa „verificat”) aprobată în modul stabilit și autorizarea de construire asupra obiectului replanificat (supus formării);

2) autorizarea de schimbare a destinației, în cazul schimbării destinației.

141. Lucrarea curentă la nivel de clădire/încăpere izolată se execută conform cerințelor Instrucțiunii privind modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de clădiri/încăperi izolate.

142. În cazul identificării neconcordanțelor din documentația de proiect cu situația din teren, lucrările de formare se sistează, până când beneficiarul va aduce lucrările executate în concordanță cu documentația de proiect.

143. În rezultatul lucrărilor curente la nivel de clădiri/încăperi izolate se întocmește:

- a. planul geometric a bunului imobil format;
- b. certificatul privind rezultatul inspectării bunului imobil, conform **anexei 7** cu indicarea parametrilor tehnici a bunurilor imobile formate.
- c. decizia de formare a bunurilor imobile.

144. Documentele menționate la **pct. 147 a** prezentei Instrucțiuni se prezintă beneficiarului pentru recepția clădirii/încăperii izolate.

145. După darea în exploatare a clădirii/încăperii izolate se întocmește raportul lucrării care conține două compartimente: primul compartiment – materialele lucrării cadastrale la nivel de clădiri sau încăperi izolate, al doilea compartiment – materialele care se referă la formarea bunului imobil.

146. Raportul lucrării și pachetul digital se prezintă oficiului cadastral spre recepția lucrării concomitent cu efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile și înregistrarea bunurilor imobile formate.

Secțiunea a 3-a

Particularitățile divizării clădirii în încăperi izolate, locurilor de parcare, care au fost înregistrate ca cote-părți din încăperea izolată, pentru care în conformitate cu legislația, nu se cere autorizație de construcție.

147. Pentru realizarea lucrării de formare în scopul divizării/separării clădirii în încăperi izolate, locurilor de parcare care au fost înregistrate ca cote-părți din încăperea izolată, în cazul în care, conform legislației, nu se cere autorizație de construire, executantul lucrării, parcurge următorii pași:

- 1) determină limita încăperilor izolate/locurilor de parcare formate;
- 2) calculează suprafețele încăperilor izolate/locurilor de parcare formate;
- 3) întocmește planul geometric al încăperilor izolate/locurilor de parcare formate și a suprafețelor de uz comun;
- 4) determină cotele părți aferente încăperilor izolate/locurilor de parcare din părțile comune din construcție;
- 5) modifică anexa la planul clădirii;
- 6) elaborează lista încăperilor izolate și elementele de adresă a acestora;
- 7) întocmește raportul lucrării.

148. Divizarea clădirii în încăperi izolate nu modifică datele grafice și atributive din baza de date referitoare la clădire, însă se plasează volumul de date grafice și atributive noi referitoare la încăperile izolate.

149. Divizarea locurilor de parcare, care au fost înregistrate ca cote-părți din încăperea izolată se efectuează la cererea titularilor de drept, cu întocmirea ulterioară a contractului privind încetarea proprietarii comune autentificat notarial.

150. Lucrările de formare a locurilor de parcare, din interiorul blocului de locuit, poate fi realizată numai în condiția existenței documentației de proiect și după identificarea tuturor locurilor de parcare a blocului de locuit.

151. În cazul în care în documentația de proiect lipsesc indici și criterii clare de identificare a locurilor de parcare, executantul lucrărilor va solicita de la beneficiar schema de amplasare a locurilor de parcare avizată de autorii proiectului.

152. După emiterea deciziei de divizare a clădirii în încăperi izolate, se întocmește raportul lucrării și pachetul digital, care se prezintă oficiului cadastral teritorial, în modul stabilit, spre recepție și înregistrare bunurilor imobile formate.

Secțiunea a 4-a

Particularitățile formării bunurilor imobile prin reparcelare

153. Formarea prin reparcelare se aplică pentru un masiv de terenuri incluse în intravilanul localității conform prevederilor art. 39 al Codului funciar, caracteristicile tehnice cărora (suprafața, configurația, amplasamentul) urmează a fi modificate în temeiul documentației urbanistice și are ca scop elaborarea planului geometric nou pentru efectuarea modificărilor în planul cadastral și registrul bunurilor imobile.

154. Formarea prin reparcelare se inițiază de către proprietarii terenurilor respective, după finalizarea elaborării documentației urbanistice și transpunerii acesteia în teren.

155. Pentru inițierea lucrărilor de formare, executantului lucrărilor cadastrale i se vor prezenta următoarele materiale:

- a) informații din registrul bunurilor imobile referitoare la terenurile implicate în procesul de formare;
- b) planul cadastral a terenurilor incluse în intravilanul localității;
- c) acordul scris al titularilor de drept;
- d) decizia consiliului local privind aprobarea documentației urbanistice cu anexarea materialelor.
- e) proiectul de transpunere a documentației urbanistice în teren

156. Lucrările de formare includ:

- a) lucrări pregătitoare;
- b) elaborarea planului geometric;
- c) întocmirea actului de constatare la modificarea planului (anexa 12);

- d) întocmirea dosarului tehnic;
- e) recepția lucrării cadastrale;
- f) efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile;

157. Lucrările pregătitoare prevăd:

- i. examinarea materialelor prezentate;
- ii. solicitarea informației suplimentare din baza de date a cadastrului, după caz;
- iii. prelucrarea datelor grafice a proiectului de transpunere.

