

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1 Titlul proiectului de act normativ

LEGE pentru aprobarea Ordonanței de urgență privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan

Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

Având în vedere faptul că este necesară clarificarea în regim de urgență a aspectelor referitoare la cererile prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, aflate în curs de soluționare, depuse până la data de 13 octombrie 2020, existând posibilitatea apariției unor întârzieri sau blocaje în soluționarea dosarelor privind vânzarea terenurilor, fapt ce ar putea să atragă un număr însemnat de procese civile,

Ținând cont de faptul că prin Legea nr. 175/2020 au fost aprobate modificările legislative ale Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a 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,

Intervențiile legislative vizează măsuri noi pentru vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan, respectiv:

extinderea listei titularilor dreptului de preempțiune și stabilirea criteriilor de prioritizare în funcție de rangul acestora:

- coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;
- proprietarii de investiții agricole pentru culturile de pomi, viță de vie și hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii;
- proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine;
- tinerii fermieri;



- Academia de Științe Agricole și Silvicultură „Gheorghe Ionescu-Șișești” ASAS, unitățile de cercetare, instituțiile de învățământ cu profil agricol;

- persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;

- statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

•instituirea unor condiții pentru preemtorii arendași:

- calitatea de arendaș conform contract de arendare încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare

- **arendași - persoanele fizice:** să facă dovada domiciliului/reședinței situat/ă pe teritoriul național, stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei;

- **arendași - persoane juridice:** asociații/acționarii să facă dovada domiciliului/reședinței situate pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de **5 ani**, anterior înregistrării ofertei de vânzare;

- **arendași persoane juridice, cu acționariat altă/alte persoană/persoane juridice**, asociații acestora să facă dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani.

•stabilirea unor criterii de prioritizare a preemtorilor proprietari ai terenurilor vecine:

- proprietarul terenului vecin cu latura mare a terenului oferit spre vânzare;

- proprietari de terenuri vecine care îndeplinesc aceleași condiții, prioritate are tânărul fermier cu domiciliul stabilit pe teritoriul național pentru o perioadă de 1 an.

- proprietarii de teren agricol vecini care au hotarul comun-în ordinea descrescătoare a lungimii hotarului comun cu terenul în cauză.;

- în cazul în care latura mare sau una dintre laturile egale ale terenului are hotarul comun cu un teren situat pe raza altei unități administrativ-teritoriale, **prioritate la cumpărarea terenului are proprietarul vecin cu domiciliul/sediul social și/sau sediul secundar situat în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul.**



• în cazul exercitării dreptului de preempțiune de către tinerii fermieri, prioritate la cumpărarea terenului supus vânzării are tânărul fermier care desfășoară activități în zootehnie, cu respectarea condiției privind domiciliul/reședința stabilit/stabilită pe teritoriul național pe o perioadă de un an.

• Au fost stabilite, totodată, o serie de condiții cumulative la cumpărarea acestor terenuri de către **potențialii cumpărători**, persoane fizice sau juridice, în cazul în care nu este exercitat dreptul de preempțiune:

a) persoanele fizice:

-domiciliul/reședința situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de cel puțin de 5 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pentru o perioada de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei ofertei;

-să fie înregistrată de autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-să aibă studii în domeniul agricol.

b)persoanele juridice:

-sediul social și/sau sediul secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare;

-desfășoară activități agricole pe teritoriul național pentru o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte.

- înscrisurile din care să reiasă că din venitul total al ultimilor 5 ani fiscali, minimum 75% reprezintă venit din activități agricole;

- asociații/acționarii să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;

- în cazul în care acționariatul este o altă persoană juridică, asociații acestora să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării ofertei de vânzare.

• Alte condiții privind vânzarea terenurilor:

✓ terenurile agricole situate în extravilan se pot înstrăina, prin vânzare, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, cu obligația plății impozitului de 80% pe suma ce reprezintă diferența dintre prețul de vânzare



și prețul de cumpărare, în baza grilei notarilor din respectiva perioadă.

✓ în cazul înstrăinării directe sau indirecte, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, a pachetului de control al societăților 7 care au în proprietate terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele acestora, vânzătorul va avea obligația de a plăti un impozit de 80% din diferența de valoare a terenurilor respective calculată pe baza grilei notarilor între momentul dobândirii terenurilor și momentul înstrăinării pachetului de control. În acest caz, impozitul pe profit privind diferența de valoare a acțiunilor sau părților sociale vândute se va aplica la o bază redusă proporțional cu procentul ponderii terenurilor agricole respective în activele fixe, orice dublă impozitare fiind interzisă.

