

## MODULUL DOCUMENTARE TEHNICO-ECONOMICĂ SCRIPT NR. 3 Dreptul de a realiza investiția și Certificatul de Urbanism

### I. Dreptul de a realiza investiția

#### Ce este dreptul de a realiza investiția?

Dreptul real sau dreptul de creanță sunt drepturile asupra unui imobil, construcție și/sau teren, care conferă, conform Legii 50/1991 cu completările și modificările ulterioare, care conferă titularului Dreptul de a realiza investiția și de a obține din partea autorității competente autorizația de construire/desființare.

- ✓ dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, superficiei, servitute;
- ✓ drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune

Prin derogare de la prevederile art. 1 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, „titularul poate dobândi un drept de creanță asupra terenului din domeniul public, pentru și pe timpul realizării lucrărilor, în baza unui protocol de delegare încheiat cu administratorul acestuia”

#### Care sunt documentele care conferă dreptul de a realiza investiția?

Documentele legale care conferă dreptul de a realiza investiția, sunt:

- Extras de carte funciara (CF), care oferă un drept real asupra unui imobil (teren sau construcție)
- Protocol de delegare, care oferă un drept de creanță asupra terenului din domeniul public
- Acord de Parteneriat, încheiat între administratorul de drept și unitățile administrativ-teritoriale
- Alte documente relevante, care oferă un drept real asupra unui imobil (teren sau construcție), prin Hotărâri de Guvern, conform legislației în vigoare.

#### A. Extras de carte funciara (CF)

Dovada unui drept real asupra unui imobil (teren sau construcție), se face prin extras de carte funciara (CF), fiind un document emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI).

Extrasul de cartea funciara cuprinde descrierea imobilelor și înscrierea referitoare la drepturile reale imobiliare, la drepturile personale, la actele, faptele sau la raporturile juridice care au legătură cu imobilele.

Cartea funciară este un registru public care cuprinde evidența juridică, integrală și exactă, a imobilelor dintr-o unitate administrativ teritorială.

În cazul în care terenul propus a se realiza investiția NU este intabulat, conform Legii nr.153/2021, privind completarea OUG nr.57/2019 - "Codul administrativ", art.292<sup>1</sup>, se poate realiza la prima intabulare, ceea ce înseamnă trecerea terenului din proprietatea Statului Român în proprietate UAT.

De asemenea, vă atragem atenția asupra faptului că, în cazul în care pentru realizarea investiției sunt necesare lucrări pe taluzul digului/albiei unui curs de apă, în extrasul de carte funciară (CF) trebuie înscris dreptul de administrare Administrația Bazinală de Apă (ABA), conform legislației în vigoare.

## **B. Protocol de delegare**

Protocol de delegare, oferă un drept de creanță asupra terenului din domeniul public, pentru și pe timpul realizării lucrărilor de investiție.

În cazul proiectelor de infrastructură finanțate din fonduri externe nerambursabile, conform OUG nr.171/2022 din 8 decembrie 2022, se conferă beneficiarilor proiectelor instituții publice un drept legal de administrare temporară asupra terenurilor din domeniul public al statului, constituit pe baza unui PROTOCOL DE DELEGARE încheiat între administratorul de drept și beneficiarul proiectului.

### **Care sunt cazurile cand poate fi necesar încheierea unui PROTOCOL?**

Conform OUG nr.171/2022 din 8 decembrie 2022, este necesară încheierea unui PROTOCOL DE DELEGARE, în următoarele situații:

- în cazul în care, prin proiectul de investiție se propun Lucrări pe taluzul unui dig sau în albia unui râu, iar imobilul nu se află în proprietatea UAT-ului, ci în administrarea de drept Administrația Bazinală de Apă (ABA), se va realiza un protocol de delegare cu ABA
- în cazul în care Lucrările de infrastructură de interes public propuse spre realizare nu se află în proprietatea UAT-ului, ci în administrarea de drept a unei instituții alta decât ABA (ex. CFR, CNAIR, ANIF...), se va realiza un protocol de delegare cu administratorul de drept (CFR; CNAIR; ANIF...)

#### **a) Protocol de delegare cu ABA**

În cazul în care terenul propus pentru investiție NU este intabulat sau există Carte Funciară cu dreptul de proprietate Statul Român și drept de administrare ABA, conform Legii 107/1996 - "Legea apelor", art.25, alin (2), se poate încheia un Protocol între UAT și ABA prin care se permite efectuarea de lucrări.

Prin ORDIN 1.708 din 10 septembrie 2020 se aprobă "conținutul-cadru al protocolului privind utilizarea terenurilor din domeniul public al apelor administrat de Administrația Națională Apele Române".

În concluzie, prin semnarea protocolului cu ABA, se delegă UAT-ului un drept de administrare temporară asupra terenurilor proprietate publică sau privată a statului pe care se implementează proiectul, pe toată perioada de durabilitate a investiție.

b) Protocol de delegare cu administratorul de drept (CFR; CNAIR; ANIF...)

În cazul în care Lucrările de infrastructură de interes public propuse spre realizare nu se află în proprietatea UAT-ului, ci în administrarea de drept a unei instituții alta decât ABA, pentru rezolvarea situației juridice a terenului și obținerea dreptului de a efectua lucrări, poate încheia un Protocol între UAT și administratorul de drept (CFR; CNAIR; ANIF...)

