

Ordin

privind modificarea 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, cu modificările și completările ulterioare

Având în vedere:

- prevederile art. 4 lit. a) și c), art. 20, art. 24 alin. (2) și ale art. 41 alin. (2) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- dispozițiile 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

În temeiul art. 3 alin. (13) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare 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, cu modificările și completările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. La articolul 18 se adaugă patru litere noi, literele l), m), n) și o), cu următorul cuprins:

Art. 18. - Documentațiile cadastrale întocmite la cerere, în vederea înscrierii în evidențele de cadastru și carte funciară, pot fi:

(...)

l) documentație cadastrală de recepție și înscriere construcție bun viitor;

m) documentație cadastrală de preapartamentare construcție condominiu bun viitor;

n) documentație cadastrală de recepție construcție condominiu real executată finalizată și propunere de apartamentare;

o) documentație cadastrală de recepție și înscriere construcție de tip locuință individuală real executată finalizată.

2. La articolul 25 lit. b) se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 25. b) executarea măsurărilor, cu excepțiile prevăzute la cap. V pct. 5.5 - Procedura de lucru pentru înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor bunuri viitoare care fac obiectul Legii nr. 207/2025.

3. Articolul 26 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 26. - Întocmirea documentațiilor cadastrale și înscrierea în cartea funciară pe flux întrerupt presupune parcurgerea etapelor prevăzute la articolul anterior, cu precizarea că recepția documentațiilor se finalizează cu notarea referatului în cartea funciară, urmând ca înscrierea în cartea funciară să se efectueze după întocmirea actului autentic. Documentațiile cadastrale pe flux întrerupt se referă la:

- operațiuni de dezlipire/alipire teren
- apartamentare/reapartamentare condominiu
- subapartamentare/alipire UI,
- preapartamentare construcție condominiu bun viitor,
- recepție construcție condominiu real executată finalizată și apartamentare,
- operațiunile de atribuire număr cadastral în conformitate cu protocoalele de colaborare.

4. La articolul 33 se introduce un alineat nou, alineatul (3¹), cu următorul cuprins:

(3¹) Pentru realizarea operațiunii de preapartamentare/apartamentare se formulează câte o singură cerere de recepție pentru fiecare construcție condominiu bun viitor, respectiv construcție edificată aferentă unui imobil.

5. La articolul 37 se introduc două alineate noi, alineatele (1¹) și (1²), cu următorul cuprins:

Art. 37. - (1¹) În cazul imobilelor care fac obiectul documentațiilor cadastrale de recepție și înscriere a construcțiilor bun viitor, respectiv a documentațiilor de preapartamentare a construcțiilor condominiu bunuri viitoare, recepția efectuată de inspector constă strict în verificarea din punct de vedere tehnic a corespondenței dintre informațiile referitoare la amplasament, regim de înălțime, destinație, suprafață construită la sol, suprafață construită desfășurată și număr unități individuale bunuri viitoare, după caz, conținute în planurile vizate spre neschimbare din documentația tehnică aferentă autorizației de construire, în raport cu cele transpuse de persoana autorizată în documentația cadastrală.

(1²) În cazul documentației cadastrale de recepție construcție condominiu real executată finalizată și propunere de apartamentare și înscriere în cartea funciară, pentru efectuarea recepției sunt aplicabile și dispozițiile art. 243⁷ alin. (8) din prezentul regulament, după caz.

6. La articolul 40 se introduce un alineat nou, alineatul (3), cu următorul cuprins:

Art. 40. - (3) Prin documentație întocmită incorect, în cazul imobilelor bunuri viitoare care fac obiectul Legii nr. 207/2025, se înțelege neconcordanța dintre informațiile conținute în documentația cadastrală și cele din planurile vizate spre neschimbare din documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (DTAC), în ceea ce privește: amplasamentul, destinația, regimul de înălțime, suprafața construită la sol, suprafața construită desfășurată și numărul unităților individuale bunuri viitoare, după caz .

7. La articolul 53 se modifică alineatele (3) și (4) și vor avea următorul cuprins:

Art. 53. - (3) Identificatorii unităților individuale, alocați ca urmare a recepției documentației de apartamentare/reapartamentare/subapartamentare/alipire UI , respectiv a recepției documentației de preapartamentare construcție condominiu viitor/ recepție construcție condominiu real executate finalizate și apartamentare, se pot anula la cerere, similar procedurii de anulare a numerelor cadastrale alocate la recepția propunerii de alipire/dezlipire.

