

INFORMARE CU PRIVIRE LA APLICAREA LEGII NR. 17/2014

Privind unele masuri de reglementare a vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate în extravilan si de modificare a Legii nr. 268/2001.

SCOP

- 1) Asigurarea securității alimentare, protejarea intereselor naționale
- 2) Stabilirea unor masuri privind reglementarea vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate în extravilan.
- 3) Comasarea terenurilor agricole in vederea cresterii dimensiunii fermelor agricole si constituirea exploatatilor viabile economic.

OBIECTUL LEGII

Stabilirea unor masuri privind reglemantarea vanzarii-cumpararii terenurilor agricole situate in extravilan.

AVIZE NECESARE

- 1) Avizul specific al **Ministerului Apararii Naționale (DOAR PENTRU PERSOANELE CARE NU AU CAUTATEA PE PREEMPTORI)** - vor fi eliberate in termen de 20 de zile lucratoare de la data inregistrarii cererii de catre vanzator. Acest aviz este necesar in cazul terenurilor agricole situate in extravilan pe o adancime de 30 km fata de frontiera de stat si tarmul Marii Negre, crestre interior, precum si cele situate in extravilan la o distanta de pana la 2400 mp față de obiectivele speciale (art. 3 al. 1 si 2 din Lege).
- 2) Avizul specific al **Ministerului Culturii** pentru terenul agricol ce urmeaza a fi vandut si pe care se regasesc situri - vor fi eliberate in termen de 20 de zile lucratoare de la data inregistrarii cererii de catre vanzator.(art. 3 alin. 4 din lege).
- 3) **Avizul final** necesar incheierii contractual de vanzare in forma autentica de catre notarul public, ce va fi emis de structurile teritoriale (**Directia pentru Agricultura a Judetului Calarasi**) pentru terenurile cu suprafata de 30 ha inclusiv, respectiv de structura centrala (**Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale**) pentru terenurile cu suprafata de peste 30 de ha.
- 4) Avizele vor fi eliberate prin grija structurilor teritoriale si vor fi

publicate pe site-urile proprii in termen de 2 zile de la emitere (art. 10 al. 3 din lege).

EXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMPTIUNE

Instrainarea, prin vanzare, a terenurilor agricole din extravilan se face cu respectarea conditiilor de fond si forma prevazute de Codul civil si a dreptului de preemtiune al coproprietarilor, arendasilor, proprietarilor vecini, precum si al statului roman, prin Agentia Domeniilor Statului, in aceeasi ordine, la pret, si in conditii legale (art. 4 al. 1) .

PROCEDURA DE INSTRAINARE

- 1) Vanzatorul inregistreaza cererea prin care solicita afisarea ofertei de vanzare a terenului agricol situat in extravilan la primaria din raza unitatii administrativ teritoriale unde se afla terenul (art. 6 alin. 1).
- 2) in termen de o zi lucratoare de la data inregistrarii cererii, primaria are obligatia sa afiseze timp de 30 de zile, oferta de vanzare la sediul său sau pe pagina de internet (art. 6 alin. 2) - fara datele cu caracter personal (CNP, adresa, semnatura)
- 3) primaria are obligafia de a transmite in termen de 3 zile lucratoare de la data afisarii, structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale pentru o suprafata mai mare de 30 de ha, respectiv Directiei pentru Agricultura Calarasi pentru o suprafata mai mica de 30 de ha, un dosar care sa cuprinda lista preemptorilor, copiile cererii de afisare, documentele doveditoare(art. 6 alin. 3)
- 4) structura centrala, respectiv structura teritoriala are obligatia sa afiseze pe site-urile proprii oferta de vanzare timp de 15 zile(art. 6 alin. 4)
- 5) titularul dreptului de preemtiune isi manifesta in scris intenfia de cumparare in termen de 30 de zile, pe care o inregistreaza la sediul primariei (art. 7 alin. 1)
- 6) primaria va afisa, in termen de 24 de ore de la inregistrarea acceptarii ofertei de vanzare, datele prevazute in normele metodologice de aplicare a prezentei legi (art. 7 alin. 1)
- 7) daca in termenul de 30 de zile mai multi preemptori de rang diferit isi manifesta, in scris intentia de cumparare, vanzatorul va alege cu respectarea prevederilor art. 4 si va comunica in scris numele terenului este libera, urmand ca vanzatorul sa instiinteze in scris primaria despre aceasta. (art. 7 alin. 7)

CONTROLUL APLICARII PROCEDURII DREPTULUI DE PREEMPTIUNE

- 1) Structura centrala, respectiv structura teritoriala de la locul situarii imobilului in termen de 5 zile lucratoare de la primirea datelor, verifica indeplinirea conditiilor privind dreptul la preemtiune (art. 10 alin. 1)
- 2) Structura centrala, respectiv structura teritoriala de la locul situarii imobilului, in termen de 2 zile lucratoare de la expirarea termenului de verificare,emite avizul necesar incheierii contractului de vanzare-cumparare (art. 10 alin. 1)
- 3) Daca in urma verificarilor de catre structura centrala, respectiv structurile teritoriale, se constata ca preemptorul ales nu indepiineste conditiile prevazute de lege, se va emite un aviz negativ, in termen de 2 zile lucratorare de la expirarea (art. 10 alin. 2)

