

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

ORDIN**privind modificarea și completarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023**

Având în vedere:

- prevederile art. 4 lit. a) și c), art. 20, art. 24 alin. (2), art. 26 alin. (9)-(11) și ale art. 41 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - dispozițiile art. 86 alin. (3) din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare;
 - dispozițiile art. 7 alin. (1) din Legea petrolului nr. 238/2004, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art. 41 alin. (2) din anexa la Ordinul ministrului apărării naționale nr. M.164/2023 pentru aprobarea Normelor privind servituțile aeronautice militare și stabilirea zonelor supuse servituților aeronautice militare,
- în temeiul art. 3 alin. (13) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară emite prezentul ordin.

Art. I. — Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul directorului general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 600/2023, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 125 și 125 bis din 14 februarie 2023, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 13 alineatul (2), după litera dd) se introduc două noi litere, literele ee) și ff), cu următorul cuprins:

„ee) împrejurarea că imobilul este supus servituților aeronautice militare;

ff) împrejurarea că imobilul este supus servituților petroliere prevăzute de Legea petrolului nr. 238/2004, cu modificările și completările ulterioare.”

2. Articolul 74 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art. 74. — Se întocmește documentație cadastrală de primă înregistrare în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, cu atribuire de număr cadastral, pentru înscrierea dreptului de proprietate asupra unui lot, respectiv a unor unități individuale ori asupra unor spații cu altă destinație, dobândit în temeiul unor hotărâri judecătorești definitive/definitive și irevocabile care să țină loc de act autentic sau, după caz, având ca obiect ieșirea din indiviziune, în situația în care există raport de expertiză judiciară, dar nu este recepționat de ANCPI/oficiul teritorial.”

3. După articolul 90 se introduc trei noi articole, articolele 90¹-90³, cu următorul cuprins:

„Art. 90¹. — (1) În cazul în care o construcție a fost înregistrată pe stadii de execuție în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, în vederea recepției și înscrierii acesteia ca bun viitor dezvoltatorul imobiliar, direct sau prin intermediul persoanei autorizate, înregistrează pe flux integrat de actualizare informații tehnice ale imobilului o cerere de radiere în baza unei declarații autentice în care își exprimă acordul la radiere în scopul recepției și înscrierii construcției bun viitor, fără documentație cadastrală.

(2) Persoana autorizată înregistrează pe flux integrat cererea de recepție și înscriere construcție bun viitor, în baza actelor administrative inițial emise pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, precum și a celor subsecvente, după caz, și a documentației cadastrale întocmite cu respectarea dispozițiilor art. 243².

Art. 90². — (1) În cazul în care o construcție a fost înregistrată în planul cadastral fără acte, în vederea recepției și înscrierii acesteia ca bun viitor, dezvoltatorul imobiliar, direct sau prin intermediul persoanei autorizate, înregistrează pe flux întrerupt — anulare operațiuni cadastrale — o cerere de anulare a identificatorului unic alocat construcției fără acte, în baza unei declarații autentice în care menționează că nu s-a folosit documentația cadastrală în circuitul civil și își exprimă acordul la anularea identificatorului unic în scopul recepției și înscrierii construcției bun viitor.

(2) Persoana autorizată înregistrează pe flux integrat cererea de recepție și înscriere construcție bun viitor, în baza actelor administrative inițial emise pentru autorizarea executării lucrărilor de construire, precum și a celor subsecvente, după caz, și a documentației cadastrale întocmite cu respectarea dispozițiilor art. 243².

Art. 90³. — (1) Dispozițiile art. 90¹ și 90² nu afectează înscrierile referitoare la promisiunile de vânzare-cumpărare încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 207/2025 pentru modificarea art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, precum și pentru completarea art. 26 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996.

(2) Concomitent cu înscrierea construcției bun viitor în cartea funciară, în condițiile art. 90¹ sau 90², asistentul registrator relaționează toate înscrierile efectuate anterior cu privire la construcția radiată cu poziția (numărul curent) la care construcția bun viitor a fost înscrisă la partea I. Aceste înscrieri vor fi transcrise automat în cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare ce se deschid prin operațiunea de preapartamentare a construcției bun viitor.”

4. La articolul 116, alineatul (5) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(5) Se asimilează unităților individuale locurile de parcare situate în interiorul construcțiilor condominiului, precum și locurile de parcare amenajate la nivelul solului și care sunt amplasate pe planșeele unor subsoluri ale construcțiilor condominiului sau pe alte construcții la nivelul solului, dacă acestea sunt reprezentate în planurile vizate spre neschimbare din D.T.A.C. În caz contrar, la documentația cadastrală se anexează actul administrativ emis de autoritatea publică locală competentă prin care se confirmă numărul total de unități individuale.”

5. La articolul 127, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (3), cu următorul cuprins:

„(3) În cazul alipirii a două sau mai multe imobile alăturate dintre care cel puțin unul are înscrisă mențiunea «Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcellar» sau «Imobil înregistrat în planul cadastral fără formă și localizare corectă», imobilul rezultat va prelua acea mențiune.”