(4) De la data deschiderii noilor cărți funciare ca urmare a înregistrării sistematice/ planurilor parcelare, documentațiile cadastrale recepționate cu alocare de număr cadastral, pentru

imobilele neînscrise în cartea funciară, își pierd valabilitatea, iar numerele cadastrale se anulează din oficiu/automat. Se respinge înscrierea actului autentic de dezlipire/alipire în cartea funciară sistată ca urmare a deschiderii noilor cărți funciare realizate în urma lucrărilor de înregistrare sistematică. În mod similar se procedează și în cazul recepției documentației de apartamentare/reapartamentare/ subapartamentare/ alipire UI/ preapartamentare condominiu viitor/ recepție construcție condominiu real executată finalizată și apartamentare.

8. La articolul 89 se modifică alineatul (2) și va avea următorul cuprins:

Art. 89. - (2) Dreptul de proprietate asupra construcțiilor se înscrie în cartea funciară și în baza altor acte doveditoare ale dreptului de proprietate asupra construcției, precum și pe stadii de execuție în condițiile art. 37 alin. (3) din Legea nr. 7/1996. Prin excepție, înscrierea pe stadii de execuție a construcțiilor condominiu care au făcut obiectul procedurii prevăzute la cap. V pct. 5.5 din prezentul Regulament nu este permisă.

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

Art. 116. - (5) Se asimilează unităților individuale doar locurile de parcare situate în interiorul construcțiilor condominiu și locurile de parcare amenajate la suprafața solului care, potrivit autorizației de construire, sunt incluse în suprafața construită la sol a construcției condominiu.

10. La articolul 126 se introduc două noi litere, literele d) și e), cu următorul cuprins:

Art. 126. - Documentația cadastrală pe flux întrerupt se întocmește pentru:

(...)

d) efectuarea operațiunii de preapartamentare;

e) efectuarea operațiunii de recepție construcție condominiu real executată finalizată și apartamentare.

11. Articolul 149 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 149. - (1) Încetarea destinației de folosință comună pentru părțile comune din construcțiile condominiu cu mai multe etaje sau apartamente se poate hotărî cu acordul tuturor coproprietarilor și presupune parcurgerea următoarelor etape:

a) Recepția documentației cadastrale de reapartamentare în vederea scoaterii din părțile de uz comun, întocmită în baza acordului scris al coproprietarilor pentru încetarea destinației de folosință comună și pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu;

b) Încheierea actului autentic notarial de reapartamentare care cuprinde acordul coproprietarilor pentru încetarea destinației de folosință comună și pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu;

c) Înscrierea în cartea funciară a operațiunii de reapartamentare;

(2) Cartea funciară colectivă trebuie să cuprindă obligatoriu fișa colectivă întocmită pentru întreaga construcție, pe tronsoane sau scări, după caz, cu indicarea dreptului de proprietate exclusivă și în care să fie evidențiate cotele de teren și cotele din părțile comune indivize recalculat, aferente tuturor unităților individuale.

12. Articolul 151 se modifică și va avea următorul cuprins:

Art. 151. - Etapele privind recepția și înscrierea supraetajării în evidențele de cadastru și carte funciară sunt:

1. Notarea autorizației de construire în baza actului administrativ și a acordului scris al tuturor coproprietarilor privind diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu;

2. Recepția și înscrierea extinderii construcției condominiu ca urmare a supraetajării în baza documentației cadastrale și a certificatului de atestare a edificării extinderii construcției condominiu;

3. Reapartamentarea construcției condominiu:

a) recepția documentației cadastrale de reapartamentare, întocmită în baza certificatului de atestare a edificării extinderii construcției condominiu în care este menționat numărul unităților individuale și a acordului scris al coproprietarilor prevăzut la pct. 1;

b) încheierea actului autentic notarial de reapartamentare care cuprinde acordul coproprietarilor pentru diminuarea corespunzătoare a cotelor părți indivize din condominiu;

c) înscrierea în cartea funciară a operațiunii de reapartamentare, în baza documentației cadastrale și a înscrisurilor de la lit. a).

