

PARLAMENTUL ROMÂNIEI

CAMERA DEPUTAȚILOR

SENATUL

LEGE

privind vânzarea – cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan de către persoane fizice, precum și de înființare a Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

Parlamentul României adoptă prezenta lege.

Capitolul I: Dispoziții generale

Art. 1

- (1) Prezenta lege are ca obiect reglementarea dobândirii, prin vânzare-cumpărare, a dreptului de proprietate de către persoanele fizice asupra terenurilor agricole din România, situate în extravilan.
- (2) Terenurile agricole situate în intravilan nu intră sub incidența prezentei reglementări.
- (3) Prevederile prezentei legi se aplică numai persoanelor fizice, cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, precum și apatrizilor cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene.
- (4) Cetățeanul unui stat terț și apatridul cu domiciliul într-un stat terț pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate.

Capitolul II: Vânzarea - cumpărarea terenurilor agricole din România, situate în extravilan

Art. 2

- (1) Terenurile agricole situate în extravilan pe o rază de 10 km de la granița României pot fi înstrăinate prin vânzare – cumpărare decât cu avizul Ministerului Apărării Naționale.
- (2) Terenurile agricole situate în extravilan, pe care s-au stabilit zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, pot fi înstrăinate prin vânzare doar cu avizul Ministerului Culturii.
- (3) Terenurile agricole situate în extravilan care au stat la baza constituirii unei Organizații a Utilizatorilor de Apă pentru Irigații, a unei Federații de Organizații de Îmbunătățiri Funciare sau a unei Organizații de Desecare și Drenaj pot fi înstrăinate prin vânzare - cumpărare doar cu acordul Adunării Generale a membrilor acestora și a proprietarului infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Art.3

Începând cu data intrării în vigoare a prezentei legi, proprietatea persoanei fizice, reprezentând terenuri agricole situate în extravilan, nu poate depăși 100 ha.

Art. 4

Pentru a putea cumpăra teren agricol în România, situat în extravilan, dobânditorul persoană fizică trebuie să îndeplinească una din următoarele condiții:

- a) să facă dovada că are cunoștințe în domeniul agricol, potrivit normelor metodologice la prezenta lege;
- b) a desfășurat activități agricole pentru o perioadă de cel puțin 5 ani, potrivit normelor metodologice la prezenta lege;
- c) persoana fizică care, la data intrării în vigoare a prezentei legi, deține în proprietate terenuri agricole pe teritoriul României, situate în extravilan trebuie să facă dovada că a desfășurat activități agricole pe acestea, în condițiile stabilite prin normelor metodologice la prezenta lege.

Capitolul III: Titularii dreptului de preempțiune

Art.5

Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole din România, situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preempțiune al coproprietarilor persoane fizice, vecinilor persoane fizice, arendașilor, persoane fizice cu vârsta de până la 40 de ani, care desfășoară activități agricole pe raza administrativ-teritorială a localității unde este situat terenul respectiv, precum și Statul Român, la preț și în condiții egale, în ordinea stabilită prin prezenta lege.

Art.6

(1) Vânzătorul înregistrează la primăria din raza unității administrativ teritoriale unde se află terenul o cerere prin care solicită notificarea preemptorilor, precum și afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan.

(2) Cererea prevăzută la alin (1) este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol, care va cuprinde, pe lângă prețul cerut pentru terenul ce urmează a fi vândut, numele și prenumele vânzătorului, adresa completă unde are domiciliul vânzătorul, amplasamentul terenului, suprafața, categoria de folosință și clasa de calitate, documentele cadastrale necesare vânzării – cumpărării, precum și copia documentului care atestă calitatea de proprietar. Oferta de vânzare va fi afișată la sediul primăriei 90 de zile de la data înregistrării.

3) În termen de 15 zile de la data înregistrării cererii primăria notifică în scris preemptorii și afișează oferta de vânzare la sediul acesteia. Primăria are obligația de a transmite Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, odată cu notificarea preemptorilor, oferta de vânzare, precum și lista preemptorilor, conform modelului stabilit prin normele metodologice la prezenta lege.

(4) În termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii ofertei de vânzare a terenului agricol, Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare o va afișa pe site-ul acesteia.

Art.7

(1) Titularii dreptului de preempțiune prevăzuți la art.5 trebuie să transmită acceptarea ofertei, însoțită de documentația din care să rezulte că îndeplinesc condițiile pentru a cumpăra terenul, conform prezentei legi, pe care o comunică vânzătorului și Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, în termenul prevăzut la art. 6 alin. (2). Netransmiterea acceptării ofertei în termenul prevăzut duce la pierderea dreptului de preempțiune.

(2) În cazul în care, în termenul prevăzut la alin. (1), mai mulți preemptori își manifestă în scris intenția de cumpărare, vânzătorul are obligația de a respecta ordinea stabilită la art.5.

(3) Dacă în termenul prevăzut la alin. (1) nici unul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, vânzarea terenului este liberă, cu respectarea condițiilor prevăzute de prezenta lege și cu respectarea procedurii prevăzute în normele metodologice la prezenta lege, urmând ca vânzătorul să înștiințeze în scris Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

Art. 8

(1) Verificarea îndeplinirii condițiilor legale, prevăzute de prezenta lege, de vânzare – cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan de către persoane fizice se va face de către Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

(2) Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare va verifica în termen de 15 zile lucrătoare de la primirea datelor prevăzute la alin. (1), respectiv art. 7 alin. (3) și va comunica vânzătorului precum și potențialului cumpărător îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale.

(3) În situația în care, în urma verificărilor, Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare constată că potențialul cumpărător nu îndeplinește condițiile legale, vânzătorul are dreptul să aleagă unul dintre ofertanți cu respectarea dreptului de preferință, iar în cazul în care niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă dreptul de cumpărare se aplică prevederile art. 7 alin. (3).

