

**LEGE**  
**privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole**  
**situate în extravilan de către persoane fizice și de înființare a Autorității pentru**  
**Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare**

**Parlamentul României** adoptă prezenta lege

**Capitolul I: Dispoziții generale**

**Art.1** - Scopurile prezentei legi 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 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 legi 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 apatrizul 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 legi.

**Capitolul II: Vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole 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.

**Capitolul III: Titularii dreptului de preempțiune**

**Art. 4** - Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole 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 lege.

**Art. 5** - (1) Vânzătorul înregistrează la primăria din raza unității administrativ teritoriale unde se află terenul o cerere prin care solicită notificarea preemtorilor, 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 preemtorii 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 preemtorilor, oferta de vânzare, precum și lista preemtorilor, 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. 6** - (1) Titularii dreptului de preempțiune prevăzuți la art.4 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 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 preemtori își manifestă în scris intenția de cumpărare, vânzătorul are obligația de a respecta ordinea stabilită la art.4 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 dispozițiilor prevăzute de prezenta lege și a normelor metodologice, urmând ca vânzătorul să înștiințeze în scris Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

**Art. 7** - (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 5 zile lucrătoare de la primirea datelor prevăzute la art. 5 alin. (2), respectiv art. 6 alin. (2) sau, după caz, art. 6 alin.(3) și va comunica vânzătorului avizul, 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 preempțiune nu își manifestă dreptul de cumpărare, se aplică prevederile art.6 alin.(3).

**Art. 8** – În cazul în care vânzătorul modifică datele înscrise în oferta de vânzare prevăzută la art. 5 alin (2), acesta reia procedura de înregistrare a cererii prevăzută la art. 5, cu respectarea dispozițiilor prezentei legi.

**Art. 9** - Arendașii care doresc să cumpere teren agricol situat în extravilan, trebuie să dețină calitatea de arendaș pentru terenul respectiv, stabilită printr-un contract de arendă valabil încheiat, înregistrat potrivit dispozițiilor legale, cu cel puțin un an înainte de data înregistrării ofertei de vânzare, prevăzută la art. 5 alin. (1).

## **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 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 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. 11.

(3) Personalul Agenției Domeniilor Statului se preia de Autoritate, în condițiile legii.

(4) Înființarea Autorității are loc la data încheierii protocolului de predare-primire a patrimoniului, prevăzut la alin. (2).

(5) 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.

(6) Conducerea Autorității este asigurată de directorul general și comitetul de conducere.

(7) Membrii comitetului de conducere și directorul general sunt numiți și revocați din funcție prin decizie a prim-ministrului.

(8) 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.

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

**Art. 11** - Organizarea, funcționarea, numărul de posturi, atribuțiile Autorității, comitetului de conducere și ale directorului general se stabilesc prin hotărâre a Guvernului, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

**Art. 12** - (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 lege;

d) emite avizul 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 lege, prin personalul împuternicit.

(2) 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 Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Autoritate.

## Capitolul V: Dispoziții finale

**Art. 13** - (1) Terenurile agricole dobândite prin vânzare-cumpărare, în condițiile prezentei legi, 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. 14** - 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. 15** – Pentru activitățile desfășurate primăriile și Autoritatea percep taxe al căror tip și quantum se stabilesc prin normele metodologice la prezenta lege.

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

c) nerespectarea prevederilor art.13 și 14.

(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. 13 alin. (1) se sancționează cu amendă de 100.000 lei/ha. Nerespectarea prevederilor art. 13 alin. (1) timp de 2 ani consecutiv se sancționează cu de 5 ori quantumul amenzii prevăzut în prezentul alineat.

(6) Nerespectarea de către vânzător a obligației prevăzute la art. 4 din prezenta legi atrage nulitatea absolută a vânzării.

**Art. 18** - Prevederile art. 16 și 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 (5) se constituie venit la bugetul Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare.