13. La articolul 186 se modifică alineatele (2) și (3) și vor avea următorul cuprins:

Art. 186. - (2) Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a transfera dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-o construcție condominiu bun viitor este condiționată de menționarea cotei părți determinate/determinabilă din dreptul de proprietate asupra terenului aferent unității individuale identificată prin numărul construcției, număr de apartament, de etaj și număr de carte funciară unitate individuală bun viitor, dacă există, precum și de menționarea în act sau atașarea la cerere a extrasului de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului și din cea a unității individuale bun viitor.

(3) Notarea antecontractelor având ca obiect promisiunea de a transfera dreptul de proprietate asupra unității individuale dintr-o construcție condominiu bun viitor se preia doar în cartea funciară a unității individuale corespunzătoare, potrivit mențiunilor din actul de preapartamentare/apartamentare.

14. La cap. V – "Alte proceduri" se introduce pct. 5.5 "Procedura de lucru pentru înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor bunuri viitoare care fac obiectul Legii nr. 207/2025", cu următorul cuprins:

5.5.1. "Înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcției condominiu bun viitor și a construcției de tip locuință individuală bun viitor "

Art. 243¹ – (1) Procedura de lucru pentru înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcțiilor bunuri viitoare se aplică construcțiilor condominiu bunuri viitoare și construcțiilor de tip locuință individuală bunuri viitoare la care fac referire dispozițiile art. 26 alin. (9) –(11) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare și dispozițiile art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Procedura de la alin. (1) nu se aplică în situația extinderii/supraetajării construcției condominiu finalizată.

(3) Prin excepție de la dispozițiile art. 24 alin. (2) din prezentul regulament, pentru întocmirea documentațiilor cadastrale prevăzute la art. 18 lit. l) și m), persoana autorizată preia informațiile referitoare la imobilul înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară și transpune în documentație informațiile referitoare la construcțiile bunuri viitoare conținute în autorizația de construire și documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții (DTAC).

În acest caz, nu se efectuează măsurători la teren, iar acest fapt nu constituie motiv de respingere a cererii sau de sancționare a persoanei autorizate.

(4) Anterior întocmirii documentației cadastrale de recepție și înscriere construcție bun viitor, persoana autorizată are obligația de a verifica la teren coordonatele punctelor de pe conturul imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, să confirme corectitudinea acestora în memoriul tehnic și să le utilizeze, dacă acestea sunt corect determinate. În caz contrar, anterior înregistrării construcției bun viitor, persoana autorizată întocmește documentația cadastrală de actualizare/repoziționare.

Art. 243² - (1) Persoana autorizată înregistrează pe flux integrat documentația cadastrală de recepție și înscriere construcție bun viitor, întocmită în baza autorizației de construire și a documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC). Dreptul de proprietate asupra construcției bun viitor se înscrie provizoriu în cartea funciară a terenului. În vederea admiterii cererii este necesar ca titularul autorizației de construire să aibă înscris în cartea funciară un drept real asupra terenului pe care se va edifica construcția.

(2) Construcția bun viitor se identifică printr-un cod atașat numărului cadastral al terenului, alcătuit din litera "C" urmată de un număr de la 1 la n și de litera "V" (ex.: C1V, C2V, C3V, ...).

(3) Concomitent cu înscrierea construcției bun viitor în cartea funciară, asistentul registrator relaționează toate înscrierile efectuate anterior cu privire la aceasta cu poziția (numărul curent) la care construcția a fost înscrisă la partea I, pentru a putea fi transcrise automat în cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare ce se deschid prin operațiunea de preapartamentare.

(4) Răspunderea privind eventualele modificări ale construcției bun viitor (regim de înălțime, suprafață construită desfășurată, suprafață construită la sol, suprafață utilă, componență structurală, compartimentare, destinație, modificare de temă și altele asemenea) efectuate în lipsa unor înscrisuri administrative, ulterior emiterii autorizației de construire și recepției cererii de înscriere a construcției bun viitor, revine în totalitate dezvoltatorului.

(5) Răspunderea privind corespondența dintre informațiile din cuprinsul documentației cadastrale și cele din autorizația de construire și documentația tehnică aferentă acestora revine dezvoltatorului și persoanei autorizate. În caz de discrepanță între documentele administrative eliberate de autoritatea publică locală, persoana autorizată nu întocmește documentația cadastrală.

