

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1

Titlul proiectului de act normativ

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

Secțiunea a 2-a

Motivul emiterii actului normativ

1.Descrierea situației actuale

Aplicarea reformei funciare din România a produs o fragmentare accentuată atât a proprietăților agricole, cât și a parcelelor de teren din cadrul acestora. Numeroasele exploatații cu suprafețe mici și dispersate nu permit practicarea unei agriculturi performante.

În prezent, desfășurarea activităților agricole în mod optim, cu o productivitate ridicată, este afectată printre altele atât de fragmentarea proprietăților agricole, precum și de îmbătrânirea populației care desfășoară activități agricole în mediul rural.

Din prelucrarea datelor statistice ale Recensământului General Agricol 2010 referitoare la exploatațile agricole pe clase de mărime a suprafeței agricole utilizate, rezultă că exploatațile până la 10 ha au o pondere semnificativă, reprezentând 97,7% din numărul total de exploatații și 38,7% din suprafața agricolă utilizată (SAU).

De asemenea, pregătirea insuficientă a persoanelor fizice în ceea ce privește utilizarea produselor de protecție a plantelor și a îngrășămintelor conform bunelor practici agricole, precum și necunoașterea noile tehnologii agricole duc la diminuarea competitivității în plan agricol.

În prezent există suprafețe importante de teren agricol care sunt scoase din circuitul agricol și care fie sunt utilizate în scopul realizării diferitelor obiective de investiții, precum și suprafețe agricole lăsate nelucrate, ceea ce duce la scăderea suprafețelor destinate obținerii producției agricole.

În ceea ce privește dreptul de preempțiune în materia vânzării – cumpărării bunurilor imobile, Noul Cod Civil reglementează normele generale la art. 1730 și următoarele, respectiv la art. 1849, fără a stabili o ierarhie privind exercitarea acestui drept. La momentul actual dreptul de preempțiune al cooproprietarilor și vecinilor nu este reglementat în mod expres pentru terenurile

agricole, ci doar în ceea ce privește vânzarea terenurilor forestiere. Totodată, în legislația actuală nu este reglementat dreptul de preempțiune al 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 și nici al Statului Român.

Dispozițiile legale care reglementează în prezent dobândirea dreptului de proprietate privată a terenurilor agricole situate în extravilan fac obiectul Constituției României, Noului Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Tratatului dintre Regatul Belgiei, Republica Cehă, Regatul Danemarcei, Republica Federală Germania, Republica Estonia, Republica Elenă, Regatul Spaniei, Republica Franceză, Irlanda, Republica Italiană, Republica Cipru, Republica Letonia, Republica Lituania, Marele Ducat al Luxemburgului, Republica Ungară, Republica Malta, Regatul Țărilor de Jos, Republica Austria, Republica Polonă, Republica Portugheză, Republica Slovenia, Republica Slovacă, Republica Finlanda, Regatul Suediei, Regatul Unit al Marii Britanii și Irlandei de Nord (state membre ale Uniunii Europene) și Republica Bulgaria și România privind aderarea Republicii Bulgaria și a României la Uniunea Europeană, semnat de România la Luxemburg la 25 aprilie 2005, denumit în continuare Tratat, Legii nr. 312/2005 privind dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine.

Tratatul prevede la alin. (2) punctul 3. „Libera Circulație a Capitalurilor” din Anexa VII, “Lista menționată la articolul 20 din protocol: măsuri tranzitorii, România”, următoarele:

„Fără a aduce atingere obligațiilor prevăzute de Tratatul de instituire a unei Constituții pentru Europa, România poate menține în vigoare, timp de șapte ani de la data aderării, restricțiile stabilite de legislația sa, existente la momentul semnării tratatului de aderare, privind dobândirea proprietății asupra terenurilor agricole, pădurilor și terenurilor forestiere de către resortisanții statelor membre sau ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European, precum și de către societăți constituite în conformitate cu legislația altui stat membru sau a unui stat parte a ASEE și care nu sunt nici stabilite, nici înregistrate în România. În nici un caz, un resortisant al unui stat membru nu poate fi tratat mai puțin favorabil în ceea ce privește dobândirea de teren agricol, păduri sau teren forestier decât la data semnării Tratatului de aderare

sau nu poate fi tratat în mod mai restrictiv decât un resortisant al unei țări terțe.