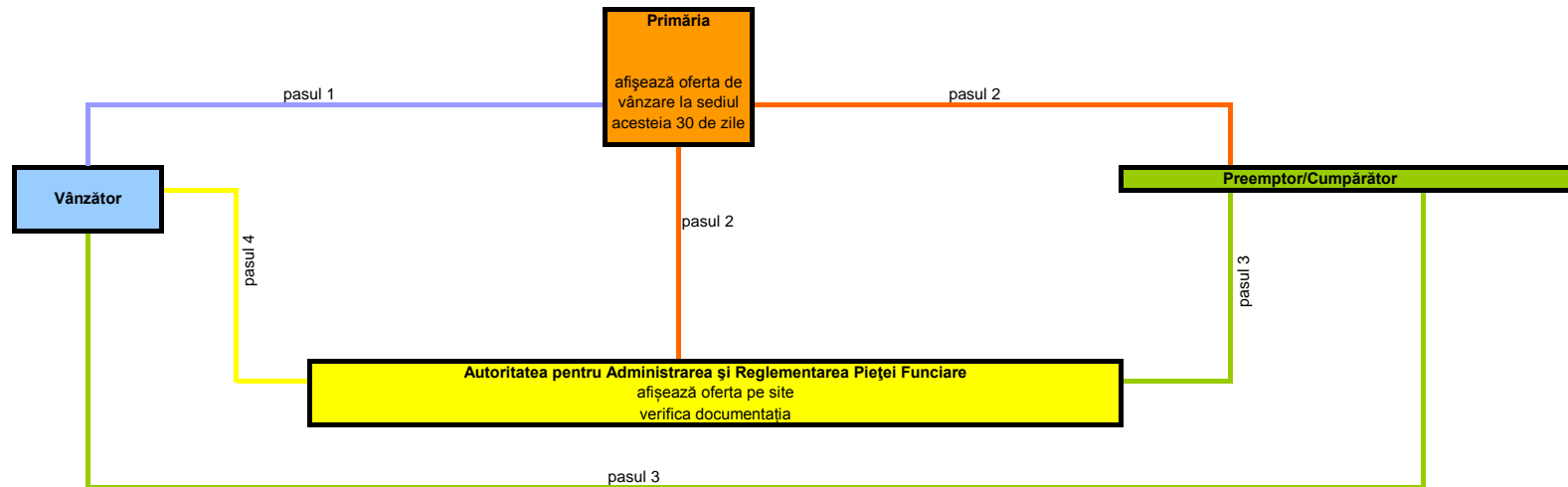
**Art. 20** - (1) În perioada cuprinsă între data intrării în vigoare a prezentei legi și data încheierii protocolului de predare-primire prevăzut la art.10 alin. (2), Agenția Domeniilor Statului își continuă activitatea, conform prevederilor Legii nr.268/2001 privind

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. 21** - 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.

### SITUAȚIA ÎN CARE ÎȘI MANIFESTĂ INTENȚIA DE CUMPĂRARE UN SINGUR PREEMPTOR



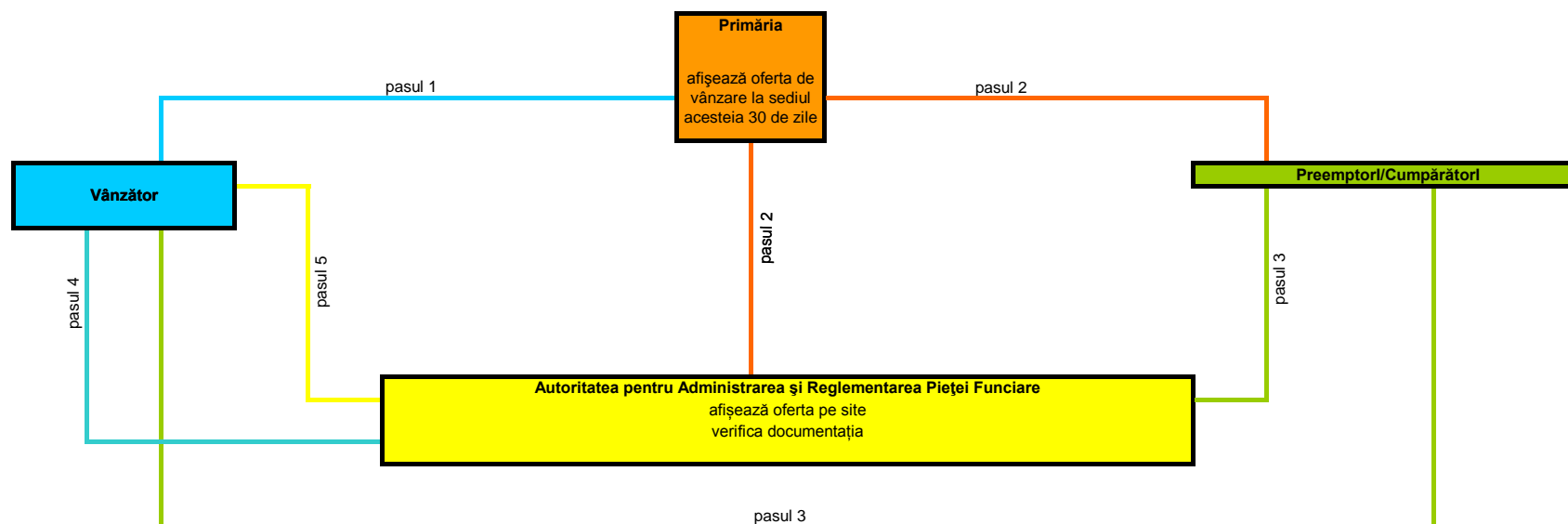
pasul 1 vânzătorul depune cererea de solicitare pentru notificarea preemptorilor și afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol, la Primărie

pasul 2 Primăria notifică în scris preemptorii și transmite oferta de vânzare și lista preemptorilor, la Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 3 Preemptorul/cumpărătorul transmite acceptarea ofertei însoțită de documentația din care rezultă că îndeplinește condițiile de cumpărare, la vânzător și Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 4 Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare emite avizul