6. După articolul 204 se introduc două noi articole, articolele 204¹ și 204², cu următorul cuprins:

„Art. 204¹. — (1) În aplicarea prevederilor art. 86 alin. (3) din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, cu modificările și completările ulterioare, pe baza datelor furnizate de entitatea responsabilă oficiul teritorial procedează din oficiu la notarea mențiunii «Imobil supus servituților aeronautice militare» în cărțile funciare ale imobilelor înscrise în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară, care sunt situate în zonele determinate în conformitate cu reglementările specifice de către administratorul aerodromului sau de către cel al echipamentelor serviciilor de navigație aeriană.

(2) Radierea notării prevăzute la alin. (1) se efectuează din oficiu sau la cerere, fără plata vreunui tarif, în baza înscrisului/documentației care atestă că imobilul nu mai este supus servituților aeronautice militare.

Art. 204². — (1) În aplicarea prevederilor art. 7 alin. (1) din Legea nr. 238/2004, cu modificările și completările ulterioare, pe baza datelor furnizate de titularul licenței perimetrului de exploatare, la solicitarea acestuia, oficiul teritorial procedează la notarea mențiunii «imobil supus servituților petroliere» în cărțile funciare ale imobilelor înscrise în sistemul informatic integrat de cadastru și carte funciară care sunt situate în zonele perimetrului de exploatare.

(2) Radierea notării prevăzute la alin. (1) se efectuează la cerere, fără plata vreunui tarif, în baza înscrisului/documentației care atestă că imobilul nu mai este supus servituților petroliere.”

7. După articolul 231 se introduce un nou articol, articolul 231¹, cu următorul cuprins:

„Art. 231¹. — (1) Prin excepție, modificarea suprafeței imobilului din fondul forestier național, înscris provizoriu în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, până la procente prevăzute de lege, se realizează în baza unei documentații cadastrale întocmite conform art. 231, cu păstrarea regimului juridic și nu este necesară prezentarea declarației autentice a administratorului sau a proprietarului imobilului privind exprimarea acordului pentru diminuarea sau majorarea suprafeței imobilului.

(2) În vederea înscrierii definitive a dreptului de proprietate asupra imobilului din fondul forestier sau la solicitarea expresă a administratorului ori, după caz, a proprietarului, suprafața imobilului se determină pe baza măsurătorilor efectuate la teren, iar documentația cadastrală se întocmește conform art. 97 din prezentul regulament, cu excepția declarației autentice a proprietarului, și se însoțește de înscrisurile prevăzute la art. 41 alin. (5) din Legea nr. 7/1996.”

8. La articolul 243⁴, alineatul (12) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(12) În situația în care până la finalizarea edificării construcției se modifică numărul unităților individuale bunuri

viitoare cuprinse în autorizația de construire inițială și documentația aferentă acesteia, respectiv regimul de înălțime, pentru actualizarea noilor modificări ale construcției condominiu bun viitor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se procedează la întocmirea unei noi documentații cadastrale de preapartamentare a construcției condominiu bun viitor, conform situației rezultate din proiectul conținut în noile acte administrative emise cu privire la autorizarea lucrărilor de construcție (AC și D.T.A.C.), fără a fi necesar acordul promitentului cumpărător, cu excepția situației în care se modifică suprafața totală sau amplasamentul unității individuale ce face obiectul promisiunii de înstrăinare.”

9. La articolul 243⁴, alineatul (15) se modifică și va avea următorul cuprins:

„(15) În cazul în care față de autorizația de construire și documentația tehnică aferentă acesteia intervin alte tipuri de modificări efectuate în baza unor acte administrative subsecvente emise în condițiile legii și/sau dispoziții de șantier, cum ar fi cele referitoare la compartimentarea sau schimbarea destinației unităților individuale viitoare, acestea se realizează la momentul înregistrării în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcției condominiu real executate finalizate și nu fac obiectul unei noi documentații de preapartamentare.”

10. La articolul 248 alineatul (1), literele d) și j) se modifică și vor avea următorul cuprins:

„d) planul de amplasament și delimitare a expertizelor extrajudiciare în specialitatea topografie, geodezie și cadastru, în condițiile legii;

j) planul de amplasament și delimitare întocmit în vederea emiterii titlurilor de proprietate pentru terenurile din extravilanul zonelor necooperativizate, respectiv din intravilan.”

11. La articolul 284, după definiția „suprafață construită la sol” se introduce o nouă definiție, definiția „suprafață construită desfășurată”, cu următorul cuprins:

„— suprafață construită desfășurată — suprafața desfășurată a tuturor planșelor construcției;”

12. La anexa nr. 19, penultima liniuță din notă se modifică și va avea următorul cuprins:

„— procedura de calcul al cotelor părți indivize, aferente UI, are la bază prevederile Legii nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, cu modificările și completările ulterioare;”

13. La anexa nr. 19¹, ultimul punct se modifică și va avea următorul cuprins:

„• pentru teren: $C_{ptv} = (1/nr. \text{ total } U_{iV} C1V...CnV)$, unde:
— C_{ptv} — cota-parte teren aferentă fiecărui UIV;
— $nr. \text{ total } U_{iV} C1V...CnV$ — numărul total al unităților individuale bunuri viitoare din toate construcțiile viitoare C1V...CnV de pe imobil;
— n — numărul construcțiilor bun viitor de pe imobil, care pot fi construcții condominiu sau construcții individuale.”

Art. II. — Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și intră în vigoare în termen de 3 zile de la data publicării.

Directorul general al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară,
Laurențiu-Alexandru Blaga