

# CARTEA DE IDENTITATE

## DOCUMENTE CU CARE SE FACE DOVADA ADRESEI DE DOMICILIU/REȘEDINȚĂ

### A. Acte încheiate în condițiile de validitate prevăzute de legislația română în vigoare privind titlul locativ:

1. **Contractul de vânzare/vânzare-cumpărare** – autentificat la un notar public sau înregistrat la nivelul instituției care a deținut fondul locativ, prin care este transmis dreptul de proprietate, situație în care cumpărătorul dobândește, în drept și în fapt, proprietatea asupra întregului imobil la data autentificării contractului;

2. **Contractul de vânzare/vânzare-cumpărare** - autentificat la un notar public, prin care cumpărătorul dobândește doar un dezmembrământ al dreptului de proprietate, respectiv nuda proprietate, iar vânzătorul își rezervă dreptul de uzufruct sau abitație viageră pentru sine sau pentru o altă persoană fizică;

#### 2.1) Dreptul de uzufruct

##### a) asupra întregului imobil

Dacă vânzătorul își rezervă dreptul de uzufruct pentru sine sau pentru o altă persoană fizică asupra întregului imobil, pentru a face dovada adresei de domiciliu/resedință, în situația în care solicitantul actului de identitate este:

- **nudul proprietar** - uzufructuarul trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;
- **uzufructuarul** - nudul proprietar nu trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;
- **o terta persoană** - numai uzufructuarul dă declarația de primire în spațiu;

##### b) asupra unei cote părți din imobil

Dacă vânzătorul își rezervă dreptul de uzufruct pentru sine sau pentru o altă persoană fizică, numai **asupra unei cote părți** din imobil, pentru a face dovada adresei de domiciliu/resedință, în situația în care solicitantul actului de identitate este:

- **nudul proprietar** - uzufructuarul nu trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;
- **uzufructuarul** - nudul proprietar nu trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;
- **o terta persoană** - uzufructuarul sau, după caz nudul proprietar poate să dea declarația de primire în spațiu.

## 2. Dreptul de abitație viageră

### a. asupra întregului imobil

Dacă vânzătorul își rezerva dreptul de abitație viageră pentru sine sau pentru o altă persoană fizică **asupra întregului imobil**, pentru a face dovada adresei de domiciliu/reședință, în situația în care solicitantul actului de identitate este:

- **persoana care are dreptul de abitație viageră sau soțul/soția, copiii, părinții și persoanele aflate în întreținere** – cumpărătorul nu trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;

- **cumpărătorul** – persoana care și-a rezervat dreptul de abitație viageră trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;

- **o terță persoană** - atât cumpărătorul cât și persoana care are dreptul de abitație trebuie să dea declarația de primire în spațiu;

### b) asupra unei cote parti din imobil

Dacă vânzătorul își rezerva dreptul de abitație viageră pentru sine sau pentru o altă persoană fizică, numai **asupra unei cote parti din imobil**, pentru a face dovada adresei de domiciliu/reședință, în situația în care solicitantul actului de identitate este:

- **persoana care are dreptul de abitație viageră sau soțul/soția, copiii, părinții și persoanele aflate în întreținere** - cumpărătorul nu trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;

- **cumpărătorul** - persoana care și-a rezervat dreptul de abitație viageră nu trebuie să-și exprime consimțământul de primire în spațiu;

- **o terță persoană** - cumpărătorul sau, după caz persoana care are dreptul de abitație poate să dea declarația de primire în spațiu;

3. **Contractul de vânzare/vânzare-cumpărare, autentificat la un notar public, prin care este cumpărat un imobil cu ajutorul unui credit ipotecar;**

- în situația în care în contract este înscrisă o clauză cu privire la interzicerea închirierii, înstrăinării sau grevării de sarcini a imobilului, cumpărătorul poate să-și stabilească domiciliul/reședința la adresa acestuia ori să-și exprime consimțământul de primire în spațiu a unei terțe persoane, fără a fi necesară confirmarea acestui fapt din partea băncii.