158. La etapa elaborării planului geometric se vor utiliza datele documentației urbanistice, a proiectului de transpunere și se vor respecta cerințele Instrucțiunii privind modul de elaborare și actualizare a planului cadastral și cel geometric.

159. În cazul în care la elaborarea documentației urbanistice, din terenul inițial au fost formate mai multe terenuri noi, executantul lucrărilor cadastrale va solicita oficiului cadastral teritorial rezervarea numerelor cadastrale și le va atribui terenurilor noi formate.

160. În cazul când din terenul inițial au fost formate mai multe terenuri, regimul juridic al acestora rămâne același ca și până la elaborare (ex. proprietate comună în diviziune). Ulterior, după înregistrare, coproprietarii se pot adresa notarului pentru încetarea proprietății comune.

161. Actul de constatare va conține: numele, prenumele proprietarului, date din registrul bunurilor imobile (nr. cadastral, suprafața), datele transpunerii hotarelor în teren (nr. cadastral, suprafața), suprafața atribuită obiectelor de infrastructură.

162. Actul de constatare la modificarea planului se întocmește în trei exemplare, dintre care unul se anexează la decizia consiliului local, al doilea se prezintă titularului de drept asupra terenului ale cărui hotare au fost transpuse pe teren, iar al treilea se transmite la oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea modificărilor în documentația cadastrală. Actul se semnează de autoritatea publică locală, proprietarul terenului și executant.

163. Planul geometric și actul de constatare se aprobă de consiliului local (anexa 13).

164. În final executantul lucrărilor cadastrale întocmește dosarul tehnic, pachetul digital și setul de documente necesar pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile.

165. Dosarul tehnic va conține:

- 1) nota explicativă;
- 2) informații din registrul bunurilor imobile referitoare la terenurile implicate în procesul de elaborare a planului geometric;
- 3) planul cadastral a terenurilor incluse în intravilanul localității;
- 4) decizia consiliului local de aprobare a documentației urbanistice cu anexarea materialelor;
- 5) decizia consiliului local de aprobare a planului geometric, cu anexarea planului geometric a terenurilor și a actelor de constatare la modificarea planului cadastral;

166. Setul de documente necesar pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile va conține:

- 6) extrasul din decizia consiliului local de aprobare a planului geometric (anexa 3) întocmit pentru fiecare proprietar;
- 7) actul de constatare la modificarea planului cadastral;
- 8) planul geometric al terenului.

167. Setul de documente necesar pentru efectuarea modificărilor în registrul bunurilor imobile se întocmește pentru fiecare teren în două exemplare.

168. Dosarul tehnic și pachetul digital se prezintă oficiului cadastral teritorial pentru recepție.

169. Oficiul cadastral teritorial:

- 9) verifică și recepționează, în modul stabilit, lucrarea cadastrală.
- 10) aplică parafa recepționat pe dosarul tehnic;
- 11) operează modificări în baza de date grafică;

170. După recepția dosarului tehnic, oficiul cadastral teritorial efectuează la cererea tuturor proprietarilor, modificări în Registrul bunurilor imobile (conform Instrucțiunii privind înregistrarea bunurilor imobile și drepturilor patrimoniale asupra lor).

Cerere cu privire la formarea bunului imobil

Subsemnatul* _____
(Numele, prenumele, anul nașterii, codul personal sau datele din pașaport; Denumirea deplină, data numărul

înregistrării de stat și sediul persoanei juridice)

domiciliat în _____
Adresa domiciliului

proprietarul (gestionarul) bunului imobil (bunurilor imobile) cu numărul cadastral (numerele cadastrale) _____
(numărul cadastral al bunului imobil (bunurilor imobile), destinația, modul de folosință)

amplasat (amplasate) în _____
(adresa bunului imobil (bunurilor imobile))

solicite executarea lucrărilor cadastrale în vederea formării unui nou bun imobil, ca obiect de drept independent, prin _____
(separare, divizare, comasare, combinare, reparcelare)

în scopul _____
(se indică scopul formării bunului imobil)

Pentru bunul nou format se va conferi adresă nouă _____
(da / nu)

Întru confirmarea dreptului de proprietate (gestiune economică) a bunurilor menționate mai sus anexez:

Titularii drepturilor ce grevează dreptul de proprietate _____
(Numele, prenumele, anul nașterii, datele din pașaport;

Denumirea deplină, data numărul înregistrării de stat și sediul persoanei juridice)

Declar pe proprie răspundere că datele menționate în prezenta cerere și materialele anexate sânt veridice.

Data _____ 20 ____.

Semnătura _____.

