

Regimul juridic al constructiilor

Potrivit Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, astfel cum a fost modificata si completata cu Legea nr. 453/2001 (publicata in M.Of. nr. 431/1.08.2001), executarea lucrarilor de constructii poate fi facuta numai pe baza autorizatiei de construire sau desfiintare. Constructiile civile, industriale, agricole sau de orice natura se pot realiza numai cu respectarea autorizatiei de construire emisa in conditiile legii.

Autorizatia de construire se emite in cel mult 30 zile de la data inregistrarii cererii la primarii, pe baza documentatiei care va cuprinde:

- certificatul de urbanism
- dovada titlului asupra terenului si/sau constructiilor;
- proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor;
- avizele,acordurile legale stabilite in certificatul de urbanism;
- dovada privind achitarea taxelor legale,

In situatia depunerii unei documentatii incomplete, aceasta se restituie solicitantului in termen de 5 zile de la data inregistrarii cererii in vederea completarii acesteia. Executarea lucrarilor de constructii se poate face numai in conformitate cu proiectul tehnic si a detaliilor de executie,

Institutiile prevazute de lege sa emita acorduri si avize in vederea autorizarii lucrarilor de constructii au obligatia emiterii acestora in termen de maximum 15 zile de la data inregistrarii cererii direct structurilor organizate de consiliile judetene sau locale.

Potrivit legii, se pot executa fara autorizatie lucrarile care nu modifica structura de rezistenta, caracteristicile initiale ale constructiilor si ale instalatiilor aferente sau aspectul architectural.

Nerespectarea legii privind obligativitatea autorizatiei de construire si incadrarea intocmai in prevederile acesteia este sanctionata de lege.

Pentru instrainarea sau dobandirea constructiilor nu se cere indeplinirea vreunei conditii de forma a actului juridic. Ele pot fi instrainate prin simplul acord de vointa al partilor. Inscierea unor asemenea acte de instrainare in cartea funciara are ca efect numai opozabilitatea fata de terti.

Trebuie precizat faptul ca instrainarea constructiilor prin act sub semnatura privata nu poate conduce la dobandirea dreptului de proprietate asupra terenului aferent, ci numai la constituirea unui drept de superficie avand ca titular dobanditorul constructiei.

Este posibil ca instrainarea constructiei sa se faca de catre proprietarul ei care nu este si proprietar al terenului aferent acestuia, ci are numai drept de folosinta sau de concesiune. Astfel se va transmite in mod automat, ca efect al transmiterii dreptului de proprietate si dreptul de folosinta sau de concesiune al terenului.