

Ordonanța de urgență nr. 31/2018 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996

Lipsa unei evidențe complete a proprietăților imobiliare afectează dezvoltarea economică atât sub aspect social, cât și în ceea ce privește mediul de afaceri, contribuind la întreținerea unui climat nesigur pentru investiții.

Accelerarea realizării cadastrului în România și implementarea Programului național de cadastru și carte funciară, prin înregistrarea sistematică a tuturor imobilelor de pe teritoriul țării, constituie unica soluție pentru eliminarea acestei deficiențe și constituie o prioritate a Guvernului României, care va asigura și punerea în aplicare a obiectivelor statului român, precum dezvoltarea agriculturii și infrastructurii, elemente vitale pentru dezvoltarea economică.

Pentru atingerea acestui obiectiv este necesară asigurarea cadrului legal optim pentru implementarea Programului național de cadastru și carte funciară, precum și, a oricăror operațiuni din domeniul cadastrului și publicității imobiliare care să asigure înregistrarea tuturor imobilelor și accesul facil al cetățenilor la serviciile specifice.

Necesitatea implementării Programului național de cadastru și carte funciară într-un termen scurt, prevăzut de lege, și a promovării măsurilor legislative adecvate s-a impus printr-o serie de angajamente internaționale prin care a fost instituită în sarcina statului român obligativitatea înregistrării urgente a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, în principal a terenurilor agricole, cu impact în dezvoltarea economică a României.

Încă de la nivelul anului 2013, prin Memorandumul tehnic de înțelegere dintre Uniunea Europeană și România, ratificat prin Legea nr. 31/2014 privind ratificarea Acordului preventiv pentru facilitarea de împrumut dintre Uniunea Europeană, în calitate de Împrumutător, și România, în calitate de Împrumutat, și Banca Națională a României, în valoare de maximum 2 miliarde euro, semnat la București la 5 noiembrie 2013 și la Luxemburg la 19 noiembrie 2013, și a Memorandumului de înțelegere dintre Uniunea Europeană și România, semnat la București la 5 noiembrie 2013 și la Bruxelles la 6 noiembrie 2013, s-a impus luarea oricăror măsuri legislative și operaționale care să asigure "creșterea numărului de proprietăți înregistrate în cartea funciară și modificarea legii privind cadastrul pentru a permite proceduri simplificate de înregistrări sistematice și consolidarea capacității de management de proiect a Agenției Naționale".

Astfel de măsuri sunt prevăzute și în Acordul de parteneriat 2014RO16M8PA001.1.2, semnat de România cu Comisia Europeană în luna august 2014, în cadrul căruia a fost inclus obiectivul tematic nr. 11 având ca obiect creșterea capacității instituționale a autorităților publice și a părților interesate și o administrație publică eficientă.

În cadrul obiectivului tematic este prevăzută necesitatea îmbunătățirii serviciilor de înregistrare a terenurilor din mediul rural, fiind stabilită ca prioritate de finanțare: dezvoltarea unui sistem național de cadastru pentru a oferi certitudine asupra titlului de proprietate, promovarea reformei funciare și consolidarea efectivă a terenurilor, în sprijinul obiectivelor de dezvoltare ale României, ce a determinat includerea în axa prioritară 11 din Programul operațional regional 2014-2020 a Proiectului major "Creșterea gradului de acoperire și de incluziune a sistemului de înregistrare a proprietăților în zonele rurale din România".

Totodată, România beneficiază în perioada 2015-2020 de importante alocări financiare de la Uniunea Europeană pentru implementarea politicilor agricole comune, fapt ce impune luarea tuturor măsurilor

necesare pentru derularea fondurilor destinate finanțării, accelerarea înregistrării sistematice a imobilelor în cartea funciară sprijinind aceste măsuri, dată fiind obligativitatea identificării terenurilor care fac obiectul subvențiilor plătite de Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură.

Strategia națională de dezvoltare a proiectelor de infrastructură de transport rutier, infrastructură energetică etc. impune de asemenea derularea cu celeritate a lucrărilor de înregistrare sistematică a imobilelor în zona culoarelor de investiții, în vederea facilitării procesului de expropriere a parcelelor afectate.

Aceste aspecte denotă urgența și maxima celeritate necesare în luarea tuturor măsurilor legislative și operaționale de accelerare a ritmului înregistrării, pentru a se realiza cu prioritate înscrierea imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, atât prin lucrări de înregistrare sistematică, cât și prin înregistrarea sporadică, la cerere, a imobilelor.