(6) Documentația cadastrală de înscriere a unei construcții bun viitor pe un teren înscris în cartea funciară cuprinde:

- a) dovadă achitare tarif;
- b) cerere recepție și înscriere;
- c) declarație confirmativă a dezvoltatorului, încheiată în formă autentică, privind corespondența dintre amplasamentul construcției bun viitor din planurile vizate spre neschimbare conținute în DTAC și amplasamentul acesteia din documentația cadastrală;
- 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) autorizația de construire (AC) și documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC);
- f) memoriul tehnic;
- g) planul de amplasament și delimitare cu reprezentarea construcției bun viitor.

(7) Pe planul de amplasament și delimitare a imobilului înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se reprezintă atât construcțiile edificate cât și construcțiile bunuri viitoare, conform Anexei nr. 16¹. În situația în care anterior au mai fost înscrise alte construcții, construcțiile bun viitor se numerează succesiv celor deja înregistrate .

(8) La înregistrarea construcției bun viitor în sistemul integrat de cadastru și carte funciară se precizează destinația, regimul de înălțime, suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată, preluate din autorizația de construire și documentația tehnică aferentă acesteia. Valorile suprafețelor construcțiilor bunuri viitoare se rotunjesc la metru pătrat. Aceste date se menționează în planul de amplasament și delimitare, la pct. B «Date referitoare la construcții», iar la coloana «Mențiuni» se efectuează mențiunea "Construcție bun viitor", completându-se în mod corespunzător și în câmpurile specifice din documentația în format digital, secțiunea «date textuale ale construcției».

(9) În situația de la alin. (6), pe planul de amplasament și delimitare persoana autorizată reprezintă suprafața construită la sol a construcției bun viitor cu linie discontinuă, iar la codul construcției adaugă litera "V" (ex. C1V; C2V; ... ; CnV).

(10) În cazul în care, la recepția documentației de înregistrare a construcției bun viitor, se constată că există o suprapunere în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, pentru soluționarea acesteia se procedează în conformitate cu dispozițiile art. 108 - 110 din prezentul regulament.

(11) Până la înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcției real executate finalizate de tip locuință individuală nu se recepționează relevee ale construcției bun viitor.

(12) Anterior realizării operațiunii de preapartamentare, radierea din sistemul integrat de cadastru și carte funciară unei construcții bun viitor se poate efectua la cererea dezvoltatorului, fără documentație cadastrală, în baza declarației autentice prin care acesta declară că nu a fost emis procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și că renunță la edificarea construcției bun viitor, precum și a acordului promitentului cumpărător, exprimat în formă autentică, cu privire la radierea acesteia, după caz. Concomitent cu operațiunea de radiere a construcției bun viitor se va solicita și radierea promisiunilor de înstrăinare, în caz contrar, cererea se respinge. În cazul în care construcția bun viitor este preapartamentată, radierea din sistemul integrat de cadastru și carte funciară se efectuează conform procedurii prevăzute la art. 243⁶ alin. (5).

5.5.2. Înscrierea modificărilor intervenite ca urmare a alipirii/dezlipirii imobilelor cu construcții bunuri viitoare.

Art. 243³ - (1) Dispozițiile referitoare la operațiunea de dezlipire a unui imobil prevăzute la cap. 4.3.1. din prezentul regulament sunt aplicabile în mod corespunzător și imobilelor cu construcții bunuri viitoare.

(2) La documentația cadastrală de dezlipire a unui imobil cu construcție bun viitor se anexează suplimentar față de piesele prevăzute la art. 130 alin. (2) din prezentul regulament și declarația notarială confirmativă, pe proprie răspundere a dezvoltatorului, privind corespondența dintre amplasamentul construcției viitoare din planurile vizate spre neschimbare conținute în documentația tehnică aferentă autorizației de construire și amplasamentul acesteia din documentația cadastrală.

(3) Planul de amplasament și delimitare a imobilelor cu construcții bunuri viitoare cu propunerea de dezlipire se întocmește în conformitate cu Anexa nr. 17 ¹.