Fermierii care desfășoară activități independente care sunt resortisanți ai unui alt stat membru și care doresc să se stabilească și să aibă reședința în România nu li se aplică dispozițiile paragrafului precedent sau orice proceduri, în afara celor care se aplică resortisanților români”.

Legea nr. 312/2005 reglementează dobândirea dreptului de proprietate privată asupra terenului de către cetățenii străini și apatrizi, precum și de către persoanele juridice străine. În ceea ce privește dobândirea terenurilor agricole, cetățenii statelor membre și apatrizii cu domiciliul într-un stat membru sau în România pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole începând cu data de 01.01.2014.

Potrivit art. 135 alin. (2) lit. b) din Constituția României, republicată, „Statul trebuie să asigure ...protejarea intereselor naționale în activitatea economică, financiară și valutară”.

Potrivit articolului 65 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene: „Articolul 63 nu aduce atingere dreptului statelor membre de a adopta toate măsurile necesare pentru a combate încălcarea actelor lor cu putere de lege și a normelor lor administrative, în special în domeniul fiscal sau al supravegherii prudențiale a instituțiilor financiare, de a stabili proceduri de declarare a circulației capitalurilor în scopul informării administrative sau statistice ori de a adopta măsuri justificative de motive de ordine publică sau siguranță publică”.

2. Schimbări preconizate

Principalele scopuri ale elaborării prezentei legi sunt:

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

1. Securitatea alimentară contribuie la asigurarea siguranței naționale a României prin realizarea stării de echilibru și stabilitate economică, necesară existenței și dezvoltării Statului Român.

Unul dintre obiectivele politicii UE în materie de siguranță alimentară este de a proteja sănătatea și interesul consumatorilor, fapt realizat prin creșterea gradului de profesionalizare în domeniul agriculturii a utilizatorilor terenului agricol astfel

încât cumpărătorii de teren agricol să nu întâmpine dificultăți în aplicarea tehnologiilor specifice de cultură evitându-se astfel eventualele consecințe negative asupra performanțelor productive ale exploatației sau chiar a siguranței din punct de vedere alimentar al produselor pe care le obțin, de exemplu, prin utilizarea unor produse fitosanitare în exces.

Pentru o productivitate sporită și o agricultură competitivă este necesară, în primul rând, o utilizare mai eficientă a resurselor, astfel încât pentru obținerea producției să se consume îngrășăminte și pesticide în cantități mai reduse, iar resursele naturale trebuie să fie bine gestionate, în conformitate cu cerințele referitoare la mediu.

În acest sens este necesară gestionarea adecvată a terenurilor pentru prevenirea degradării și eroziunii solurilor, pentru stabilizarea funcțiilor solurilor și abordarea atenuării schimbărilor climatice și a adaptării la acestea.

Având în vedere prevederile art. 135 alin. (2) lit. b) din Constituția României, republicată, "Statul trebuie să asigure ...protejarea intereselor naționale în activitatea economică, financiară și valutară" fapt pentru care prezentul proiect are unul din scopuri, protejarea siguranței alimentare, parte componentă a siguranței naționale în sensul articolul 65 din Tratatul privind funcționarea Uniunii Europene.

În considerarea prevederilor art. 35 alin (3) din Constituția României, republicată, potrivit cărora "persoanele fizice și juridice au îndatorirea de a proteja și ameliora mediul înconjurător", precum și a prevederile art. 44 alin (7) din Constituția României, republicată, potrivit cărora "dreptul de proprietate obligă la respectarea sarcinilor privind protecția mediului și asigurarea bunei vecinătăți..." este necesar ca exploatarea terenurilor agricole să se facă cu respectarea obligațiilor agricole de mediu ceea ce poate duce la protejarea siguranței alimentare.