Neadoptarea ordonanței de urgență ar menține neajunsurile constatate în activitatea de înregistrare sistematică a imobilelor atât la nivelul sectorului cadastral, prin lucrările demarate de unitățile-administrativ teritoriale, în temeiul normelor actuale, cât și cele constatate în activitatea de înregistrare la cerere a imobilelor, în special în ceea ce privește impedimentele în realizarea unei evidențe complete, actualizate a domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale și al statului român sau în înscrierea imobilelor deținute în baza actelor premergătoare titlurilor de proprietate.

Totodată, în cazul neadoptării ordonanței de urgență s-ar crea disfuncționalități în implementarea schemelor de plăți în agricultură, cu impact deosebit de grav asupra sectorului agricol al României și în implementarea proiectelor de infrastructură națională, actualul cadru legal și angajamentele asumate impunând finalizarea înregistrării terenurilor agricole până în anul 2020 și deschiderea gratuită a cărților funciare în prealabil implementării proiectelor de infrastructură, pentru a exista certitudine cu privire la amplasament și proprietar.

În cazul neadoptării măsurilor legislative din prezentul act normativ există riscul unor efecte negative asupra creșterii absorbției fondurilor europene, acordării în timp util a subvențiilor în agricultură, acordării de facilități pentru fermierii români, angajamente asumate de România în scopul relansării activității agricole, astfel încât sectorul agricol să devină un motor de creștere economică și o sursă de locuri de muncă pentru populația din mediul rural.

În considerarea tuturor acestor angajamente internaționale, precum și a deficiențelor constatate în activitatea curentă, s-a impus promovarea urgentă de soluții legislative menite să asigure înscrierea accelerată și gratuită în folosul cetățenilor a imobilelor și garantarea proprietății statului și să contribuie la:

- sprijinirea implementării schemelor de plăți, prin intabularea terenurilor agricole ce fac obiectul subvențiilor și atragerea investitorilor în agricultură;
- realizarea unei evidențe actualizate a domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale și al statului român;
- reducerea termenelor de implementare a proiectelor de infrastructură de importanță națională;
- implementarea proiectului major "Creșterea gradului de acoperire și de incluziune a sistemului de înregistrare a proprietăților în zonele rurale din România", inclus în axa prioritară 11 din Programul operațional regional 2014-2020, care va asigura efectuarea de lucrări de înregistrare sistematică finanțate din fonduri europene structurale și de investiții în unități administrativ-teritoriale din mediul rural;
- asigurarea principiului constituțional privind garantarea proprietății de către stat, în aplicarea prevederilor art. 44 și 136 din Constituția României, republicată, prin creșterea numărului imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, a cărui importanță este recunoscută și

de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, care consacră titlul VII cărții funciare.

Eliminarea urgentă a tuturor impedimentelor de natură legislativă sau operațională este esențială pentru atingerea obiectivului statului român de a garanta proprietatea printr-o evidență completă a imobilelor și al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară de a asigura performanța în domeniul specific de activitate, domeniu recunoscut ca fiind de importanță națională.

Astfel, se impune de urgență asigurarea capacității instituționale a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiilor subordonate, inclusiv prin crearea birourilor de cadastru și publicitate imobiliară, obligatorii pentru facilitarea accesului cetățenilor la serviciile specifice. Pentru implementarea urgentă a tuturor acestor măsuri se impun consolidarea unui aparat de lucru eficient și întreprinderea unor acțiuni concertate.

Principalele măsuri legislative necesar fi luate de urgență pentru accelerarea lucrărilor de înregistrare sistematică, sprijinirea acordării subvențiilor în agricultură, implementarea proiectelor de infrastructură, asigurarea înregistrării domeniului public al statului și consolidarea capacității instituționale a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiilor subordonate constau în:

- simplificarea procedurii de înregistrare sistematică, prin excluderea anumitor etape;
- reducerea la jumătate a termenului de soluționare a contestațiilor pentru lucrările de înregistrare sistematică;
- completarea normelor referitoare la finanțarea din veniturile proprii ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară a lucrărilor de înregistrare sistematică contractate de unitățile administrativ-teritoriale pentru sectoare cadastrale din extravilan, prin raportarea prețurilor și a sumelor decontate din veniturile proprii ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară la gradul de dificultate determinat de categoriile de teren unde accesul pentru efectuarea lucrărilor este mai dificil;
- detalierea și completarea normelor referitoare la înscrierea imobilelor proprietate privată sau publică a statului și unităților administrativ-teritoriale.