(4) În cazul imobilului cu construcții condominiu bunuri viitoare, concomitent cu operațiunea de dezlipire se recalculează în mod corespunzător și cotele din părțile comune ale terenului aferente fiecărei unități individuale bun viitor, exprimate sub formă de fracție.

5.5.3. Preapartamentarea construcției condominiu bun viitor

Art. 243⁴ - (1) Preapartamentarea unei construcții condominiu bun viitor este operațiunea definită la art. 26 alin. (9) din Legea nr. 7/1996.

(2) Preapartamentarea este o operațiune pe flux întrerupt și se realizează cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) recepția documentației cadastrale de preapartamentare;
- b) întocmirea actului de preapartamentare în formă autentică;
- c) înscrierea actului de preapartamentare.

(3) Cotele din părțile comune aferente unei unități individuale bun viitor nu pot fi egale cu zero.

(4) Persoana autorizată întocmește documentația cadastrală de recepție preapartamentare a construcției condominiu bun viitor strict pe baza autorizației de construire și a documentației tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC), fără efectuare de măsurători și înregistrează cererea pe flux întrerupt.

(5) Documentația de preapartamentare a construcției condominiu bun viitor, conține:

- a) dovada achitării tarifului;
- b) cererea de recepție;
- c) declarație autentică confirmativă, pe proprie răspundere a dezvoltatorului, privind corespondența dintre conținutul documentației de preapartamentare și cel al documentației aferente autorizației de construire;
- 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) autorizația de construire și documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC);
- f) memoriul tehnic;
- g) fișa colectivă, în format .csv și .pdf, cuprinzând informații referitoare la unitățile individuale viitoare, părțile comune și cotele din părțile comune ale construcției și terenului, exprimate sub formă de fracție;
- h) releveele cu preapartamentarea construcției condominiu bun viitor, pe fiecare nivel;
- i) releveul fiecărei unități individuale bun viitor din preapartamentare.

(6) Anterior efectuării operațiunii de preapartamentare, persoana autorizată realizează pe baza planurilor vizate spre neschimbare, conținute în DTAC, numerotarea unităților individuale viitoare, utilizând cifre arabe, de la 1 la n, astfel: numerotarea UI viitoare este unică la nivelul construcției și se realizează începând de la primul nivel până la ultimul, pentru întreaga construcție, pornind de la intrarea principală, în sensul acelor de ceasornic.

(7) Pentru întocmirea releveelor pe fiecare nivel/ a unităților individuale bunuri viitoare, persoana autorizată preia compartimentarea și dimensiunile din proiectul conținut în DTAC.

(8) Releveul unității individuale bun viitor se întocmește conform modelului din Anexa 18¹ la prezentul regulament.

(9) La efectuarea operațiunii de preapartamentare sunt aplicabile în mod similar și dispozițiile art. 116 alin. (5) din regulament.

(10) În situația în care, preapartamentarea construcției condominiu bun viitor diferă față de autorizația de construire și DTAC, cererea se respinge.

(11) Nu se pot face simultan preapartamentări ale unor construcții de tip condominiu bun viitor amplasate pe același imobil.

(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 a regimului 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 DTAC și/ sau dispoziții de șantier), 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.

(13) Documentațiile de la alin. (12) se întocmesc de persoana autorizată prin preluarea informațiilor din noile acte administrative privind autorizarea lucrărilor de construcție emise în condițiile legii, similar documentațiilor de reapartamentare a unei construcții condominiu edificate pentru care a fost emis certificat de atestare a edificării construcției, cu efectuarea corespondenței între unitățile individuale bunuri viitoare din preapartamentarea anterioară înscrisă în cartea funciară.

(14) În situația în care, până la finalizarea edificării construcției, se constată o eroare de transpunere în documentația cadastrală a numărului unităților individuale bunuri viitoare, prevăzute în actele administrative emise, la cererea dezvoltatorului se procedează la întocmirea unei noi documentații cadastrale de preapartamentare a construcției condominiu bun viitor, în conformitate cu prevederile alin. (13), 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.

(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, 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.

(16) Răspunderea privind corespondența dintre documentația cadastrală de preapartamentare și conținutul autorizației de construire și al DTAC, revine dezvoltatorului și persoanei autorizate.

