



Exemplar 1

Către: Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția: Doamnei/Domnului Director
Doamnei/Domnului Inginer șef
Spre știință: Uniunea Geodezilor din România
e-mail: office@ugr.ro
Asociația Evaluatorilor Funciari din România - „AEF” România
e-mail: mihai.racovicean@otniel.ro
Referitor la: precizări cu privire la aplicarea Regulamentului de recepție și
înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin
Ordinul Directorului General al ANCPPI nr. 600/2023

Stimată Doamnă Director/Stimate Domnule Director,
Stimată Doamnă Șef Serviciu/Stimate Domnule Șef Serviciu,

Având în vedere publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 125, respectiv nr. 125 bis a Ordinului Directorului General al ANCPPI nr. 600/2023 și a Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară (Regulament) și intrarea în vigoare începând cu data de 14 februarie 2023, vă transmitem anexat precizări cu privire la aplicarea acestuia, cu rugămintea de a le aduce la cunoștință tuturor salariaților și persoanelor autorizate.

Astfel, referitor la suprafața aferentă construcției, respectiv suprafața construită la sol, acestea sunt definite la art. 284, astfel:



a) **“suprafața aferentă construcției** este suprafața de teren pe care se află clădirea, compusă atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea normală a acesteia. Pentru clădirile individuale suprafața aferentă construcției este suprafața construită la sol sau proiecția la sol a perimetrului exterior al etajelor superioare sau a subsolurilor, inclusiv al balcoanelor, scărilor și altor elemente constructive, dacă acestea depășesc planul fațadei. Pentru clădirile de tip condominiu suprafața aferentă construcției este suprafața construită la sol sau proiecția la sol a perimetrului exterior al etajelor superioare sau a subsolurilor, inclusiv al balcoanelor, scărilor și altor elemente constructive, dacă acestea depășesc planul fațadei împreună cu toate părțile aflate în coproprietate forțată conform legii, actelor de proprietate sau voinței părților, cum ar fi, căile de acces, curțile, grădinile, ghelele, locuri de joacă și altele asemenea. În situația în care această suprafață nu este menționată în certificatul de atestare a edificării construcției ea se determină prin măsurători, pe baza autorizației de construire și a documentației tehnice anexată acesteia”.

b) **”suprafața construită la sol** este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită”.

Suprafața construită la sol nu se confundă cu suprafața aferentă construcției, care se evidențiază cu linie punctată doar pe PAD.

În măsura dezvoltării sistemului informatic, poligoanele reprezentând suprafața aferentă construcției se vor încărca pe un layer special dedicat în acest sens.

Precizăm faptul că suprafața aferentă construcției se va reprezenta pe planul de amplasament și delimitare al imobilului **pentru fiecare construcție edificată, indiferent dacă există sau nu acte de proprietate, de tipul sau de numărul construcțiilor** în situația în care acestea au elemente constructive care depășesc planul fațadei.



De asemenea, menționăm faptul că reprezentarea suprafeței aferente construcției este necesară pentru prevenirea creării situațiilor litigioase și asigurarea respectării prevederilor din Codul Civil (art. 559, 602, 611, 612, 615, 649), din Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare (art. 35), a Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 250/2007, cu modificările și completările ulterioare (punctul 7.3).

În acest sens, au fost introduse dispozițiile art. 130 alin. (4) și alin. (5):

“(4) În situația în care prin dezlipire este afectată suprafața aferentă construcției care nu este în indiviziune forțată, este necesară prezentarea unui înscris (ex: act emis de autoritatea locală competentă, act notarial etc.) din care să reiasă suprafața aferentă construcției care se scoate din părțile comune, eventuale obligații, constrângeri sau faptul că nu afectează utilizarea în condiții normale a construcției, după caz, emis conform prevederilor legale în vigoare sau a unei hotărâri judecătorești cu privire la imobil.

(5) La recepția documentației cadastrale de dezlipire în vederea înscrierii în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a unui imobil, pe care a fost edificată o construcție condominiu, în loturi care fac obiectul unor lucrări de amenajări exterioare, cum ar fi: alei, platforme, parcaje, garaje, spații verzi etc. aprobate prin autorizația de construire, nu se solicită certificatul de urbanism atunci când numărul loturilor coincide cu cel din autorizația de construire sau din planul anexă din documentația tehnică - D.T.A.C, care a stat la baza emiterii acesteia. În caz de discrepanță, la documentația cadastrală se anexează și certificatul de urbanism.”

Totodată, în vederea identificării părții din imobil afectată de dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, în cazul în care aceste drepturi sunt constituite numai pe o parte din imobil, acestea se vor reprezenta distinct pe PAD cu linie continuă, cu indicarea dimensiunilor limitelor dezmembrământului.



Precizăm totodată faptul că Anexele reprezintă modele care se adaptează corespunzător situației concrete a imobilului pentru care se întocmesc, potrivit art. 32 din Regulament.

Cu deosebită considerație,

HAIJNALKA ILDIKÓ VIG
DIRECTOR GENERAL

Pentru **Mircea Viorel POPA**
DIRECTOR GENERAL ADJUNCT

Înt: D.M.M/17.02.2023