Toate acestea constituie măsuri care să asigure respectarea principiului constituțional de ocrotire a proprietății statului, în aplicarea prevederilor art. 136 din Constituția României, republicată, precum și a proprietății private, în aplicarea prevederilor art. 44 din Constituția României, republicată.

Întrucât ocrotirea proprietății publice și private și garantarea securității circuitului civil reprezintă priorități majore ale Guvernului, prin eliminarea impedimentelor legislative care tergiversează derularea urgentă a lucrărilor de înregistrare sistematică și înscrierea domeniului public și privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale în evidențele de cadastru și carte funciară, se asigură realizarea interesului general care vizează respectarea principiului constituțional referitor la ocrotirea proprietății statului și cetățenilor.

Ținând cont că neadoptarea în regim de urgență a unor măsuri determină un blocaj în realizarea proiectelor de importanță națională din agricultură și infrastructură și afectează negativ angajamentele guvernamentale, în lipsa luării acestor măsuri normative de urgență va fi afectată negativ însăși realizarea acestor proiecte de importanță națională asumate de statul român prin angajamente internaționale, cu impact negativ major asupra dezvoltării economiei României.

Deoarece toate aceste elemente vizează interesul public și constituie situații extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată,

în temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Art. I. -

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 720 din 24 septembrie 2015, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

1. La articolul 3, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins:

" (3) Până la data de 31 decembrie 2018, la nivelul fiecărei circumscripții judecătorești se va constitui și va funcționa cel puțin un birou de cadastru și publicitate imobiliară, denumit în continuare birou teritorial, sau, după caz, un birou de relații cu publicul, ca unități fără personalitate juridică, în subordinea oficiilor teritoriale. Modul de organizare și funcționare, numărul, precum și arondarea acestora pe unități administrativ-teritoriale se stabilesc prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale."

2. La articolul 9, după alineatul (1) se introduce un nou alineat, alineatul (1¹), cu următorul cuprins:

" (1¹) În exercitarea atribuțiilor prevăzute de lege, Agenția Națională și instituțiile subordonate prelucrează date cu caracter personal, responsabilitatea protejării datelor transmise către terți revenind acestora din urmă, în condițiile legii."

3. La articolul 9, după alineatul (3³) se introduce un nou alineat, alineatul (3⁴), cu următorul cuprins:

" (3⁴) În cazul în care unitățile administrativ-teritoriale inițiază lucrări de înregistrare sistematică în condițiile prezentei legi, din surse financiare alocate din bugetul unităților administrativ-teritoriale, acestea pot beneficia de sponsorizări de la persoane fizice sau juridice pentru finalizarea acestor lucrări, în condițiile legii."

4. La articolul 9, după alineatul (12) se introduce un nou alineat, alineatul (12¹), cu următorul cuprins:

" (12¹) Prin procedurile prevăzute la alin. (32) și (34⁶) se pot stabili categoriile de imobile exceptate de la decontare, precum și cele pentru care se decontează un quantum mai mic decât cel prevăzut la alin. (30), (31) și (34⁵)."

5. La articolul 9, alineatele (34¹), (34⁵), (34⁶) și (34⁷) se modifică și vor avea următorul cuprins:

" (34¹) În cadrul Programului național de cadastru și carte funciară se finanțează, în condițiile legii, și lucrările de înregistrare sistematică ce vor fi inițiate de unități administrativ-teritoriale, având ca obiect atât sectoare cadastrale care cuprind imobile din extravilan, cât și sectoare cadastrale care cuprind imobile din extravilan și din intravilan, indiferent de calitatea titularului dreptului, respectiv proprietar, titular al unui drept real asupra imobilului sau posesor."

.....