2. Având în vedere finalizarea începând cu 1 ianuarie 2014 a perioadei de tranziție de 7 ani prevăzută în Tratatul de Aderare a României la Uniunii Europene, se constată necesitatea de a reglementa, cu celeritate, 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 în condițiile exercitării de către Statul Roman a dreptului de preempțiune, precum și necesitatea asigurării într-un termen scurt - începând cu 1 ianuarie 2014, a 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 apatrizi cu domiciliul în România sau într-un stat membru al Uniunii Europene, conform prevederilor tratatului de aderare.

3. Comasarea terenurilor agricole în vederea creșterii dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic, precum și formarea și consolidarea pieței funciare românești, importantă nu numai datorită rolului care revine fondului funciar ca factor de producție, cât și avantajelor pe care această piață le oferă, se poate realiza și prin:

- stabilirea condițiilor de înstrăinare a unor terenuri situate la graniță, și a unor terenuri situate în zone de interes arheologic;

- stabilirea condițiilor legale pe care trebuie să le îndeplinească 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, care doresc să dobândească prin vânzare – cumpărare dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole din România, situate în extravilan;

- stabilirea ordinii titularilor dreptului de preemțiune, la preț și în condiții egale, astfel: coproprietari persoane fizice, arendași, vecini persoane fizice, 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.

Având în vedere că, în viitorul Program Național de Dezvoltare Rurală 2014-2020 vor fi prevăzute măsuri pentru tinerii agricultori cu vârstă mai mică de 40 de ani, care dețin competențe și calificări profesionale adecvate și care se stabilesc pentru prima dată într-o exploatație agricolă, este necesar ca prin prezentul proiect să creăm condițiile necesare pentru stimularea tinerilor agricultori cu vârstă mai mică de 40 de ani, prin exercitarea dreptului de preemțiune la cumpărarea terenurilor agricole.

Considerăm că reglementările propuse vor avea un impact pozitiv asupra consolidării exploatațiilor agricole și asigurării unei dezvoltări durabile a agriculturii în general.

4. Înființarea Autorității pentru Administrarea și Reglementarea Pieței Funciare, instituție publică, cu personalitate juridică, finanțată integral de la bugetul de stat, prin bugetul Secretariatului General al Guvernului în subordinea Guvernului României și coordonarea Primului Ministru, cu rol de a asigura:

- publicarea ofertelor de vânzare-cumpărare pe site-ul

propriu,

- verificarea exercitării dreptului de preemțiune
- verificarea îndeplinirii condițiilor legale de vânzare-cumpărare de către potențialul cumpărător, prevăzute de prezenta lege;

- 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;

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

- constatarea și sancționarea contravențiilor prevăzute de prezenta lege.

Prin înființarea bazei de date a Autorității, datele înscrise în aceasta vor putea fi folosite în politicile agricole la nivel național, în scop statistic de către Institutul Național de Statistică precum și de autoritățile fiscale în vederea verificării, respectării legislației în materie.

Totodată existența unei baze de date a terenurile cumpărate de către persoanele fizice este o evidență utilă inclusiv pentru declararea activității și respectarea prevederilor legale cu privire la plata impozitului pe venitul din activitățile agricole.

Aplicarea prevederilor acestei legi va conduce la:

- extinderea suprafeței utilizate strict în scopul practicării agriculturii prin limitarea folosirii suprafețelor agricole în alte scopuri și evitarea speculei;

- accelerarea procesului de comasare prin cumpărare a terenurilor, de creștere a dimensiunii fermelor agricole și constituirea exploatațiilor viabile economic, competitive, dat fiind fragmentarea ce se manifestă în prezent;

- încurajarea tinerilor de a începe/extinde o activitate agricolă, prin includerea în titularii drepturilor de preemțiune la cumpărarea terenurilor agricole a 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; tinerii sunt mai receptivi la nou, au o capacitate crescută de a-și îmbunătăți competența și nivelul de calificare și sunt mai flexibili la asociere, cerințe importante pentru agricultura României și conforme cu orientările noii Politici Agricole Comune 2014-2020;

- stabilirea ierarhiei dreptului de preemțiune în materia vânzării terenurilor agricole situate în extravilan către persoane fizice, la preț și în condiții egale, ierarhie inexistentă în legislația actuală, care să asigure evitarea fărâmițării terenurilor.