Art.9

Arendașii care doresc să cumpere teren agricol situat în extravilan, trebuie să îndeplinească, pe lângă condițiile prevăzute la art. 4, următoarele condiții:

- a) să dețină calitatea de arendaș pentru terenul respectiv, stabilită printr-un contract de arendă încheiat pe o perioadă de minim 5 ani pentru terenul ce urmează a se vinde;
- b) să fie înregistrați potrivit art. 1838 din Noul Cod Civil.

Capitolul IV: Înființarea Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

Art. 10

(1) Se înființează Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, instituție publică, cu personalitate juridică, finanțată din surse proprii și bugetare, în subordinea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, cu sediul în Știrbei Vodă, numărul 43, sector 1, București, denumită în continuare Autoritatea.

(2) Autoritatea este condusă de un director general numit prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, în condițiile legii.

(3) În exercitarea atribuțiilor sale, directorul general emite decizii.

Art. 11

(1) Numărul de posturi al Autorității se stabilește prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale cu încadrarea în numărul de posturi aprobat pentru Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), numărul de posturi al Autorității poate fi suplimentat, prin hotărâre a Guvernului, în funcție de veniturile proprii ale acesteia.

(3) Personalul Autorității este format din personal contractual.

Art. 12

Autoritatea îndeplinește următoarele atribuții principale:

- a) asigură publicarea ofertelor de vânzare - cumpărare pe site-ul propriu;
- b) asigură verificarea exercitării dreptului de preemțiune;
- c) verifică îndeplinirea condițiilor legale de vânzare – cumpărare de către potențialul cumpărător, prevăzute de prezenta lege;
- d) emite avizul prealabil încheierii contractului de vânzare – cumpărare al terenurilor cu destinație agricolă de către persoanelor fizice, cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene sau terț, precum și apatrizi cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, sau terț. Taxele pentru emiterea avizului prealabil se vor stabili prin normelor metodologice la prezenta lege;
- e) înființează, gestionează și administrează baza de date a terenurilor agricole din România situate în extravilan;
- f) constată și sancționează contravențiile prevăzute de prezenta lege.

Art. 13

Regulamentul de organizare și funcționare, structura organizatorică și statul de funcții ale Autorității se aprobă prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, la propunerea directorului general al Autorității.

Capitolul V: Dispoziții finale

Art.14

(1) Terenurile agricole dobândite prin vânzare - cumpărare, în condițiile prezentei legi, trebuie să fie utilizate potrivit destinației categoriei de folosință înscrise în sistemul integrat de cadastru și publicitate imobiliară.

(2) Prin excepție de la alin. (1), se poate schimba categoria de folosință a terenului cumpărat numai din categoria de folosință agricol în altă categorie de folosință agricol, în condițiile legii.

Art.15

Persoanele fizice care cumpără teren agricol, pe care este amplasată o infrastructură de irigații sau de îmbunătățiri funciare, au obligația de a o menține cel puțin în starea în care a fost cumpărată, astfel cum a fost atestată prin avizul Autorității Naționale de Îmbunătățiri Funciare.

Art.16

Încălcarea dispozițiilor prezentei legi atrage răspunderea administrativă, contravențională și civilă, după caz.

Art.17

(1) Constituie contravenții următoarele fapte:

a) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan pe care s-au stabilit zone cu patrimoniu arheologic reperat sau zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător, fără avizul Ministerului Culturii.

b) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan care au stat la baza constituirii unei Organizații a Utilizatorilor de Apă pentru Irigații, a unei Federații de Organizații de Îmbunătățiri Funciare sau a unei Organizații de Desecare și Drenaj, fără acordul Adunării Generale a membrilor acestora.

c) distrugerea sau nementinerea în funcțiune a infrastructurii de irigații precum și cea de îmbunătățiri funciare amplasate pe un terenul agricol situat în extravilan dobândit prin vânzare - cumpărare.

d) nerespectarea prevederilor art.14 și 15.

(2) Contravențiile prevăzute la alin. (1) se sancționează cu amendă de la 50.000 lei la 100.000 lei pentru faptele prevăzute la lit. a) - d).

(3) Contravenția prevăzută la alin. (1) lit. c) și d) se sancționează și cu sancțiunea complementară constând în desființarea noilor construcții și aducerea terenului în starea inițială, precum și refacerea infrastructurii de irigații sau de îmbunătățiri funciare, pe cheltuiiala contravenientului.

(4) Înstrăinarea prin vânzare – cumpărare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune este interzisă, nerespectarea interdicției atrăgând sancțiunea nulității absolute.

(5) Nerespectarea prevederilor art. 14 alin. (1) se sancționează cu amendă de 100000 lei/ha. Nerespectarea prevederilor art. 14 alin. (1) timp de 2 ani consecutiv se sancționează cu de 5 ori cuantumul amenzii prevăzut în prezentul alineat.

(6) Nerespectarea de către vânzător a obligației prevăzute la art. 6 din prezenta lege sau vânzarea terenului la un preț mai mic ori în condiții mai avantajoase decât cele arătate în oferta de vânzare atrage nulitatea absolută a vânzării.

Art. 18

Prevederile art. 16 și art. 17 referitoare la contravenții se completează cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 19

Sumele provenite din aplicarea amenzilor prevăzute la art. 17 alin.(2) și alin.(5) se constituie venit la bugetul Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

Art. 20

Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor prezentei legi se aprobă prin hotărâre a Guvernului, la propunerea Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în termen de 30 de zile de la intrarea în vigoare a prezentei legi.

Art. 21

Prezenta legea intră în vigoare la 30 de zile după publicarea în Monitorul Oficial al României.