

INFORMARE

Bine de știut! – mesaj transmis de arhitectul șef al județului Cluj -
Claudiu Salanta

Cum se înscrie legal o construcție în cartea funciară?

Legal = mențiunea în cartea funciară a faptului ca e construcției cu acte.*

Ceea ce trebuie menționat este faptul că avem câteva situații posibile și anume:

- 1** Construcții realizate (cu sau fără autorizație de construire) înainte de august 2001 - Acestea se înscriu în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale și a certificatului fiscal care să ateste plata impozitelor și faptul că au fost edificate înainte de august 2001; n.b. - unele oficii de cadastru solicită și un certificat de atestare a edificării construcției.
- 2** Construcții realizate (cu autorizație de construire) după august 2001 și până în prezent - Acestea se înscriu în cartea funciară în baza unei documentații cadastrale și a unui certificat de atestare a edificării construcției eliberat de către emitentul autorizației de construire (primăria sau consiliul județean);
- 3** Construcțiile finalizate (fără autorizație de construire) în intervalul august 2001 și până în urma cu 3 ani de zile - pentru aceste construcții legea prevede prescripția sancțiunii contravenționale dacă sunt finalizate, însă înscrierea în cartea funciară se realizează prin obținerea unei autorizații de construire pentru intrarea în legalitate și a certificatului de atestare a edificării construcției.
- 4** Construcții nefinalizate (realizate fără autorizație de construcție) sau construcții finalizate în ultimii 3 ani - pentru aceste construcții legea prevede aplicarea sancțiunii contravenționale (între 1.000 de lei și 100.000 de lei) iar înscrierea în cartea funciară se realizează după obținerea unei autorizații de construire pentru intrarea în legalitate, finalizarea lucrărilor (în cazul celor nefinalizate) și obținerea certificatului de atestare a edificării construcției.

În toate cazurile în care construcțiile sunt realizate fără autorizație de construire este de subliniat faptul că emiterea autorizației de construire se poate face doar dacă sunt respectate reglementările urbanistice aprobate în zonă precum: situarea în intravilan, suprafața minimă a parcelei, lățimea parcelei, acces, înălțimea construcției, distanțele față de limitele de proprietate, volumul și aspectul exterior, cromatică, materiale, s.a.. Emiterea autorizației de construire pentru intrarea în legalitate poate fi condiționată de desființări parțiale, modificare construcție pentru încadrarea în regulamentul de urbanism.

Pentru a evita neplăceri ulterioare - sfatul meu este să construiți doar cu autorizație de construire și să achiziționați doar construcții înscrise în cartea funciară "cu acte" sau care au autorizație de construire.

* construcțiile care figurează notate în cartea funciară drept construcții fără acte se înscriu ca și construcții cu acte urmând pașii de la pct. **3** și **4**.