(34⁵) Agenția Națională finanțează lucrările de înregistrare sistematică inițiate de unitățile administrativ-teritoriale în condițiile alin. (34¹) și (34²) într-un quantum de maximum 60 lei/carte funciară, cu excepția terenurilor situate în zone cu forme de relief ce au categorii ridicate de dificultate prevăzute de Instrucțiunile de aplicare a Normelor de timp pentru operațiile necesare realizării lucrărilor de specialitate în cadrul Centrului Național de Cartografie, aprobate prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, caz în care quantumul se majorează proporțional cu coeficienții aferenți categoriilor de dificultate. Lista unităților administrativ-teritoriale, precum și coeficienții corespunzători se aprobă ca anexă la acest ordin."

(34⁶) Procedura și modalitatea de alocare a sumelor, precum și raportarea de către beneficiari a stadiului de execuție a lucrărilor se stabilesc prin ordin al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I."

(34⁷) În vederea asigurării finanțării prevăzute la alin. (34³) și (34⁴), unitățile administrativ-teritoriale care intenționează demararea lucrărilor de înregistrare sistematică a terenurilor la nivel de sector cadastral, conform alin. (34¹) și (34²), au obligația de a transmite oficiilor teritoriale în raza cărora sunt situate sectoarele cadastrale solicitarea de a se încheia contractul de finanțare, în termen de 60 de zile de la intrarea în vigoare a procedurii prevăzute la alin. (34⁶). În vederea derulării accelerate a

Programului național de cadastru și carte funciară, termenul de 60 de zile se va calcula de la primirea de către unitatea administrativ-teritorială a înștiințării transmise de oficiul teritorial cu privire la suma alocată pentru finanțare și a modelului contractului de finanțare, prevederile alin. (34⁸) nefiind aplicabile. Unitățile administrativ-teritoriale beneficiare ale finanțării lucrărilor de înregistrare sistematică au obligația de a include cu prioritate în sectoarele cadastrale care fac obiectul contractului de prestări servicii terenurile aferente proiectelor de infrastructură de interes național, precum și pe cele care fac obiectul subvențiilor plătite de Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură."

6. La articolul 11, alineatul (1) se abrogă.

7. La articolul 11 alineatul (2), litera p) se abrogă.

8. La articolul 13, după alineatul (15) se introduce un nou alineat, alineatul (16), cu următorul cuprins:

" (16) Prin excepție de la prevederile alin. (15), în situația în care au fost emise procese-verbale de punere în posesie, conform prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, dreptul de proprietate se va înscrie provizoriu în favoarea persoanelor îndreptățite. Înscrierea provizorie se face în baza procesului- verbal de punere în posesie și a hotărârii comisiei județene de fond funciar privind validarea dreptului de proprietate, emise în condițiile legii, iar intabularea dreptului de proprietate urmează a se efectua ulterior în condițiile legii."

9. La articolul 14, alineatele (1) și (2) se modifică și vor avea următorul cuprins:

" Art. 14. -

(1) Documentele tehnice realizate la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale se afișează, prin grija oficiului teritorial, în condițiile art. 11 alin. (2) lit. k), pentru o perioadă de 60 de zile. Cererile de rectificare a documentelor tehnice ale cadastrului se formulează în termen de 60 de zile de la data afișării și sunt însoțite de documente doveditoare. Comisia de soluționare a cererilor de rectificare de la nivelul oficiului teritorial, numită prin decizie a directorului oficiului teritorial, soluționează cererile în perioada de afișare publică, dar nu mai târziu de 30 de zile de la finalizarea perioadei de afișare, conform unei proceduri stabilite prin regulament, aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale.

(2) În regiunile de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare, titularii sarcinilor înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară vor solicita transcrierea acestora în cărțile funciare, în termen de 60 de zile de la afișare. Prin sarcini se înțelege ipotecile, privilegiile, somațiile, sechestrele, litigiile și orice acte juridice înscrise în vechile registre de publicitate imobiliară."

10. După articolul 22 se introduce un nou articol, articolul 22¹, cu următorul cuprins:

" Art. 22¹. -

(1) Prelucrarea datelor cu caracter personal în temeiul prezentei legi se realizează cu respectarea dispozițiilor legislației privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

(2) În scopul îndeplinirii atribuțiilor prevăzute de prezenta lege, Agenția Națională are acces la informațiile relevante din Registrul național de evidență a persoanelor administrat de Direcția pentru Evidența Persoanelor și Administrarea Bazelor de Date din cadrul Ministerului Afacerilor Interne, denumită în continuare D.E.P.A.B.D., cu limitarea strictă la categoriile de date necesare pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.

