

ORDONANȚĂ de URGENȚĂ
privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole din România situate în extravilan, de către persoane fizice, precum înființarea Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

Având în vedere finalizarea începând cu 1 ianuarie 2014 a perioadei de tranziție de 7 ani prevăzută în Tratatul de Aderare a României la Uniunea Europeană,

În condițiile necesității de a reglementa, în regim de urgență, măsuri pentru evitarea accentuării fărâmițării proprietăților agricole și pentru asigurarea creării cadrului favorabil pentru valorificarea tuturor factorilor de producție, prevăzută de art. 135 din Constituția României, republicată, prin comasare,

Tinând cont de faptul că aceasta este o situație care, datorită circumstanțelor sale excepționale, impune adoptarea de măsuri imediate, în vederea evitării unei grave atingeri aduse ordinii și siguranței publice,

Luând în considerare termenul extrem de scurt până la 1 ianuarie 2014 pentru asigurarea unor condiții egale la dobândirea prin cumpărare de terenuri agricole de către persoanele fizice cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, precum și apatrizii cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, conform prevederilor Tratatului de aderare și faptul că pot apărea dezechilibre în piața funciară, cum ar fi: apariția acțiunilor speculative cu privire la tranzacționarea terenurilor agricole, creșterea evaziunii fiscale care ar putea atinge cote alarmante în lipsa unei reglementări stricte,

Întrucât aspectele vizate constituie o situație extraordinară, a cărei reglementare nu poate fi amânată, deoarece nu ar fi respectat termenul asumat de România,

În temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată,
Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

Capitolul I: Dispoziții generale

Art.1 - Scopurile prezentei ordonanțe de urgență sunt:

- a) protejarea siguranței alimentare;
- b) stabilirea unor măsuri privind dobândirea, prin vânzare-cumpărare, a dreptului de proprietate de către persoanele fizice asupra terenurilor agricole din România, situate în extravilan;
- c) comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic;
- d) înființarea Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

Art. 2 - (1) Terenurile agricole situate în intravilan nu intră sub incidența prezentei reglementări.

(2) Prevederile prezentei ordonanțe de urgență se aplică persoanelor fizice, cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene sau ai statelor care

sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE), precum și apatrizilor cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene sau ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE).

(3) Cetățeanul unui stat terț și apatridul cu domiciliul într-un stat terț pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan în condițiile reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.

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

Art. 3 - (1) Terenurile agricole situate în extravilan pe o rază de 10 km de la granița României pot fi înstrăinate prin vânzare-cumpărare doar 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.

Art. 4 - (1) Se înființează prin ordin al prefectului Comitetul județean/comitetul municipiului București pentru avizarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole din România, situate în extravilan, denumit în continuare Comitet, structură fără personalitate juridică, în subordinea Instituției prefectului.

(2) Comitetul este format din 7 membri, astfel: prefectul județului/municipiului București, doi reprezentanți ai Instituției prefectului, doi reprezentanți ai consiliului județean/Consiliului General al Municipiului București și doi reprezentanți ai organizațiilor reprezentative din domeniul agricol.

(3) Organizarea, funcționarea și atribuțiile specifice comitetului, precum și procedura de emitere a avizului încheierii contractului de vânzare-cumpărare al terenurilor cu destinație agricolă de către persoanele fizice, se stabilesc prin normele metodologice la prezenta ordonanță de urgență.

Art. 5 - Atribuția principală ale Comitetului este de emitere a avizului în vederea dobândirii prin contract de vânzare-cumpărare a terenurilor cu destinație agricolă de către persoanele fizice, cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau terț, precum și apatrizii cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, în statele care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau terț, denumit în continuare aviz, în baza avizului prealabil acordat de Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

Art. 6 - Taxele pentru emiterea avizului prevăzut la art. 5 se vor stabili prin normele metodologice la prezenta ordonanță de urgență.

Art. 7 - 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 de bază în domeniul agricol, potrivit normelor metodologice la prezenta ordonanță de urgență;

- b) să facă dovada că a desfășurat activități agricole pentru o perioadă de cel puțin 5 ani, potrivit normelor metodologice la prezenta ordonanță de urgență;
- c) să facă dovada că a desfășurat activități agricole pe terenurile situate în extravilan deținute la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență, potrivit normelor metodologice .

Capitolul III: Titularii dreptului de preempțiune

Art. 8 - Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole din România, situate în extravilan se face cu respectarea dreptului de preempțiune al coproprietarilor persoane fizice, arendașilor, vecinilor persoane fizice, persoanelor 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 ordonanță de urgență.

Art. 9 - (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 30 de zile.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii primăria notifică în scris preemptorii și afișează oferta de vânzare la sediul acesteia. Primăria are obligația de a transmite la 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 ordonanță de urgență.

(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. 10 - (1) Titularii dreptului de preempțiune prevăzuți la art.8 trebuie să transmită acceptarea ofertei, însoțită de documentația din care să rezulte că îndeplinesc condițiile pentru a cumpăra terenul, conform prezentei ordonanțe de urgență, pe care o comunică vânzătorului și Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, în termen de 30 de zile de la data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei. 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.8 și să comunice Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare actele necesare, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

(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 ordonanță de urgență și cu

respectarea procedurii prevăzute în normele metodologice la prezenta ordonanță de urgență, urmând ca vânzătorul să înștiințeze în scris Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

Art. 11 - (1) Verificarea îndeplinirii condițiilor legale, prevăzute de prezenta ordonanță de urgență, 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 5 zile lucrătoare de la primirea datelor prevăzute la art. 9 alin. (2), respectiv art. 10 alin. (2) sau, după caz, art. 10 alin.(3) și va comunica vânzătorului avizul prealabil, în cazul îndeplinirii condițiilor legale, respectiv nota de observații, în cazul neîndeplinirii acestora.