✓ proprietarii terenurilor agricole situate în extravilan au obligația să le utilizeze exclusiv în vederea desfășurării activităților agricole de la data cumpărării,

✓ în situația în care pe terenul agricol există investiții agricole pentru culturile de pomi, viță de vie, hamei și irigații exclusiv private se va păstra destinația agricolă a acestei investiții;

✓ aplicarea unitară a procedurii prevăzută de actul normativ privind respectarea dreptului de preempțiune și majorarea termenelor;

✓ notificarea titularului dreptului de preempțiune de către primărie;

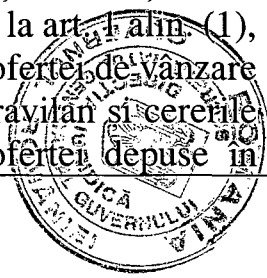
✓ înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune sau a condițiilor pentru potențialii cumpărători ori fără obținerea avizelor este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută.

Luând în considerare faptul că nefinalizarea cererilor prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, aflate în curs de soluționare, depuse până la data de 13 octombrie 2020, prin încheierea contractelor de vânzare, are implicații financiare negative în desfășurarea activităților fermierilor sau încheierea contractelor de creditare,

Ținând cont de faptul că nefinalizarea lucrărilor privind ofertele de vânzare aflate în curs de soluționare



	<p>pot provoca efecte negative semnificative atât în ceea ce privește proprietatea privată, cât și limitarea exercitării acestui drept garantat și ocrotit în Constituția României, republicată,</p> <p>Având în vedere că cele menționate reprezintă elemente obiective ale situației extraordinare existente, respectiv imposibilitatea transpunerii în practică a noilor modificări, nepromovarea în regim de urgență a prezentului act normativ ar avea drept consecințe negative reprezentate de:</p> <ul style="list-style-type: none"> -nefinalizarea lucrărilor privind ofertele de vânzare aflate în curs de soluționare, la data intrării în vigoare a noilor prevederi pot provoca efecte negative semnificative, atât în ceea ce privește proprietatea privată, cât și limitarea exercitării acestui drept garantat și ocrotit în Constituția României, -nefinalizarea contractelor de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, cu posibile implicații financiare negative în desfășurarea activităților fermierilor. <p>Precizăm faptul că, urmare situației mai sus expuse, la nivel național, în perioada 1 ianuarie - 13 octombrie 2020 au fost depuse 107.175 de cereri, pentru care au fost emise acte necesare perfectării contractelor de vânzare, din care în perioada 1 aprilie – 13 octombrie 2020 au fost depuse 69.459 de cereri, iar în perioada 1 septembrie – 13 octombrie 2020 au fost depuse 21.993 de cereri, aflate în curs de soluționare.</p>
<p>3. Schimbări preconizate</p>	<p>Luând în considerare necesitatea reglementării fără întârziere a aspectelor menționate anterior și de faptul că nepromovarea în regim de urgență a prezentului act normativ ar avea consecințe negative în plan social,</p> <p>Dat fiind faptul că există riscul major de apariție de noi litigii cu privire la întârzierea sau blocarea procesului de verificare al cererilor de afișare a ofertelor de vânzare și al documentelor justificative, cauzate de data soluționării dosarelor, cu impact financiar negativ asupra bugetului de stat prin aplicarea de sancțiuni de către instanțele de judecată naționale și internaționale, prin prezentul proiect de act se propune, la art. 1 alin. (1), ca cererile prin care se solicită afișarea ofertei de vânzare pentru terenurile agricole situate în extravilan și cererile privind comunicarea de acceptare a ofertei depuse în</p>



termen de 30 de zile de la afișarea ofertei de către titularul dreptului de preemțiune, însoțite de documentele justificative prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) și b) din proiect, să se soluționeze, în condițiile prezentei ordonanțe, cu respectarea dreptului de preemțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale, atestată prin avizul final emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, pentru terenurile cu o suprafață mai mare de 30 hectare, denumită în continuare structura centrală, respectiv direcțiile pentru agricultură județene, pentru terenurile cu o suprafață de până la 30 hectare, denumite în continuare structuri teritoriale, după caz.

Finalitatea procedurii derulată prin aplicarea prezentei ordonanțe de urgență vizează perfectarea contractelor de vânzare în formă autentică de către notarul public în condițiile prezentei ordonanțe, fără a fi necesară îndeplinirea altor condiții, notarul public solicitând următoarele acte, după caz:

a) avizele finale emise de structura centrală sau structurile teritoriale;

b) adeverința de liberă vânzare, emisă de autoritatea publică locală din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul;

c) alte avize.