* Se indică toți proprietarii bunului imobil

Studiu privind posibilitatea formării bunului imobil

În temeiul cererii de formare a bunurilor imobile a _____
(Numele, prenumele, anul nașterii, codul personal sau datele

_____ din pașaport; Denumirea deplină, data numărului înregistrării de stat și sediul persoanei juridice)

domiciliat în _____
Adresa domiciliului

s-a efectuat studiul privind posibilitatea formării bunului imobil (bunurilor imobile) cu numărul cadastral (numerele cadastrale _____

amplasat (amplasate) în _____
Adresa bunului imobil (bunurilor imobile)

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 (bunurilor) imobile menționate prin verificarea:

a) regimului juridic al imobilului inițial:

_____ (denumirea documentului în temeiul căruia a fost înregistrat dreptul de proprietate, data înregistrării dreptului de proprietate, numele proprietarului/coproprietarilor, grevările dreptului de proprietate înregistrate în registrul bunurilor imobile, hotărârile instanței de judecată, decizii, etc.)

b) regimului tehnico-economic al imobilului inițial:

_____ (numărul cadastral, destinația bunului imobil inițial, amplasarea, suprafața, nivelul de calitate al planului cadastral, data și metoda întocmirii planului cadastral, precizia, existența actului de stabilire a hotarelor, amplasarea construcțiilor și instalațiilor pe terenul supus formării, etc.)

d) scopul formării bunului imobil:

c) calea de formare a bunului imobil:

e) În rezultatul confruntării datelor din cadastru cu datele din teren s-a constatat:

i) că gradul de corespundere a datelor din cadastru cu datele din teren

_____ (corespund / nu corespund, se descrie necorespunderea)

ii) propuneri de soluționare a chestiunii (în cazul necorespunderii datelor): _____

În rezultatul examinării documentației existente, verificării datelor prezentate de beneficiar și identificării bunului imobil se emite următorul **AVIZ**:

- 1) A forma din bunul imobil inițial, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral _____, amplasat pe adresa _____, cu suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, prin _____, următoarele bunuri imobile:
(separare, comasare, combinare, divizare)
- a) bunul imobil cu numărul cadastral _____, amplasat pe adresa _____, cu suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, cota _____.
- b) bunul imobil cu numărul cadastral _____, amplasat pe adresa _____, suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, cota _____.
- c)
- 2) legislația _____ formarea unui asemenea bun imobil;
(permite /nu permite)
- 3) formarea bunului imobil din punct de vedere tehnic cu caracteristicile solicitate în cerere _____
(este posibilă, nu este posibilă, ori se propune o variantă posibilă)
- 4) destinația inițială a bunului imobil _____
(este păstrată, necesită a fi schimbată)
- 5) există un eventual impact al formării bunului imobil asupra modului de folosință a bunurilor imobile adiacente, inclusiv asupra accesului la căile de transport _____
(da/nu, se descrie impactul)
- 6) la formarea bunului imobil, sunt lezate alte persoane în drepturi _____
(se va menționa numele sau denumirea juridică a acestora)
- 7) există posibilitatea asigurării bunului imobil ce se va forma cu acces la drumul public, prin stabilirea dreptului de trecere, cu conducte de canalizare, de apă, etc. sau posibilitatea asigurării cu ieșire separată a încăperii izolate _____
- 8) există alte probleme ce privesc formarea bunului imobil _____

- 9) lucrări/coordonări/documente suplimentare care necesită a fi executate/prezentate până la formarea bunului imobil _____

Inginer cadastral: _____
Semnătura Numele, prenumele

Certificat de calificare nr. _____ din _____.

Data _____

* Se indică toți proprietarii bunului imobil

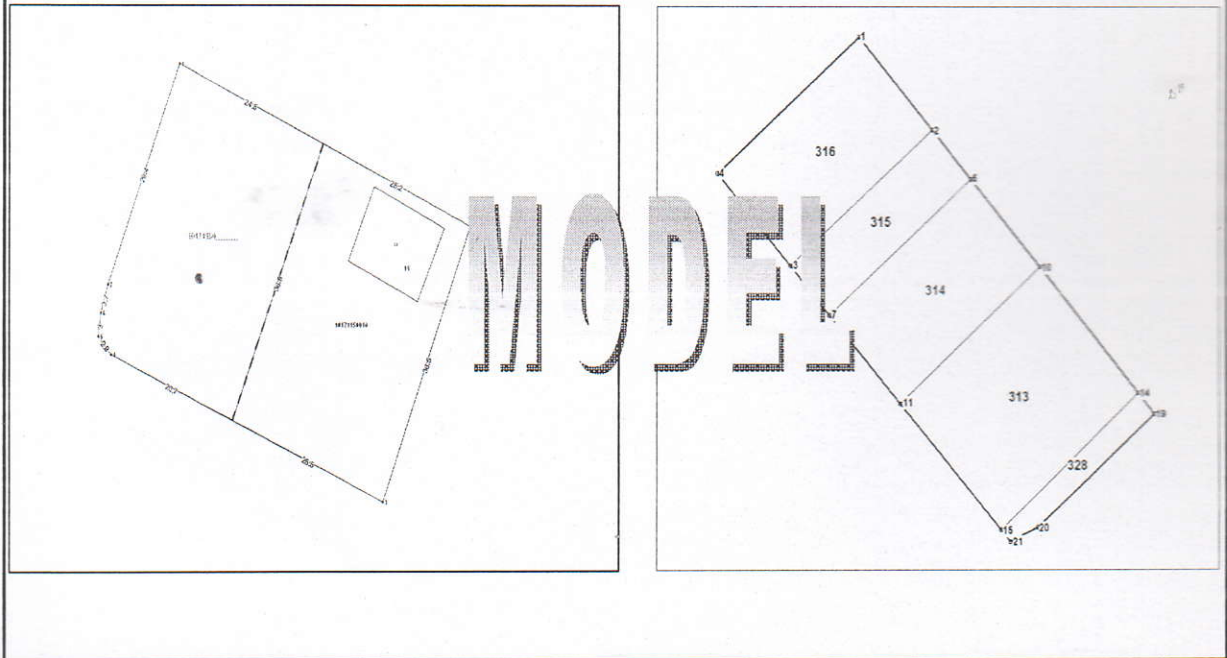
Notă: În cazul avizului pozitiv, executantul lucrărilor cadastrale va indica lucrările și autorizațiile necesare efectuării acestora, documente suplimentare, lucrări cadastrale suplimentare, înregistrarea clădirilor, precum și condițiile de care trebuie să se țină cont la elaborarea proiectului de formare