4. **Contactul de schimb imobiliar** - autentificat la un notar public;

5. **Contractul de donație** - autentificat la un notar public;

6. **Contractul de închiriere/subînchiriere** pentru a fi opozabil față de terți, trebuie să îndeplinească una din următoarele cerințe:

Dacă este încheiat **între două persoane fizice sau persoană fizică și juridică:**

- să fie autentificat la un notar public
- să fie atestate partile acestuia, conținutul, semnatura și data certă de către un avocat

- sa fie înregistrat la organele teritoriale ale A.N.A.F.

Daca este incheiat **între o persoană juridică si una fizica** trebuie sa fie înregistrat în registrul societății, datat, ștampilat și semnat de către părți;

În situația în care pe contractul de închiriere/subînchiriere nu este aplicată ștampila societății, documentul de spațiu va fi prezentat în formatul electronic care va conține semnătura electronică a administratorului societății. Astfel documentul întocmit, în format electronic, se va transmite prin poșta electronică la S.P.C.L.E.P..

Contractele de închiriere/subînchiriere sunt înregistrate la organele teritoriale ale A.N.A.F. la cererea proprietarului și nu a chiriașului, fiind necesară înscrierea numărului și datei de înregistrare, care se poate realiza prin aplicarea ștampilei A.N.A.F. ori prin înregistrarea online.

Astfel, dovada adresei de domiciliu/reședință se poate face cu:

- Contract de închiriere pe care a fost aplicată ștampila A.N.A.F. cu numărul și data de înregistrare;
- Contractul de închiriere sub semnătură privată, la care va fi anexată cererea pentru înregistrarea contractului de locațiune pe care a fost aplicată ștampila A.N.A.F. cu numărul și data de înregistrare;
- Contractul de închiriere încheiat sub semnătură privată însoțit de cererea de înregistrare a contractului de locațiune la care va fi anexat, **în format tipărit**, mesajul electronic de confirmare a înregistrării (mesaj care conține semnătura electronică utilizată de funcționarii Ministerului Finanțelor Publice);

Contractul de închiriere încheiat numai de unul dintre soți, înainte sau în timpul căsătoriei, poate face dovada adresei de domiciliu/reședință pentru celălalt soț, fără a fi necesar consimțământul proprietarului.

7. **Contractul de comodat** (folosinta gratuita) intre doua persoane fizice sau intre o persoana juridica si una fizica;

Pentru a fi opozabil față de terți trebuie sa îndeplineasca una din următoarele conditii:

Daca este incheiat **între doua persoane fizice**

- sa fie autentificat la un notar public
- sa fie atestate partile acestuia, continutul, semnatura si data certa de catre un avocat

Daca este incheiat **între o persoana juridica si una fizica** trebuie sa fie înregistrat in registrul societatii, datat, stampilat si semnat de catre parti;

Contractul de comodat poate face dovada adresei de domiciliu/reședință numai pentru persoana menționată în contract, acesta poate permite **unui terț să folosească imobilul numai cu aprobarea prealabilă a comodantului.**

**8. Titlul de proprietate**

**9. Contractul pentru construirea unei locuinte si procesul-verbal de predare-primire/receptie a locuintei** încheiat între o persoana fizica si Intreprinderea de locuinte/localuri sau Oficiul judetean pentru Construirea si Vanzarea Locuintelor ori Agentia Nationala pentru Locuinte etc.

**10. Autorizatia de construire si procesul-verbal de receptie (sau autorizatia de luare în folosință) sau adeverința eliberată de către Primărie din care să rezulte că a fost încheiat procesul-verbal de receptie a lucrărilor**

În lipsa procesului-verbal de receptie, pentru proprietarul imobilului, indiferent dacă figurează ori nu cu domiciliul la adresa în cauză, cât și pentru membrii familiei sale care figurează cu domiciliul la adresa respectivă, dovada adresei de domiciliu/reședință se poate face cu declarația pe propria răspundere a solicitantului actului de identitate, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică la care se atașează copia autorizației de construire;

Dacă actul de identitate este solicitat de o terță persoană care nu face parte din familia proprietarului, dovada adresei de domiciliu/reședință se poate face cu declarația scrisă a găzduitorului, persoană fizică sau juridică, de primire în spațiu, însoțită de autorizatia de construire și procesul-verbal de receptie sau de adeverința eliberată de către Primărie din care să rezulte că a fost încheiat procesul-verbal de receptie a lucrărilor;

**11. Hotararea judecatoreasca de constatare a dreptului de proprietate**, in cazul unui imobil cumparat in baza unui in scris sub semnatura privata, dobandit prin uzucapiune, accesiune imobiliara, in urma revendicarii, etc.