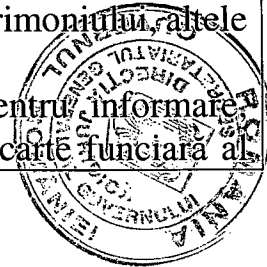
Pentru îndeplinirea condițiilor prezentei ordonanțe de urgență, se verifică următoarele documente:

a) cererea de afișare a ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, însoțită de următoarele documente:

i) o copie a BI/CI a vânzătorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru vânzătorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

ii) actul de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare - cumpărare, contract de donație, proces-verbal de predare-primire, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului, altele asemenea);

iii) extras de carte funciară pentru informare însoțit de extrasul de plan cadastral de carte funciară al



imobilului, în sistem de coordonate "Stereografic 1970", în condițiile în care terenul este intabulat;

iiv) o copie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică;

v) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o copie a BI/CI a împuternicitului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

vi) hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la vânzarea bunului aflat în proprietatea societății, în cazul vânzătorului persoană juridică;

vii) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;

viii) alte documente doveditoare, după caz,

b) comunicarea de acceptare a ofertei, însoțită de următoarele documente care certifică calitatea de preemptor:

i) o copie a BI/CI a preemptorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru preemptorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate ori, după caz, a împuternicirii/procurii notariale/delegației și o copie a BI/CI a reprezentantului legal persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru reprezentantul legal persoană fizică cu domiciliul în străinătate;

ii) o copie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul preemptorului persoană juridică;

iii) copii de pe documentele justificative care atestă calitatea de preemptor și încadrarea în una dintre categoriile stabilite de lege, respectiv coproprietar, arendaș sau proprietar vecin, după caz: acte de coproprietate pe terenul agricol supus vânzării, contract de arendă, acte de proprietate ale imobilelor care au hotar comun cu terenul supus vânzării, altele asemenea;

iv) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a



	<p>asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o copie a BI/CI a împuternicitului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate.</p> <p>Cetățenii români, cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene, ai statelor care sunt parte la Acordul privind Spațiul Economic European (ASEE) sau ai Confederației Elvețiene, precum și apatrizii cu domiciliul în România, într-un stat membru al Uniunii Europene, într-un stat care este parte la ASEE sau în Confederația Elvețiană, precum și persoanele juridice având naționalitatea română, respectiv a unui stat membru al Uniunii Europene, a statelor care sunt parte la ASEE sau a Confederației Elvețiene, pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.</p> <p>Dreptul de proprietate asupra terenurilor agricole situate în extravilan se poate dobândi de cetățeanul unui stat terț și apatridul cu domiciliul într-un stat terț, precum și persoanele juridice având naționalitatea unui stat terț, în condiții reglementate prin tratate internaționale, pe bază de reciprocitate, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență.</p> <p>La art. 5 din proiectul de act normativ, se propune ca prevederile prezentei ordonanțe de urgență să se aplice până la data de 31 ianuarie 2021, fiind necesară temporizarea aplicabilității acestuia, raportat la situațiile reglementate. Avizele finale sau adeverințele sunt valabile de la data comunicării către vânzător până la 31 ianuarie 2021.</p>
4. Alte informații	Nu este cazul
Secțiunea a 3-a Impactul socioeconomic al proiectului de act normativ	
1. Impactul macroeconomic	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
1 ¹ . Impactul asupra mediului concurențial și	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.



domeniului ajutoarelor de stat	
2. Impactul asupra mediului de afaceri	Nu este cazul
2¹. Impactul asupra sarcinilor administrative	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2². Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Impactul social	Nefinalizarea cererilor prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, aflate în curs de soluționare, depuse până la data de 13 octombrie 2020, prin încheierea contractelor de vânzare, are implicații negative în desfășurarea activităților fermierilor sau încheierea contractelor de creditare.
4. Impactul asupra mediului	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. Alte informații	Nu este cazul
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. Măsurile 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.	Nu este cazul
1¹. Compatibilitatea proiectului de act normativ cu legislația în domeniul achizițiilor publice	Nu este cazul



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. Măsurile normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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 angajamente	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
6. Alte informații	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
Secțiunea a 6-a Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ	
1. Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate	Nu este cazul
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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect



conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale Permanente	
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 prezentului act normativ a fost avizat de Consiliului Legislativ prin avizul nr. 1180/2020.
6. Alte informații	Nu este cazul
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	Nu este cazul
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	Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
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	Nu este cazul
2. Alte informații	Nu este cazul



Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU
LUDOVIC ORBAN