PROIECTUL DE FORMARE

prin _____
(se va indica metoda de formare)

Adresa bunului imobil: _____

Reprezentarea grafică a bunului (rilor) inițial (e) cu propunerile de proiect



01 - numărul cadastral al clădirii
15 - numărul de adresa

Semne convenționale:

----- notarul de separare
----- distantele de referinta

Caracteristicile tehnice ale bunului(rilor) imobil (e) inițial

Nr.cadastral	Tipul bunului	Suprafața	Destinația	Modul de folosință

Caracteristicile tehnice ale bunului(rilor) imobil (e) nou format (e)

Nr.cadastral	Tipul bunului	Suprafața	Destinația	Modul de folosință

Mențiuni:

Avizul reprezentantului Administrației Publice Locale (incl. condițiile de formare stabilite de reprezentantul APL):

COORDONAT	EXECUTANT		
* _____	<i>Denumirea întreprinderii, executant al lucrării</i>		
	<i>Tipul lucrării</i>		
	<i>Adresa bunului</i>		
* _____	Conducător / Verificat	<i>Semnătura, Ștampila</i>	<i>Numele, prenumele</i>
	Executant Certificatseria/nr/data	<i>semnătura</i>	<i>Numele, prenumele</i>
Titularul de drepturi _____	Data elaborării: _____	Sistem de coordonate: _____	Scara: _____
	(data inspectării în teren)		

* Coordonările se vor efectua în conformitate cu prevederile pct. 95-96 din prezenta Instrucțiune

ACT
de stabilire în teren a proiectului de formare

" _____ " _____ 20 _____

_____ comuna (satul), raionul

Prezentul act este întocmit de mine, _____
numele, prenumele

inginer cadastral al _____
denumirea întreprinderii, funcția deținută

la solicitarea _____
numele, prenumele, denumirea instituției

În perioada „ _____ ” _____ 20 _____ subsemnatul a efectuat lucrările de transpunere a

hotarelor terenului cu numărul cadastral _____, cu suprafața de _____ ha.

Transpunerea hotarelor terenului a fost efectuată în temeiul proiectului de formare a bunului

imobil cu utilizarea _____
receptor GPS și/sau taheometru electronic(teodolit), etc.)

Punctele de hotar sunt marcate cu borne _____ în număr de _____
(denumirea materialului)

bucăți, în prezența beneficiarului lucrării de formare _____

(numele, prenumele)

Titularul de drepturi este de acord cu poziția hotarelor pe teren și a fost avertizat de
responsabilitatea pentru re-amplasarea sau distrugerea bornelor de hotar stabilite.

Mențiuni:

În confirmarea celor menționate mai sus, au semnat:

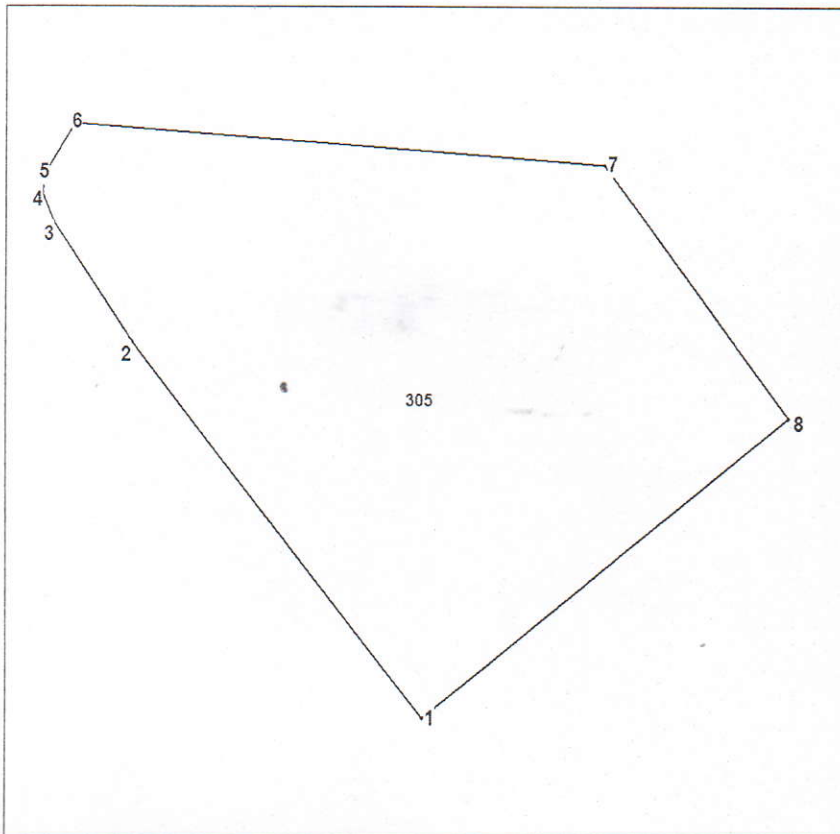
Executantul lucrărilor: _____
Numele, Prenumele, funcția _____
semnătura