(17) În cazul recepției preapartamentării se emite un referat de admitere care se transmite Serviciului de Publicitate Imobiliară pentru notarea în cartea funciară a terenului în care este înscrisă construcția bun viitor.

(18) De la data emiterii referatului prevăzut la alin. (17) din prezentul articol, până la înscrierea în cartea funciară a actului autentic de preapartamentare, nu pot fi efectuate niciun fel de operațiuni de actualizare a informațiilor tehnice ale imobilului sau de modificare a acestuia.

Art. 243⁵ - În baza referatului de admitere notarul public autentifică actul de preapartamentare. Pentru aceasta se va solicita un extras de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului în care este înscrisă construcția bun viitor.

Art. 243⁶ – (1) Notarul public înregistrează pe flux întrerupt cererea de înscriere în cartea funciară a preapartamentării, în baza actului autentic de preapartamentare, a autorizației de construire și a declarației autentice confirmative, pe proprie răspundere a dezvoltatorului, privind corespondența dintre conținutul documentației de preapartamentare și cel al documentației aferente autorizației de construire.

(2) În cazul admiterii cererii de înscriere se înființează cartea funciară a construcției condominiu bun viitor, care va avea un indicativ format din numărul cadastral al terenului și codul construcției bun viitor (ex: 178 – C1V) și cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare, care vor fi identificate astfel: la numărul cadastral al terenului și codul construcției condominiu bun viitor, se adaugă codul unității individuale bun viitor (ex.: 178-C1V-U25V).

(3) În titlul cărții funciare a construcției condominiu bun viitor și a cărții funciare a fiecărei UI bun viitor se face mențiunea "bun viitor".

(4) În cuprinsul actului autentic de preapartamentare notarul public va menționa înscrierile ce au ca obiect promisiunile de înstrăinare din cartea funciară a terenului ce se preiau în cărțile funciare ale fiecărei unități individuale bun viitor, în urma preapartamentării.

(5) În situația în care actul de preapartamentare nu corespunde cu informațiile din referatul de admitere a preapartamentării construcției condominiu bun viitor, cererea de înscriere se respinge. Identificatorii unităților individuale bunuri viitoare, alocați ca urmare a recepției propunerii de preapartamentare, se pot anula la cerere în conformitate cu dispozițiile art. 53 alin. (3) din Regulament.

(6) În cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare se efectuează înscrierea provizorie a dreptului de proprietate al dezvoltatorului, notarea promisiunii de înstrăinare, orice înscrieri care au legătura cu această notare, cu autorizația de construire sau cu dreptul înscris provizoriu al dezvoltatorului precum și alte înscrieri prevăzute de lege.

(7) În cazul transmiterii drepturilor și obligațiilor din promisiunile de înstrăinare, în cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare se va înscrie noul promitent, cu menționarea încheierii prin care a fost notată promisiunea.

(8) În cazul transmiterii drepturilor și obligațiilor din autorizația de construire, în cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare se va înscrie dobânditorul, cu menționarea încheierii prin care a fost înscris provizoriu dreptul real al transmitătorului. Pentru efectuarea acestei înscrieri, în baza actului de transfer, se percepe numai tariful fix aferent de 60 de lei.

(9) Din cărțile funciare ale unităților individuale bunuri viitoare nu se eliberează extrase de carte funciară pentru autentificare.

5.5.4. Recepție construcție condominiu real executată finalizată, apartamentare și înscriere în cartea funciară

Art. 243⁷ – (1) Înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcției condominiu real executate finalizate, apartamentarea și înscrierea în cartea funciară se realizează cu parcurgerea următoarelor etape:

- a) recepția documentației de înregistrare a construcției condominiu real executate finalizate concomitent cu apartamentarea acesteia;
- b) întocmirea actului autentic de apartamentare;
- c) înscrierea construcției condominiu real executată finalizată și a actului de apartamentare.

(2) Persoana autorizată înregistrează pe flux întrerupt o documentație de recepție a construcției condominiu real executate finalizate și de apartamentare.

(3) Finalizarea construcției condominiu bun viitor se constată prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și certificatul de atestare a edificării construcției în care se menționează suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată conform realității de la teren.