(3) Accesul prevăzut la alin. (2) se realizează prin mijloace informatice dezvoltate și controlate de D.E.P.A.B.D., în limitele condițiilor tehnice existente. Pe măsura dezvoltării sistemelor informatice administrate de către D.E.P.A.B.D. accesul se poate realiza prin mecanisme automatizate de natură să asigure finalitatea scopurilor prevăzute de prezenta lege.

(4) Condițiile privind accesul la Registrul național de evidență a persoanelor se stabilesc prin protocol încheiat între Agenția Națională și D.E.P.A.B.D., care trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a)** obligațiile părților pentru asigurarea unei prelucrări legale și echitabile;
- b)** categoriile de date care fac obiectul prelucrării, inclusiv modalitatea prin care se asigură respectarea principiului reducerii la minimum a datelor;
- c)** operațiunile și procedurile de prelucrare a datelor cu caracter personal;
- d)** condițiile în care datele cu caracter personal furnizate din Registrul național de evidență a persoanelor pot fi comunicate altor persoane fizice sau juridice;
- e)** descrierea măsurilor necesare pentru asigurarea securității prelucrărilor;
- f)** măsurile necesar a fi instituite pentru asigurarea confidențialității prelucrărilor;
- g)** măsurile instituite pentru asigurarea exercitării drepturilor de către persoanele vizate.

(5) Datele cu caracter personal furnizate din Registrul național de evidență a persoanelor în scopul prevăzut la alin. (2) nu pot fi prelucrate ulterior în alt scop, cu excepția prelucrărilor efectuate în temeiul unei dispoziții legale exprese."

11. La articolul 41, alineatele (1) și (5) se modifică și vor avea următorul cuprins:

"Art. 41. -

(1) Prima înregistrare a imobilelor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se poate realiza și în baza certificatului de moștenitor, indiferent de data deschiderii succesiunii, a actului de partaj voluntar încheiat în formă autentică sau a actului de partaj judiciar, indiferent de data acestora, precum și a documentației cadastrale.

.....

(5) În cazul imobilelor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, a copiei extrasului de pe inventarul centralizat al bunurilor respective, atestat prin hotărâre a Guvernului, însoțită de un înscris emis de către conducătorul instituției publice centrale sau locale, care are obligația întocmirii și modificării inventarului centralizat, prin care se confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel evidențiat în inventarul centralizat. Pentru imobilele a căror apartenență la domeniul public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este stabilită prin acte normative, intabularea se va efectua în baza hotărârilor Guvernului, hotărârilor consiliului local, județean sau al municipiului București de însușire a inventarelor cu privire la aceste bunuri imobile, însoțite de un înscris emis de către conducătorul instituției publice centrale sau locale, prin care se confirmă identitatea dintre imobilul din documentația cadastrală și cel a cărui intabulare se solicită, cu respectarea prevederilor legale în vigoare."

12. La articolul 41, după alineatul (5) se introduc două noi alineate, alineatele (5¹) și (5²), cu următorul cuprins:

"(5¹) În cazul imobilelor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale care nu întrunesc condițiile pentru intabulare prevăzute la alin. (5), se poate dispune înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în baza actelor administrative emise cu privire la imobil, în condițiile legii.

(5²) În cazul imobilelor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, intabularea se realizează în baza actelor de proprietate, iar în lipsa acestora, se poate dispune înscrierea provizorie a dreptului de proprietate în baza actelor administrative emise cu privire la imobil, în condițiile legii."

13. La articolul 41, alineatul (7) se abrogă.

Art. II. -

Termenele prevăzute la art. 14 alin. (1) și (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum au fost modificate prin prezenta ordonanță de urgență, sunt aplicabile inclusiv pentru lucrările de înregistrare sistematică aflate în derulare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Art. III. -

Normele prevăzute la art. 9 alin. (34⁵) și (34⁷) din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, astfel cum au fost modificate prin prezenta ordonanță de urgență, referitoare la cuantumul finanțării de către Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară a lucrărilor de înregistrare sistematică inițiate de unitățile administrativ-teritoriale, sunt aplicabile contractelor de prestări servicii încheiate de unitățile administrativ-teritoriale după intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Text publicat în Monitorul Oficial al României nr. 353 din 23.04.2018

Cititi pe www.arenaconstruct.ro stirile din constructii si piata imobiliara