Titularul de drept: _____
Numele, Prenumele _____
semnătura

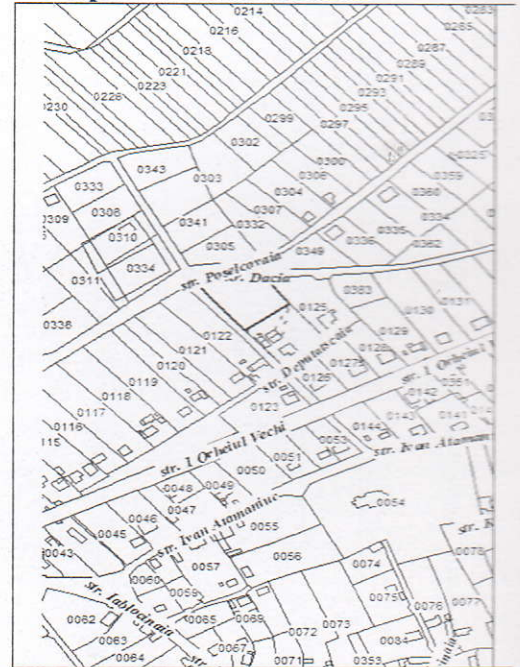
PLANUL GEOMETRIC
a bunului imobil

inițial modificat / nou format

Adresa bunului imobil: _____



Amplasamentul bunului



Semneconvenționale

*** - numărul cadastral al terenului
** - numărul cadastral al clădirii

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Nr. cadastral	Tipul bunului	Suprafața	Destinația	Modul de folosință

Adiacenți:

Catalogul coordonatelor și parametrii hotarului vezi verso

CATALOGUL COORDONATELOR

Punctul	Coordonata_X	Coordonata_Y	Tipul_punctului	Hotarul	Distanta	Tipul_hotarului
1	233.796,2706	238.777,7332	general	1-2	43,62	general
2	233.768,3912	238.811,2846	general	2-3	12,97	general
3	233.760,8390	238.821,8316	general	3-4	2,80	general
4	233.759,7112	238.824,3982	general	4-5	1,97	general
5	233.760,0794	238.826,3288	general	5-6	5,10	general
6	233.762,8912	238.830,5804	general	6-7	50,95	general
7	233.813,7090	238.826,9242	general	7-8	28,72	general
8	233.831,5552	238.804,4262	general	8-1	44,24	general

Mențiuni:

COORDONAT	EXECUTANT		
* _____	<i>Denumirea întreprinderii, executant al lucrării</i>		
* _____	<i>Tipul lucrării</i>		
* _____	<i>Adresa bunului</i>		
* _____	Conducător / Verificat	<i>Semnătura, Ștampila</i>	<i>Numele, prenumele</i>
* _____	Executant Certificatseria/nr/data	<i>semnătura</i>	<i>Numele, prenumele</i>
* _____	Data elaborării: (data inspectării in teren)	Sistem de coordonate: _____	Scara: _____
* _____	Titularul de drepturi		

* Coordonările se vor efectua în conformitate cu prevederile anexei 9 (pct. 6) din prezenta Instrucțiune

Decizia cu privire la formarea bunului imobil

Subsemnatul* _____
(Numele, prenumele, anul nașterii, codul personal sau datele din pașaport;

denumirea deplină, data numărul înregistrării de stat și sediul persoanei juridice)

domiciliat în _____
Adresa domiciliului

proprietarul (gestionarul) bunului imobil (bunurilor imobile) cu numărul cadastral (numerele cadastrale)

amplasat (amplasate) _____
Adresa bunului imobil (bunurilor imobile)

AM, DECIS:

1. A forma din bunul imobil inițial, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral _____, amplasat / adresa _____ suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____ ce îmi aparține cu drept de proprietate cota _____ prin _____, următoarele bunuri imobile _____
(separare, comasare, combinare)

1.1. bunul imobil cu numărul cadastral _____, amplasat/adresa _____, suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, cota _____.

1.2. bunul imobil cu numărul cadastral _____, amplasat/adresa _____, suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, cota _____.

1.3. ..

2. Se institui servitute pentru bunul(bunurile) imobil (imobile):

1) Pe terenul aservit cu numărul cadastral _____ se instituie servitute în favoarea terenului dominant cu numărul cadastral _____.

2) În favoarea terenului dominant cu numărul cadastral _____ se instituie servitute pe terenul aservit cu numărul cadastral _____.

