



46469 / 16.10.2023

Exemplar 1

Către: SC AMD TOPOGRAFIE SRL
Email: office@amdtopografie.com

Spre știință : Oficiilor de Cadastru și Publicitate Imobiliară
În atenția : Doamnelor/Domnilor Directori
Doamnelor/Domnilor Șefi Serviciu Cadastru/Publicitate Imobiliară

Referitor la: adresa înregistrată în evidențele ANCPPI sub nr.46469/19.09.2023

Stimate domn,

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată în evidențele Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 46469/19.09.2023, vă comunicăm următoarele:

Procedura privind înscrierea imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează potrivit dispozițiilor din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare (Lege) care se completează cu dispozițiile cuprinse în Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al ANCPPI nr. 600/2023, cu modificările și completările ulterioare (Regulament).

Înscrierea construcțiilor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se realizează potrivit dispozițiilor art. 37 alin. (1) și (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară în baza unui certificat de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și că există proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, precum și a celorlalte dispoziții legale în materie și a unei documentații cadastrale.*

Potrivit dispozițiilor art. 87 alin. (1) din Regulament, "Documentația cadastrală de înscriere a unei construcții pe un teren înscris în cartea funciară conține:

- a) dovada achitării tarifului;
- b) cererea de recepție și înscriere;
- c) declarația pe proprie răspundere cu privire la identificarea imobilului măsurat;



d) copiile actelor de identitate, în cazul proprietarilor persoane fizice/adeverință emisă de către Serviciul Public Comunitar de Evidența Populației din care să rezulte datele de identificare sau certificatul constatator, în cazul persoanelor juridice;

e) copia legalizată a certificatului de căsătorie, după caz;

f) certificatul fiscal eliberat de primăria în circumscripția căreia se află imobilul respectiv;

g) **certificatul eliberat în condițiile art. 37 alin. (1) - (2) din Legea nr. 7/1996, certificatul eliberat în condițiile art. 37 alin. (6) din Legea nr. 50/1991, alte acte doveditoare ale dreptului de proprietate asupra construcției;**

h) memoriul tehnic;

i) copia planului care a stat la baza alocării numărului cadastral a imobilului pentru care se solicită înscrierea construcției, în situația în care imobilul este înscris în sistemul informatic de cadastru și carte funciară fără geometrie;

j) planul de amplasament și delimitare cu reprezentarea terenului și a construcției.

Conform art. 23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

“(1) Intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

(2) Ulterior aprobării Planului General de Urbanism - PUG - pot fi introduse în intravilanul localităților și unele terenuri din extravilan, numai în condiții temeinic fundamentate pe bază de planuri urbanistice zonale - PUZ -, aprobate potrivit legii.

(3) Terenurile destinate construirii, evidențiate în intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizația de construire. În cazul în care proprietarul terenului dorește să scoată din circuitul agricol doar o parte din terenul deținut, pentru îndeplinirea acestei proceduri, autorizația de construire va fi însoțită de documentația tehnică cadastrală.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. (2) terenurile aferente obiectivelor de investiție care servesc activităților agricole prevăzute la art. 92 alin. (2) lit. c) și e) și alin. (3) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”

Totodată, potrivit art. 60 din Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009, “(1) Prin imobil, în conformitate cu prevederile Legii, se înțelege teren și/sau construcții.

(2) **Terenurile pentru construcții sunt cuprinse în intravilanul localităților și, în funcție de destinație și utilizare, pot fi:**

a) **terenuri ocupate** - terenurile cu construcții de orice fel (supraterane ori subterane), clasificate potrivit legii, inclusiv amenajările aferente;

b) **terenuri libere** - terenurile fără construcții, de orice fel (supraterane ori subterane), inclusiv amenajările aferente;



c) terenuri aparent libere - terenurile fără clădiri, asigurând funcțiuni urbane de interes public stabilite și executate în baza prevederilor documentațiilor urbanistice legal aprobate (spațiile verzi și de protecție, locuri de joacă pentru copii, trasee ale rețelelor tehnico-edilitare subterane - inclusiv zonele de protecție aferente -, rezerve pentru lărgirea ori modernizarea căilor de comunicație etc.).

(3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții de orice fel pe terenurile descrise la alin. (2), este permisă numai în strictă corelare cu respectarea funcțiunilor stabilite prin prevederile documentațiilor de urbanism avizate și aprobate, potrivit legii.

(4) Pe terenurile din extravilan, în condițiile Legii și ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se pot executa lucrări pentru rețele magistrale, căi de comunicație, îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, construcții/amenajări pentru combaterea și prevenirea acțiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală (inundații, alunecări de teren, eroziunea solului), anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole, precum și construcții și amenajări speciale.

Conform prevederilor art. II alin.(1) din Legea nr. 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, "pentru terenurile agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, pe care sunt amplasate construcții de orice fel edificate înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi, fără aprobarea de scoatere din circuitul agricol a acestor terenuri, se poate solicita scoaterea din circuitul agricol cu achitarea prin multiplicarea de trei ori a tarifului prevăzut în anexa nr. 1."

Potrivit articolului unic din Legea nr. 287/2020 privind stabilirea unor măsuri de aplicare a dispozițiilor art. II alin.(1) din Legea nr. 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, prevederile mai sus precizate se aplică pe o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a legii, respectiv de la data de 12.12.2020.

În sensul acestor prevederi, scoaterea din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale pe care sunt amplasate construcții de orice fel, edificate înainte de 28.07.2017 se poate realiza cu respectarea dispozițiilor legale mai sus invocate.

Din analiza dispozițiilor legale mai sus citate reiese faptul că :

- **terenurile înscrise în cartea funciară cu destinația extravilan nu își pot schimba/actualiza destinația "din extravilan în intravilan" în baza autorizației de construire și a procesului verbal de recepție.** Introducerea terenurilor agricole din extravilanul în intravilanul localităților se realizează în baza documentațiilor PUG și/sau PUZ - aprobate potrivit legii, potrivit art. 23 alin.(1) și (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.



- **schimbarea categoriei de folosință ”din arabil în curți construcții pentru terenurile agricole situate în extravilanul unităților administrativ teritoriale se poate realiza cu respectarea dispozițiilor legale mai sus invocate.** Ulterior intrării în vigoare a Legii nr. 186/2017 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor agricole din extravilan aferente construcțiilor edificate ulterior datei de 28.07.2017, se aprobă potrivit dispozițiilor art. 94 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare.
- **pentru imobilele situate în intravilanul localităților, aprobat potrivit legii, sunt aplicabile dispozițiile art. 103 alin. (1)-(3) din Regulament.**

Precizăm faptul că, potrivit prevederilor art. 33 alin. (1) din *Regulament*, ”competența soluționării cererii de recepție și/sau înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară revine biroului de cadastru și publicitate imobiliară, în raza căruia se află imobilul”.

Cu deosebită considerație,

Hajnalka Ildiko VIG
DIRECTOR GENERAL

Mircea Viorel POPA
Director General Adjunct

Înt: B.M.M./13.10.2023