(4) Documentația cadastrală pentru recepția construcției condominiu real executate finalizate și de apartamentare conține:

- a) dovada achitării tarifului;
- b) cererea de recepție;
- 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) certificatul de atestare a edificării în care se menționează numărul de unități individuale din condominiu, suprafața construită la sol, suprafața construită desfășurată, conform realității de la teren;
- f) memoriul tehnic;
- g) fișa colectivă, în format .csv și .pdf, cuprinzând informații referitoare la unitățile individuale, părțile comune și cotele din părțile comune ale construcției și terenului, exprimate sub formă de fracție;
- h) relevee cu apartamentarea construcției condominiu, pe fiecare nivel;
- i) releveul fiecărei unități individuale din documentația de apartamentare;
- j) planul de amplasament și delimitare cu reprezentarea construcției real executate finalizate.

(5) Actualizarea informațiilor tehnice ale construcției condominiu bun viitor, respectiv ale unităților individuale bunuri viitoare ca urmare a emiterii actelor administrative menționate la alin. (3) se realizează de persoana autorizată în baza măsurărilor efectuate asupra construcției real executate finalizate.

(6) Răspunderea privind amplasarea construcției real executate finalizate în conformitate cu DTAC revine în totalitate dezvoltatorului și dirigintelui de specialitate/șantier, iar răspunderea cu privire la realizarea măsurărilor și reprezentarea realității de la teren revine persoanei autorizate.

(7) Pe planul de amplasament și delimitare prevăzut la alin. (4) lit. j), se păstrează numerotarea construcțiilor înregistrate anterior în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, iar în cazul construcției condominiu real executate finalizate se elimină litera "v" din codul aferent acesteia.

(8) Inspectorul de cadastru/o echipă special desemnată în acest sens prin decizie a directorului oficiului teritorial competent poate efectua o verificare formală la teren a corespondenței construcției real executate finalizate cu conținutul documentației cadastrale și certificatul de

atestare a edificării construcției. Verificarea privește strict regimul de înălțime, verificarea aleatorie a releveelor unităților individuale și, în cazuri bine justificate, amplasamentul construcției condominiu. Controlul se finalizează cu întocmirea unui raport de verificare la teren care se anexează referatului de admitere/respingere a recepției construcției condominiu real executate finalizate și de recepție a propunerii de apartamentare.

(9) În cazul în care, în urma verificării efectuate la teren în conformitate cu prevederile alin. (8), se constată neconcordanțe, cererea se respinge.

(10) În cazul recepției documentației cadastrale se emite un referat de admitere care se transmite Serviciului de Publicitate Imobiliară pentru efectuarea notării în cartea funciară a construcției condominiu bun viitor.

(11) Concomitent cu emiterea referatului de admitere, sistemul informatic transformă identificatorii electronici alocați construcției condominiu bun viitor și unităților individuale bunuri viitoare, rezultați din operațiunea de preapartamentare, în identificatori electronici definitivi (ex. din C1V-U1V în C1-U1).

(12) De la data emiterii referatului prevăzut la alin. (10) din prezentul articol, până la înscrierea în cartea funciară a actului autentic de apartamentare, nu pot fi efectuate niciun fel de operațiuni de actualizare a informațiilor tehnice ale imobilului sau de modificare a acestuia.

Art. 243⁸ – În baza referatului de admitere notarul public autentifică actul de apartamentare. Pentru aceasta se va solicita extras de carte funciară pentru informare din cartea funciară a terenului . În cuprinsul actului autentic de apartamentare notarul public va menționa înscrierile din cartea funciară a terenului ce se preiau în cărțile funciare ale fiecărei unități individuale, în urma apartamentării.

Art. 243⁹ - (1) Notarul public înregistrează pe flux întrerupt o cerere prin care se solicită înscrierea în cartea funciară a construcției real executate finalizate și a apartamentării. Operațiunea se efectuează în baza certificatului de atestare a edificării construcției, a certificatului fiscal și a actului de apartamentare.

(2) În baza cererii se sistează cartea funciară a construcției condominiu bun viitor și cărțile UI-urilor bunuri viitoare și se deschid din oficiu cărți funciare noi, cu identificatori electronici definitivi. În aceste cărți se transcriu toate pozițiile active din cărțile funciare ale construcției condominiu bun viitor și ale unităților individuale bunuri viitoare, iar înscrierile provizorii vor fi justificate, cu păstrarea rangului acestor înscrieri.