**12. Actul/hotararea judecatoreasca privind partajul bunurilor**

- actul de partaj voluntar, autentificat la un notar public, în situația în care partajul se face prin buna învoială a părților;
- hotărârea judecătorească, definitivă și irevocabilă/definitivă, în cazul în care părțile nu se învoiesc asupra bunurilor, iar partajul se face printr-o acțiune în instanță;

**13. Certificatul de mostenitor**

**14. Actul de adjudecare a unui imobil la licitatie**

**15. Contractul de leasing imobiliar**

**NOTA:** daca solicitantul actului de identitate este o altă persoana decât locatarul/utilizatorul, sotul/sotia sau copii acestuia este necesar și consimțământul reprezentantului societatii de leasing.

**16. Contractul de intretinere autentificat la un notar public**

**17. Actul de alipire sau dezlipire a unui imobil cu destinatie de locuinta – autentificat la un notar public;**

**18. Actul de alipire sau dezlipire a unui imobil cu destinație de locuință autentificat la un notar public;**

**19. Contractul de dare in plata a unui imobil cu destinatie de locuinta - autentificat la un notar public;**

20. **Extrasul de carte funciara pentru informare (care este prioritar în conformitate cu prevederile art. 69 din H.G nr. 295/2021) – care poate fi obținut:**

- de la ghiseul Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara;
- on-line prin intermediul aplicatiei A.N.C.P.I. (în format electronic);
- de la notarul public – însoțit obligatoriu de certificatul de conformitate emis de acesta;

**NOTA:** Extrasul de carte funciara trebuie sa fie emis cu cel mult 30 de zile înainte de data depunerii cererii pentru eliberarea actului de identitate;

Solicitantul actului de identitate / persoana care primește în spațiul de locuit solicitantul trebuie să figureze în extrasul de carte funciara ca proprietar cu drepturi depline asupra unui **imobil cu destinația de locuință**. Nudul proprietar poate solicita eliberarea actului de identitate / înscrierea reședinței la acea adresă numai cu acordul uzufructuarului / uzuarului.

În cazul în care în extrasul de carte funciara figurează doar dreptul de proprietate asupra unui teren, pe care a fost construit un imobil cu destinația de locuință, fără ca aceasta să fie intabulată, este necesar să se prezinte și autorizația de construire însoțită de procesul-verbal de recepție.

#### **Locuința familiei**

Oricare dintre soți poate cere notarea în cartea funciara, în condițiile legii, a unui imobil ca locuință a familiei, chiar dacă nu este proprietarul imobilului. [art. 321 alin. (2) din Codul Civil]

Fără consimțământul scris al celuilalt soț, niciunul dintre soți, chiar dacă este proprietar exclusiv, nu poate dispune de drepturile asupra locuinței familiei și nici nu poate încheia acte prin care ar fi afectată folosința acesteia. [art. 322 alin. (1) din Codul Civil]

Dacă imobilul a fost notificat în cartea funciara ca locuință a familiei este necesar consimțământul de primire în spațiu al ambilor soți.

**B. Declarația scrisă a gazduitorului persoana fizica sau juridica, de primire in spatiu, insotita de un act incheiat in conditii de validitate prevazute de legislatia romana in vigoare privind titlul locativ; declarația se consemnează pe cerere în prezența lucrătorului de evidență;**

*- declarația de primire în spațiu a găzduitorului poate fi dată în țară, cu cel mult 90 de zile înainte de data depunerii cererii pentru eliberarea actului de identitate în fața:*

*1) polițistului de siguranță publică;*

*2) notarului public;*

*3) ori, în străinătate, cu cel mult 6 luni înainte de data depunerii cererii pentru eliberarea actului de identitate:*

- *la misiunea diplomatică sau oficiul consular de carieră al României din străinătate;*
- *sau la autoritățile străine competente (în acest caz, declarația de primire în spațiu va fi prezentată tradusă, legalizată și apostilată - unde este cazul).*

În cazul în care există mai mulți proprietari (inclusiv în situația în care proprietarii sunt soț soție) pentru ca o terță persoană să își stabilească domiciliul / reședința la adresa respectivă este suficient acordul unuia dintre proprietari.