3. De a recalcula cota de proprietate deținută de fiecare proprietar:

_____ numărul cadastral al bunului imobil inițial, suprafața, numele și prenumele coproprietarului, cota-parte din proprietate comună

_____ numărul cadastral al bunului imobil inițial, suprafața, numele și prenumele coproprietarului, cota-parte din proprietate comună

_____ numărul cadastral al bunului imobil inițial, suprafața, numele și prenumele coproprietarului, cota-parte din proprietate comună

În rezultatul comasării bunurilor imobile, cota parte de proprietate deținută de fiecare proprietar în bunul imobil nou-format va constitui _____

_____ numărul cadastral al bunului imobil nou-format, suprafața, numele și prenumele coproprietarului, cota-parte din proprietate comună

_____ numărul cadastral al bunului imobil nou-format, suprafața, numele și prenumele coproprietarului, cota-parte din proprietate comună

4. A solicita oficiul cadastral teritorial _____ înregistrarea bunurilor imobile nou formate.

La prezenta decizie anexez acordul în scris al persoanelor, titulari de drepturi, ce grevează dreptul de proprietate asupra bunului (bunurilor) imobil (imobile) inițiale

Data _____

Semnătura proprietarului

(sau a reprezentantului cu indicarea documentului ce confirmă împuternicirile)

_____ Semnătura

_____ Nu mele, prenumele

_____ Semnătura

_____ Numele, prenumele

_____ Semnătura

_____ Numele, prenumele

* Se indică toți proprietarii bunului imobil

Notă:

- Punctul 2 se completează în cazul instituirii servituții de trecere;
- Punctul 3 se completează în cazul comasării bunurilor imobile proprietate comună în diviziune și cota de proprietate din bunul imobil nou-format a fost recalculat de executantul lucrării cu consimțământul coproprietarilor.

REPUBLICA MOLDOVA
Consiliul raional _____

DECIZIA

"Despre formarea bunului imobil"

Având în vedere solicitarea și actele prezentate de _____,
avizul și soluția urbanistică elaborată de _____,
extrasul din registrul bunurilor imobile cu numărul (numerele) cadastral _____, în
temeiul art. 17 din Legea cu privire la formarea bunurilor imobile nr.354-XV din 28.10.2004,
art. 14, alin. (2) lit.b)-lit.e), art. 19, alin(4) și art. 17, alin. (3) din Legea privind administrația
publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, consiliul

DECIDE:

1. Se formează din bunul imobil, înregistrat în Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral _____, amplasat /adresa _____, suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, proprietate publică a unității administrativ - teritoriale _____, prin _____ următoarele bunuri imobile:

1.1 bunul imobil cu numărul cadastral _____ amplasat /adresa _____, suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, proprietate publică a unității administrativ - teritoriale _____, conform planului-anexă;

1.2 bunul imobil cu numărul cadastral _____ amplasat /adresa _____, suprafața _____, destinația _____, modul de folosință _____, proprietate publică a unității administrativ - teritoriale _____, conform planului-anexă;

1.3

2. Se instituie servitutea (de trecere, pentru rețelele edilitare) pe terenul aservit cu numărul cadastral _____ în favoarea terenului dominant cu numărul cadastral _____

3.. Se solicită oficiul cadastral teritorial _____ înregistrarea bunului (rilor) imobil(e) nou format (e)

(Denumirea întreprinderii care a executat lucrarea)

CERTIFICAT DESPRE REZULTATELE INSPECTĂRII BUNULUI IMOBIL

concomitent cu formarea bunului imobil (pentru încăperi izolate)

nr. _____ din „_____” _____ 20____.
(data inspectării)

1. Ca urmare a cererii adresate de către _____
(numele, prenumele, patronimicul sau denumirea completă a persoanei juridice)
inginerul cadastral dl. _____ a efectuat inspectarea și măsurarea bunului
(numele, prenumele)

imobil inițial:
numărul cadastral _____,
suprafața _____,
adresa _____,
destinația _____,
modul de folosință _____.

2. Reconstrucția este efectuată în temeiul autorizației de construire nr. _____ din
„_____” a.20____ despre permisiunea executării lucrărilor de

(lucrări de construcție, reconstrucție, replanificare, reparare, restaurare)

3. Descrierea bunurilor imobile nou formate:

Nr.	Datele atributive	Date despre bunurile imobile nou formate	
1.	Numărul cadastral		
2.	Adresa bunului imobil		
3.	Suprafața totală a bunului imobil, m2		
4.	Destinația		
5.	Modul de folosință		

1. Mențiuni:

Anexă: Planul geometric a bunurilor imobile nou formate

Executantul lucrării:

(semnătura)

(numele, prenumele)

Verificat:

(semnătura, LȘ)

(numele, prenumele)

Componența raportului lucrării în dependență de calea de formare

n/o	Denumirea documentelor din raportul lucrării	Calea de formare (teren cu sau fără construcții)				Particularități	
		separare	divizare	comasare	combinare	La nivel de clădiri, încăperi izolate, locuri de parcare	La inițiativa instanței de judecată
1	Nota explicativă	+	+	+	+	+	+
2	Cererea cu privire la formare	+	+	+	+	+	+
3	Certificatul din Registrul bunurilor imobile*	+	+	+	+	+	+
4	Copia documentelor ce confirmă dreptul*	+	+	+	+	+	+
5	Planul cadastral al bunului imobil inițial *	+	+	+	+	+	+
6	Acordul scris al titularilor cu ale căror drepturi este grevat bunul imobil**	+	+	+	+	+	+
7.	Schema de amplasare***	+	+	-	-	-	+
8	Studiul de formare	+	+	+	+	+	+
9	Proiect de formare a bunului imobil	+	+	+	+	+	+
10	Actul de stabilire în teren a proiectului de formare	+/-	+/-	--	+/-	-	+/-
11	Planul geometric al bunului imobil format	+	+	+	+	+	+
12	Certificat de conferire a adresei ****	+	+	+	-	+	+
13	Decizia de formare a bunului imobil	+	-	+	+	+	-
14	Hotărâri a Instanței de Judecată, încheierea executorului judecătoresc sau a organului fiscal*****	-	-	-	-	-	+
15	Certificat privind recalcularea cotelor-părți din proprietatea comună	-	-	-	+	+	+