### SITUAȚIA ÎN CARE ÎȘI MANIFESTĂ INTENȚIA DE CUMPĂRARE MAI MULȚI PREEMPȚORI



pasul 1 vânzătorul depune cererea de solicitare pentru notificarea preempților și afășarea ofertei de vânzare a terenului agricol însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol, la Primărie

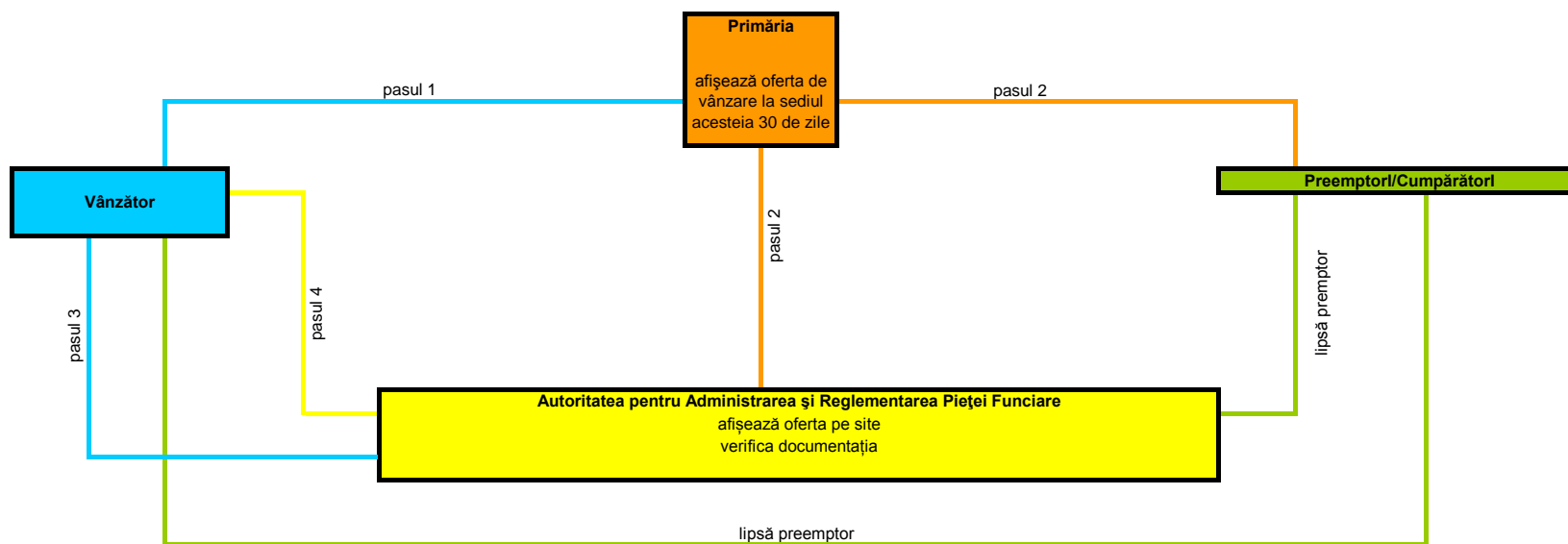
pasul 2 Primăria notifică în scris preempții și transmite oferta de vânzare și lista preempților, la Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 3 Preempți/cumpărătorul transmite acceptarea ofertei însoțită de documentația din care rezultă că îndeplinește condițiile de cumpărare, la vânzător și Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 4 Vânzătorul transmite documentele preempțiului ales la Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 5 Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare emite avizul

### SITUAȚIA ÎN CARE PREEMPTORII NU ÎȘI MANIFESTĂ INTENȚIA DE CUMPĂRARE



pasul 1 vânzătorul depune cererea de solicitare pentru notificarea preemtorilor și afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol, la Primărie

pasul 2 Primăria notifică în scris preemtorii și transmite oferta de vânzare și lista preemtorilor, la Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 3 Vânzătorul transmite documentele privind vânzarea liberă la Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare

pasul 4 Autoritatea pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare emite avizul