De asemenea, măsurile propuse prin prezentul proiect pot duce la evitarea unor consecințe negative care pot crea 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.

3. Alte informații Nu este cazul

Secțiunea a 3-a

Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ

1. Impactul macro-economic Nu este cazul.

2. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat Nu este cazul.

3. Impactul asupra mediului de afaceri Nu este cazul.

4. Impactul social Dezvoltarea activităților agricole în spațiul rural și crearea fermelor viabile economic asigură creșterea veniturilor producătorilor agricoli precum și stabilizarea populației. Grupurile țintă avute în vedere sunt persoanele fizice care doresc să dobândească prin vânzare – cumpărare dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole din România, situate în extravilan, cu scopul de a desfășura activități agricole.

5. Impactul asupra mediului Nu este cazul.

6. Impactul asupra drepturilor și libertăților fundamentale ale omului Nu este cazul.

Nu este cazul.

7. Alte informații

Secțiunea a 4-a

Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Nu este cazul

Secțiunea a 5-a

Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

| | |
|--|---|
| 1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ: a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ; b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții | |
| 2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare | Proiectul de act normativ este necesar pentru respectarea Tratatului de aderare |
| 4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect. |
| 5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg aranjamente | Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect |
| 6. Alte informații | Nu este cazul. |

Secțiunea a 6-a

Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ

| | |
|--|--|
| 1. Informații privind procesul de consultare cu organizații | În procesul de elaborare a proiectului de act normativ au avut loc consultări cu |
|--|--|

neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate

reprezentanți ai Federației Naționale a Sindicatelor din Agricultură, Alimentație, Tutun, Domenii și Servicii Conexe „AGROSTAR”, precum și ai Federației Naționale a Producătorilor din Agricultură, Industria Alimentară și Servicii Conexe din România „PRO AGRO”.

2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ

Nu este cazul.

3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative

Au fost consultate:
Asociația Comunelor din România
Asociația Orașelor din România
Asociația Municipiilor din România

4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.

5. Informații privind avizarea de către:

- a) Consiliul Legislativ
- b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării
- c) Consiliul Economic și Social
- d) Consiliul Concurenței
- e) Curtea de Conturi

Proiectul de act normativ a fost avizat favorabil de Consiliul Legislativ prin avizul nr.1290/2013

6. Alte informații

La elaborarea actului normativ au participat reprezentanți ai următoarelor instituții: Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, Academia de Studii Economice, Institutul de Cercetare pentru

Economia Agriculturii și Dezvoltare Rurală – București, CEC Bank, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, Agenția Domeniilor Statului, Agenția de Plăți și Intervenție pentru Agricultură, Agenția de Plăți pentru Dezvoltare Rurală și Pescuit, Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Pedologie, Agrochimie și Protecția Mediului – ICPA București, Institutul de Economie Agrară

Secțiunea a 7-a

Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ

| | |
|---|---|
| 1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ | Au fost respectate prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică prin afișare pe site-ul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale. |
| 2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice | Nu este cazul |
| 3. Alte informații | Nu este cazul. |

Secțiunea a 8-a

Măsurile de implementare

| | |
|--|--|
| 1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente | Instituția publică responsabilă cu implementarea măsurilor cuprinse în proiectul de act normativ este Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Instituția prefectului, consiliile județene și Consiliul General al Municipiului București și celelalte autorități ale administrației publice locale implicate. |
| 2. Alte informații | Nu este cazul. |

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege alăturat, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare, cu procedura de urgență prevăzută de art.76 alin.(3) din Constituția României, republicată.

PRIM-MINISTRU
VICTOR C. JORELEA
SECRETARUL DE STAT
ROMANIA