Nota:

* - nu este necesar în cazul în care executantul lucrării este Î.S."Cadastru"

** - în cazul grevării dreptului de proprietate

*** - în cazul formării terenurilor aferente proprietate publică a statului sau al unităților administrativ-teritoriale

**** - la cererea proprietarului

***** - în cazul formării bunurilor imobile la solicitarea instanței de judecată sau organului fiscal

+/- - conform prevederilor pct. 99 din Instrucțiune

Responsabilii pentru semnarea materialelor din raportul lucrării cadastrale de formare a bunurilor imobile

Componentele raportului lucrării cadastrale se semnează după cum urmează:

1. Nota explicativă:

- a) pe suport de hârtie – de executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii care a executat lucrarea;
- b) ca document electronic - persoana împuternicită prin ordinul întreprinderii care a executat lucrarea, cu aplicarea semnăturii electronice.

2. Cererea cu privire la formarea bunului imobil - se semnează de către proprietarul/coproprietarii/gestionarul bunului imobil, sau de către reprezentanții legali a acestora;

3. Studiul privind posibilitatea formării bunului imobil – de executantul lucrării;

4. Proiectul de formare:

a) pentru terenurile cu destinație agricolă – de către inginerul pentru reglementarea regimului funciar al primăriei, de executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii care a executat lucrarea, titularul de drepturi a bunului imobil;

b) pentru terenurile destinate construcțiilor, terenuri cu altă destinație, pentru clădiri, încăperi izolate - de către arhitectul-șef al localității, iar în cazul în care în structura autorității publice în raza de activitate al căreia se află bunul imobil nu este prevăzută funcția de arhitect, proiectul de formare se coordonează de către arhitectul unității administrativ-teritoriale de nivelul II, de executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii care a executat lucrarea, titularul de drepturi a bunului imobil;

5. Actul de stabilire în teren a proiectului de formare – de executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii, titularul de drepturi a bunului imobil.

6. Planul geometric al bunului imobil inițial modificat / nou-format:

a) în cazul formării terenurilor proprietate publică a UAT: de titularul de drepturi, executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii care a executat lucrarea, specialistul în reglementarea regimului funciar a primăriei, primarul cu aplicarea ștampilei primăriei. Planul este aprobat prin decizia consiliului local cu aplicarea ștampilei consiliului;

b) în cazul formării proprietate publică a statului: titularul de drepturi, executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii care a executat lucrarea, reprezentant instituției ce administrează terenurile proprietate publică. Planul geometric este aprobat prin ordinul autorității publice centrale care administrează terenul dat cu aplicarea ștampilei;

c) în cazul formării bunurilor proprietate privată: titularul de drepturi, de executantul lucrării, de conducătorul întreprinderii.

7. Decizia de formarea - se semnează de către proprietar/coproprietari, sau de către reprezentanții legali a acestora.

_____ (Denumirea întreprinderii care a executat lucrarea)

Notă explicativă

1. Tipul lucrării cadastrale: _____.
2. Temeiul executării lucrării: _____
(numărul cererii, contractului, data)
3. Scopul lucrării: _____.
4. Solicitantul lucrării: _____
(numele, prenumele, patronimicul sau denumirea completă a persoanei juridice)
5. Numărul cadastral al bunului imobil _____.
6. Adresa bunului imobil: _____.
7. Destinația bunului imobil: _____.
8. Modul de folosință a bunului imobil _____.
9. Documentul ce confirmă dreptul: _____.
10. Metodele și aparatura folosită la măsurări: _____.
11. Existența actelor de stabilire (transpunere/restabilire) pe segmentele de hotar al terenurilor adiacente: _____.
12. Sistemul de coordonate: MoldReff 99.
13. Statutul hotarelor _____.
14. Precizia măsurărilor: _____.
15. Data efectuării măsurărilor cadastrale _____.
16. Cuprinsul lucrării: Raportul lucrării conține _____ pagini, inclusiv:
 - _____ pag 1
 - _____ pag 2
 - _____ pag ..
 - _____ ...
 - _____ ...
17. Executantul lucrărilor: _____
numele, prenumele, _____ semnătura
18. Notă de verificare internă a lucrării executate.

Prin prezenta, eu _____, responsabil de verificarea internă a calității lucrărilor cadastrale, confirm faptul că lucrarea cadastrală este executată în volum complet și corespunde cerințelor de calitate, stabilite de normativele tehnice în vigoare.

**Responsabil de verificarea calității
lucrărilor cadastrale**

_____ (data) _____ (semnătura)

Oficiul cadastral teritorial _____ filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru”
(filiala Întreprinderii de Stat „Cadastru” în raza de activitate a căruia se află bunul imobil)

**Nota de constatare
a divergențelor la verificarea documentației cadastrale**

Referință: La cererea numărul _____ din _____.