(3) În situația în care actul de apartamentare nu corespunde cu informațiile din referatul de admitere a propunerii de apartamentare a construcției condominiu real executate finalizate, cererea de înscriere se respinge iar identificatorii unităților individuale și construcției condominiu, alocați ca urmare a recepției construcției real executate finalizate și a apartamentării se pot anula la cerere, dacă este cazul, în conformitate cu dispozițiile art. 53 alin. (3) din Regulament.

5.5.5. Înregistrarea în sistemul integrat de cadastru și carte funciară a construcției de tip locuință individuală real executată finalizată

Art. 243¹⁰ - (1) Persoana autorizată înregistrează pe flux integrat o documentație de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară a construcției de tip locuință individuală real executată finalizată în baza certificatului de edificare a construcției și a certificatului fiscal.

(2) Finalizarea construcției de tip locuință individuală bun viitor se constată prin procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor și certificatul de atestare a edificării construcției în care se menționează suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată, determinate conform realității de la teren.

(3) Documentația cadastrală pentru înregistrarea construcției de tip locuință individuală real executată finalizată cuprinde:

- 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 de atestare a edificării construcției, eliberat în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996;
- h) memoriul tehnic;
- i) planul de amplasament și delimitare cu reprezentarea terenului și a construcției de tip locuință individuală real executată, finalizată.

(4) Actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului având ca obiect înscrierea construcției de tip locuință individuală real executată finalizată, ca urmare a emiterii actului administrativ menționat la alin. (3) lit. g), se realizează de persoana autorizată în baza măsurărilor efectuate asupra acesteia, cu încadrarea în toleranțele admise de regulament.

(5) Răspunderea privind amplasarea construcției de tip locuință individuală real executată finalizată în conformitate cu DTAC revine dezvoltatorului și dirigintelui de specialitate/șantier, iar răspunderea cu privire la realizarea măsurărilor și reprezentarea realității de la teren revine persoanei autorizate.

(6) Pe planul de amplasament și delimitare prevăzut la alin. (3) lit. i), se păstrează numerotarea construcțiilor înregistrate anterior în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, iar în cazul construcției real executate finalizate se elimină litera "V" din codul aferent acesteia.

(7) În baza admiterii cererii se radiază din cartea funciară construcția de tip locuință individuală bun viitor și se înscrie construcția individuală real executată.

(8) Înscrierea provizorie a dreptului de proprietate va fi justificată, cu păstrarea rangului acestei înscrieri.

Art. 243¹¹ - Ulterior înscrierii în cartea funciară a tuturor construcțiilor condominiu prevăzute în autorizația de construire, cotele părți din teren aferente fiecărei unități individuale pot fi modificate, cu condiția ca suma tuturor cotelor părți să fie egală cu 1 iar fiecare cotă parte să fie diferită de zero, fiind aplicabile dispozițiile art. 26 alin. (10) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

15. La articolul 284 se introduce o nouă liniuță, cu următorul cuprins:

- *plan de amplasament și delimitare* - este întocmit de persoana autorizată și reprezintă documentul tehnic de constatare a situației reale din teren prin care sunt determinate limitele și suprafețele terenurilor și/sau construcțiilor, rezultate din măsurători. Prin excepție, pentru reprezentarea pe planul de amplasament și delimitare a construcțiilor bunuri viitoare care fac obiectul Legii nr. 207/2025, persoana autorizată preia informațiile referitoare la imobilul înregistrat în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, precum și cele din autorizația de construire și DTAC și transpune în plan amplasamentul construcțiilor bunuri viitoare, fără efectuare de măsurători. Coordonatele punctelor se determină în sistemul național de referință. Planul de amplasament și delimitare se întocmește exclusiv în cazul realizării lucrărilor de cadastru sporadic;

Art. II. Anexele nr. 12, nr. 13, nr. 15 și nr. 28 se modifică și se înlocuiesc cu anexele care fac parte integrantă din prezentul ordin.

Art. III. Se introduc anexele nr. 16¹, nr. 17¹, nr. 18¹ și nr. 19¹ care fac parte integrantă din prezentul ordin.

Art. IV. Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, și intră în vigoare la data de 8 martie 2026.

**Directorul general
al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Laurențiu – Alexandru BLAGA**

București
Nr.