(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 preemțiune nu își manifestă dreptul de cumpărare se aplică prevederile art. 10 alin.(3).

(4) Vânzătorul trebuie să depună la Comitet avizul prealabil emis de Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, împreună cu documentele stabilite prin normele metodologice la prezenta ordonanță de urgență.

Art. 12 - Arendașii care doresc să cumpere teren agricol situat în extravilan, trebuie ca, pe lângă condițiile prevăzute la art. 7, să dețină calitatea de arendaș pentru terenul respectiv, stabilită printr-un contract de arendă valabil încheiat, înregistrat potrivit art. 1838 din Noul Cod Civil, cu cel puțin un an înainte de data înregistrării ofertei de vânzare, potrivit art. 9 alin. (1).

Capitolul IV: Înființarea Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

Art. 13 - (1) Se înființează Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, instituție publică, cu personalitate juridică, finanțată din venituri proprii și alocații bugetare, în subordinea Guvernului și în coordonarea prim-ministrului, cu sediul în strada Știrbei Vodă nr. 43, sector 1, București, denumită în continuare Autoritatea, prin reorganizarea Agenției Domeniilor Statului, care se desființează.

(2) Autoritatea se înființează prin preluarea activității, personalului și a patrimoniului Agenției Domeniilor Statului, prin protocol de predare-primire încheiat în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a hotărârii Guvernului, prevăzute la art.14.

(3) Înființarea Autorității are loc la data încheierii protocolului de predare-primire a patrimoniului și a personalului.

(4) Autoritatea se subrogă Agenției Domeniilor Statului în ceea ce privește drepturile și obligațiile care rezultă din contractele încheiate de aceasta și va încheia acte adiționale în acest sens.

(5) Conducerea Autorității este asigurată de directorul general și consiliul de administrație.

(6) Membrii consiliului de administrație și directorul general sunt numiți și revocați din funcție prin decizie a prim-ministrului.

(7) Directorul general este ordonator de credite și reprezintă Autoritatea pe plan intern și internațional. În îndeplinirea atribuțiilor și responsabilităților, directorul general emite ordine și instrucțiuni.

(8) Personalul Autorității este format din personal contractual, salarizat conform prevederilor legale în vigoare.

Art. 14 - Organizarea, funcționarea, numărul de posturi, atribuțiile Autorității, consiliului de administrație și ale directorului general se stabilesc prin hotărâre a Guvernului, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență.

Art. 15 - (1) 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 ordonanță de urgență;

d) emite avizul prealabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare al terenurilor cu destinație agricolă de către persoanele fizice, cetățeni români, respectiv cetățeni ai unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau terț, precum și apatrizii cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, în statele care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau terț,

e) înființează, gestionează și administrează baza datelor primite de la structurile județene ale Autorității.

f) constată contravențiile și aplică sancțiunile prevăzute prin prezenta ordonanță de urgență.

(2) Atribuțiile Autorității se completează prin hotărârea Guvernului prevăzută la art. 14

(3) Datele înscrise în baza de date a terenurilor agricole din România situate în extravilan constituită la nivel național, vor fi puse la dispoziția Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, în condițiile stabilite prin protocol de colaborare încheiat între Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Autoritate.

Capitolul V: Dispoziții finale

Art. 16 - (1) Terenurile agricole dobândite prin vânzare-cumpărare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, trebuie să fie utilizate potrivit 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. 17 - Persoanele fizice care cumpără teren agricol situat în extravilan, pe care este amplasată o infrastructură de îmbunătățiri funciare, au obligația de a o menține cel puțin în starea de la data cumpărării, astfel cum a fost atestată prin avizul Autorității Naționale de Îmbunătățiri Funciare.

Art. 18 - Încălcarea dispozițiilor prezentei ordonanțe de urgență atrage răspunderea administrativă, contravențională și civilă, după caz.

Art. 19 - (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) distrugerea infrastructurii de îmbunătățiri funciare amplasate pe un teren agricol situat în extravilan dobândit prin vânzare-cumpărare.

c) nerespectarea prevederilor art.16 și 17.

(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)-c).

(3) Contravenția prevăzută la alin. (1) lit. b) și c) se sancționează și cu sancțiunea complementară constând în desființarea noilor construcții și aducerea terenului în starea inițială, precum și refacerea infrastructurii de îmbunătățiri funciare, pe cheltuiala 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. 16 alin. (1) se sancționează cu amendă de 100.000 lei/ha. Nerespectarea prevederilor art. 16 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. 8 din prezenta ordonanță de urgență atrage nulitatea absolută a vânzării.

Art. 20 - Prevederile art. 18 și 19 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. 21 - Sumele provenite din aplicarea amenzilor prevăzute la art. 19 alin.(2) și (5) se constituie venit la bugetul Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

Art.22 - (1) În perioada cuprinsă între data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență și data încheierii protocolului de predare-primire prevăzut la art.13 alin. (2), Agenția Domeniilor Statului își continuă activitatea, conform prevederilor Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare.

(2) La împlinirea termenului prevăzut la alin.(1), prevederile Legii nr.268/2001 cu modificările și completările ulterioare se abrogă.

Art. 23 - Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor prezentei ordonanțe de urgență 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 ordonanțe de urgență.