În cazul în care persoana ce urmează să dea declarația de primire în spațiu a unei terțe persoane **este căsătorită** se va proceda astfel:

- dacă imobilul a fost notat în cartea funciară ca locuință a familiei este necesar ca **ambii** soți să-și exprime consimțământul de primire în spațiu a unei terțe persoane;
- în cazul în care imobilul nu a fost notat în cartea funciară ca locuință a familiei declarația de primire în spațiu poate fi dată de către soțul proprietar sau de către oricare dintre soții coproprietari;

Dacă imobilul este deținut în **coproprietate** de două sau mai multe persoane fizice, oricare dintre coproprietari poate prezenta actul de proprietate și își poate exprima consimțământul de primire în spațiu a unei terțe persoane cu excepția situației în care, în cartea funciară există mențiuni referitoare la faptul că, imobilul în cauză se află în litigiu, când este necesar consimțământul tuturor coproprietarilor.

În situația în care imobilul este deținut în proprietate de un **minor lipsit de capacitate de exercițiu**, declarația de consimțământ pentru primirea în spațiul de locuit a unuia dintre părinți se dă de către celălalt părinte, în calitate de reprezentant legal al acestuia, iar în cazul unei terțe persoane de către unul dintre părinți. Dacă autoritatea părintească este exercitată numai de unul din părinți, pentru stabilirea domiciliului/reședinței acestuia este necesar ca instanța de tutelă să numească un curator special care să consemneze declarația în cauză.

**C. Declarația pe propria răspundere a solicitantului actului de identitate, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică (Anexa 7);**

**NOTĂ: în situația în care proprietarul spațiului de locuit este în viață, dovada adresei de domiciliu nu se poate face cu declarația de propria răspundere a solicitantului, însoțită de nota de verificare a polițistului de ordine publică;**

În acest caz, cererea nu se soluționează pe bază de procură specială, autentificată la misiunea diplomatică sau oficiul consular al României din străinătate, întrucât persoana nu se află în țară pentru a da declarația în fața lucrătorului de evidență, iar polițistul de ordine publică să certifice existența unui imobil și faptul că, solicitantul locuiește efectiv la adresa declarată;

**D. Documentul eliberat de primarii (adeverința) din care sa rezulte ca solicitantul sau dupa caz, gazduitorul acestuia figureaza inscris in Registrul agricol;**

- se poate prezenta semnată și ștampilată la nivelul U.A.T.;
- se poate prezenta semnată, fără a fi aplicată ștampila U.A.T., situație în care S.P.C.L.E.P. va solicita emitentului confirmarea eliberării documentului;
- se reține, în original, la cererea solicitantului;
- se poate prezenta în format electronic, respectiv documentul va fi primit prin poștă electronică a S.P.C.L.E.P.;
- Adeverința trebuie să fie eliberată cu cel mult 30 zile înainte de data depunerii cererii pentru eliberarea actului de identitate;
- Dacă solicitantul actului de identitate este o terță persoană adeverința trebuie să fie însoțită de declarația de primire în spațiu a titularului imobilului;

Primăria orașului Anina, prin Compartimentul Agricol poate să elibereze adeverințe (pentru cetățenii din orașul Anina), care să facă dovada adresei de domiciliu numai pentru cazurile expres prevăzute de dispozițiile art. 5 alin. (4) din O.G. nr. 28/2008 - privind registrul agricol;

- astfel, la art. 5 alin. (4) din O.G. nr. 28/2008 - privind registrul agricol se menționează că "la orașe, municipii și sectoare ale Municipiului București se înscriu în registrul agricol numai gospodăriile care dețin terenuri agricole și silvice, precum și acelea care dețin animale pe raza lor administrativ-teritorială";

- totodată, legislația prevede că registrul agricol nu se completează pentru gospodăriile situate în **blocuri de locuințe** sau construcțiile care nu dețin terenuri agricole și silvice sau animale.

ATENȚIE!

#### NU CONSTITUIE DOVADA ADRESEI DE DOMICILIU/REȘEDINȚĂ

- antecontaktul/promisiunea de vânzare-cumpare
- testamentul
- certificatul de atestare fiscală
- certificatul de nomenclatură stradală.