Solicitant _____
(întreprinderea care a executat lucrările cadastrale)

Examinând cererea Dvs. pentru recepția documentației cadastrale a bunului imobil situat	
în:	numărul cadastral:
destinația:	modul de folosință:
s-a constatat că documentația cadastrală nu corespunde cerințelor actelor în vigoare.	
În rezultatul examinării au fost constatate următoarele divergențe:	
I. La compartimentul completitudinea dosarului tehnic:	
lipsește: *****	
II. La compartimentul completitudinea și corespunderea datelor grafice:	
există suprapuneri de hotar cu b/i nr. cadastral *****	
nu sînt completate / completate eronat datele atributive	
III. La compartimentul existenței semnăturilor persoanelor cointeresate:	
lipsește semnătura:	
IV. Alte divergențe:	

Documentația cadastrală se respinge pentru a fi corectată în termen de 10 zile lucrătoare.

Responsabil pentru recepția lucrărilor:

_____ (numele, prenumele, semnătura)

Data: _____.

Tel: _____ . E- mail _____.

ACT
de constatare la modificarea planului cadastral prin reparcelare

“ _____ ” _____ 20__

Prezentul act este întocmit de mine, _____, inginer cadastral al _____, la cererea de constatare a modificărilor în planului cadastral actual, ca rezultat a elaborării și transpunerii în teren a documentației urbanistice.

S-a constatat:

- 1.** Terenul (nr. cadastral _____), a fost inclus în intravilanul localității în conformitate cu Decizia consiliului raional (municipal, UTA Găgăuzia) nr. ____ din _____.
- 2.** Documentația urbanistică, elaborată în temeiul acordurilor titularilor de drept și aprobată prin Decizia consiliului local nr. _____ din _____, a fost transpusă în teren și întocmite acte de transpunere.
- 3.** Întru identificarea modificărilor parvenite în planul cadastral actual, ca rezultat a elaborării documentației urbanistice și transpunerii acesteia în teren, au fost confruntate datele din teren cu datele din cadastru și se constată următoarele:

Nr. d/o	Numele, prenumele proprietarului	Conform datelor din registrul bunurilor imobile		Conform datelor transpunerii hotarelor în teren		Mențiuni
		Nr. cadastral	Suprafața, ha	Nr. cadastral	Suprafața, ha	

- 4.** Prezentul act și noul plan geometric al terenului elaborat, sunt întocmite în trei exemplare, dintre care unul se anexează la decizia consiliului local, al doilea se prezintă titularului de drept asupra terenului ale cărui hotare au fost transpuse pe teren, iar al treilea se transmite la oficiului cadastral teritorial pentru efectuarea modificărilor în documentația cadastrală.

Executantul lucrărilor _____
certificat de calificare nr. _____

Primăria _____

Primar _____

Inginer funciar _____

Proprietar _____

Notă: Executantul lucrărilor este responsabil de identificarea persoanelor ce au participat la identificarea hotarelor și confirmă semnarea prezentului act de către persoanele respective.

REPUBLICA MOLDOVA

Consiliul _____,

DECIZIA nr. _____

_____ 20 _____

Cu privire la aprobarea
planului geometric pentru
terenurilor incluse în intravilanul
localității, conform prevederilor art. 39 al Codului funciar

În conformitate cu Decizia consiliului raional nr. _____ din _____ „Cu privire la stabilirea hotarului intravilanului localității _____”, Decizia consiliului local nr. _____ din _____ 20 _____ ”Cu privire la aprobarea documentației urbanistice”, în temeiul art.14 alin(1), (2) al Legii privind administrația publică locală, nr.436-XVI din 08.12.2006, Consiliul local Decide,

1. Se aprobă:
 - a. planul geometric a terenurilor din sectorul cadastral _____ (anexa __);
 - b. actele de constatare la modificarea planului cadastral (anexa __).
2. Se aprobă lista străzilor și planul de adrese a cartierului nou format (anexa __).
3. OCT _____, filiala Î.S.”Cadastru”, va opera modificările corespunzătoare în registrul bunurilor imobile, în temeiul prezentei decizii, la cererea titularilor de drept.
4. Controlul executării prevederilor prezentei decizii se pune în sarcina Primarului sat _____, DI _____ și Comisiei pentru dezvoltarea rurală, resurse funciare și protecția mediului.

Președintele ședinței

Semnătura

Numele, Prenumele

Secretarul Consiliului

Semnătura

Numele, Prenumele

L.Ș

EXTRAS
din decizia consiliului local
nr. _____ din _____

Cu privire la aprobarea
planului geometric pentru
terenurilor incluse în intravilanul
localității, conform prevederilor art. 39 al Codului funciar

În conformitate cu Decizia consiliului raional nr. _____ din _____ „Cu
privire la stabilirea hotarului intravilanului localității _____”, Decizia
consiliului local nr. _____ din _____ 20 _____ „Cu privire la aprobarea
documentației urbanistice”, în temeiul art.14 alin(1), (2) al Legii privind
administrația publică locală, nr.436-XVI din 08.12.2006, Consiliul local Decide,

1. Se aprobă:

- a. planul geometric a terenurilor din sectorul cadastral _____;
- b. actele de constatare la modificarea planului cadastral;

Secretarul Consiliului

Semnătura

Numele, Prenumele