De asemenea, atragem atenția asupra excepției de la necesitatea încheierii protocolului (se face referire la proiectele majore ex. autostrăzi ; drumuri expres ; etc.), în cazul în care pentru proiectele de investiție ale căror valori se încadrează în pragurile prevăzute la art.42, alin (1), lit. (a), din Legea 500/2020, respectiv:

”Documentațiile tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții noi, documentațiile de avizare a lucrărilor de intervenții, respectiv notele de fundamentare privind necesitatea și oportunitatea efectuării cheltuielilor aferente celorlalte categorii de investiții incluse la poziția C "Alte cheltuieli de investiții" care se finanțează, potrivit legii, din fonduri publice, se aprobă de către:

a) Guvern, pentru valori mai mari de 40 de milioane lei”

### C. Parteneriat

În cazul în care terenul propus pentru realizarea investiției NU este intabulat sau există Carte Funciară cu dreptul de proprietate Statul Român și drept de administrare ABA, se poate încheia un **Acord de Parteneriat** între administratorul de drept și unitățile administrativ-teritoriale. Acest parteneriat se încheie în momentul finalizării investiției.

## OBSERVAȚII

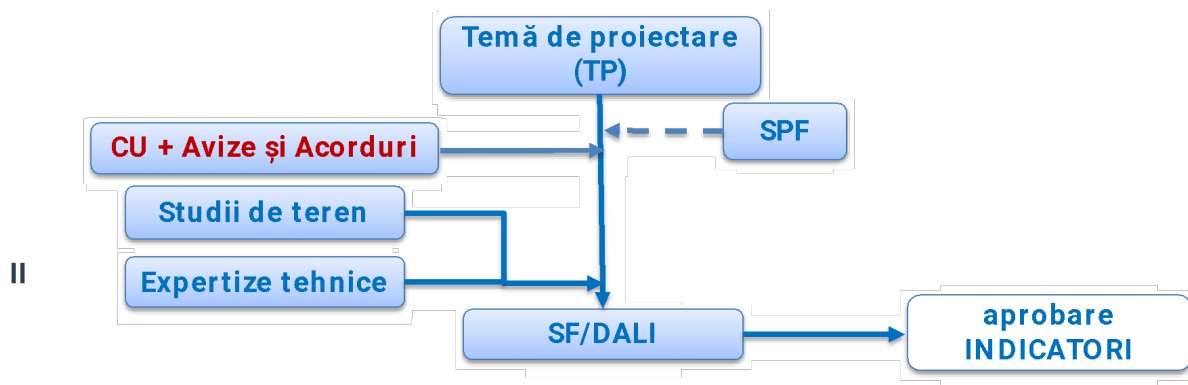
Referitor la dreptul de a realiza investiția, vă atragem atenția asupra faptului că în conformitate cu Legea 50/1991 - ”privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, republicată în 2020, cap.III - ”Răspunderi și sancțiuni”, art.26, alin.(1), litera i), constituie contravenție: ”emiterea de autorizații de construire/desființare... în lipsa unui drept real asupra imobilului, care să confere dreptul de a solicita autorizația de construire/desființare”

### I. CERTIFICATUL DE URBANISM

Conform HG 907/2016, emiterea Certificatului de urbanism (CU), se realizează în ETAPA a II-a de proiectare.

Înainte de elaborarea documentației tehnice la faza SF sau DALI, proiectantul are obligația de a elabora documentația pentru obținerea Certificatului de Urbanism și a Avizelor și Acordurilor; elaborarea studiilor de teren și a expertizelor tehnice, pentru a dezvolta soluțiile tehnice corespunzătoare a lucrărilor de investiție a proiectului.

Vă atragem atenția asupra faptului un aviz, poate schimba/condiționa soluția tehnică a proiectului!



Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.

Trebuie menționat faptul ca Certificatul de urbanism NU conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

Certificatul de urbanism și autorizațiile de construire se emit de către aceleași autorități publice locale sau județene care sunt reprezentate, de cele mai multe ori, de primăriile din circumscripția imobilului.

### Ce se întâmplă în cazul în care emitentul certificatului de urbanism omite solicitarea unor avize și acorduri?

Conform art. 34 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, emiterea de certificate de urbanism incomplete, cu date eronate sau cu nerespectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de urbanism aprobate, atrage răspunderea disciplinară, administrativă, contravențională, civilă sau penală, după caz, potrivit legii.

### Ce informații trebuie să se regasească în certificatul de urbanism?

În conținutul certificatului de urbanism regăsim o serie de informații și condiționări impuse de emitent, privitoare la imobilul pentru care se solicită, repere care ne vor ajuta pe parcursul procesului de proiectare și autorizare.

### BIBLIOGRAFIE

- Ordinul nr. 310/2022 pentru aprobarea procedurilor de control al statului privind respectarea prevederilor legale la emiterea certificatelor de urbanism, autorizațiilor de construire/desființare și la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 - "privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată", republicată în 2020
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legii nr.153/2021, privind completarea OUG nr.57/2019 - "Codul administrativ", art.292^1 - "Procedura de trecere a unui bun din domeniul public al statului, neînscris în cartea funciară, în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale

- Legii 107/1996 - "Legea apei
- Legea nr. 500/2002 privind finanțele publice
- ORDIN 1.708 din 10 septembrie 2020 pentru "aprobarea conținutului-cadru al protocolului privind utilizarea terenurilor din domeniul public al apelor administrat de Administrația Națională Apele Române
- OUG nr.171/2022 din 8 decembrie 2022 - "pentru accelerarea implementării proiectelor de infrastructură finanțate din fonduri externe nerambursabile
- <https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/7798>