Observatii

- 1) Instrainarea prin vanzare-cumparare a terenurilor agricole situate in extraviian fara respectarea dreptului de preemtiune sau fara obtinerea avizelor este interzisa si se sanctioneaza cu nulitate relativa, constatata de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale. (art. 16)
 - 2) Vanzarea libera a terenului la un pret mai mic decat cel cerut in oferta de vanzare ori in conditi mai avantajoase atrage nulitate absoluta. (art. 7 alin. 7)
- MONITORUL OFICIAL 401/30.05.2014 ORDIN COMUN
719/740/m.57/2.333

NORME DE APLICARE, INSTITUTII COMPETENTE

Structura centrala - directia tehnica de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii si Dezvoitarii Rurale
Structura teritoriala - directiile pentru agricultura si dezvoltare rurala judetene din subordinea M.A.D.R
Primaria Municipiului/Orasului/Comunei - unde este arondat terenul ce va face obiectulvanzarii

ATRIBUTII

PRIMARIA

- 1) Inregistreaza cererea vanzatorului — insotita de oferta de vanzare si

documentele justificative (art. 3 lit a);

2) Infiinteaza, organizeaza si gestioneaza un Registru local special de evidenta a ofertelor de vanzare — pe suport de hartie si in fomat electronic (art. 3 lit b); Acest registru va cuprinde urmatoarele : datele de identificare ale vanzatorului, suprafata de teren agricol situata in extravilan oferita spre vanzare, categoria de folosinta a acestuia, pretul de vanzare, amplasament identificat prin tarla si parcela, sau dupa caz ampalsamentul terenurilor stabilit prin planul de amplasament si delimitarea a imobilului, procesele verbale incheiate pentru fiecare etapa a procedurii, adeverintele eliberate in vederea vanzarii libere a terenurilor, precum si orice corespondenta referitoare la realizarea procedurii;

3) Afiseaza oferta de vanzare - la sediu si pe site-ul propriu in termen de 1 zi de la data inregistrarii cererii (art. 3 lit c);

4) Intocmesc lista preemptorilor si o transmit la structura centrala, respectiv teritoriala si o afiseaza la primarie si pe site - ul propriu (art. 3 lit d);

5) Transmit la structura centrala, respectiv teritoriala dosarul tuturor actelor (art. 3 lit e);

6) Inregistreaza si afiseaza la sediul primariei in termen de 1 zi de la data inregistrarii cererii toate comunicările de acceptare a ofertei de vanzare a terenului (art. 3 lit f);

7) Transmit la structura centrala, respectiv teritoriala toate comunicările de acceptare a ofertei de vanzare a terenului (art. 3 lit g);

8) Adopta masurile organizatorice la sediul primariei a procedurilor referitoare la exercitarea dreptului de preemtjiune si de alegere a potentialului cumparator cu respectarea art. 7 din Lege (art. 3 lit h)

9) Incheie procesul - verbal de constatare a derularii fiecarei etape procedurale prevazute la art. 7 din lege (art. 3 lit i);

10) Transmit la structura centrala, respectiv teritoriala, numeie si datele de identificare ale preemptorului si copii ale proceselor verbale prev.la lit. i din norme (art. 3 lit j);

11) In cazul in care nici un preemptor nu comunica acceptarea, iar vanzarea terenului este libera, elibereaza vanzatorului o adeverinta care atesta ca s-au parcurs toate etapele procedurale si ca terenul este liber de vanzare la pretul stabilit in oferta de vanzare, iar o copie a acestui proces-verbal insotita de copiile tuturor proceselor verbele prevaz. la art. 3 lit. i) din Ordinul comun, se transmite structurii centrale/teritoriale (art. 3 lit k);

Aceste atributii vor fi puse in executare de personalul din aparatul de specialitate ale primarului.

STRUCTURILE TERITORIALE

- 1) inregistreaza si verifica documentele transmise de catre primarii, prevaz. la lit. d si e ale alin. 1 art. 3 din Anexa normelor (art. 4 al 1, lit a)
 - 2) Publica pe site -ul propriu oferta de vanzare a terenului (art. 4 al 1, lit b);
 - 3) Infiinteaza, organizeaza si gestioneaza un Registru judetean special de evidenta a ofertelor de vanzare, pe suport de hartie si in format electronic (art.4 al 1, lit c);
 - 4) inregistreaza si verifica dosarul transmis de catre primarii cuprinzand toate inscrisurile prevazute la art. 7 din lege (art. 4 al 1, lit d);
 - 5) Emit avizul final necesar pt. instrainarea terenului, respectiv avizul negativ semnat de directorul executiv si transmis vanzatorului prin posta cu confirmare de primire (art. 4 al 1, lit e);
 - 6) Publica pe site -ul propriu avizele finale/avizele negative in termen de 2 zile de la emiterea acestora (art. 4 al 1, lit f);
 - 7) Infiinteaza, organizeaza si gestioneaza baza de date a circulatiei terenurilor agricole situate in extravilan (art. 4 al 1, lit g);
 - 8) inregistreaza avizele finale/avizele negative, precum si adeverintele emise de primarii in cazul vanzarii libere a terenului (art. 4 al 1, lit h);
 - 9) Transmit vanzatorului prin posta cu confirmare de primire avizul final/avizul negativ emis de structure centrala (art. 4 ai 1, lit i);
 - 10) Asigura schimbul de informatii privind circulafia terenurilor agricol, pe baza de protocol de colaborare incheiat cu structurile teritoriale ale ANCPI. (art. 4 al1, lit j)
 - 11) Transmit saptamanal ADS informatii privind ofertele de vanzare a terenurilor agricole situate in extravilan (art. 4 al 1, lit k)
- Aceste atributii vor fi puse in executare de personalul cu atributii in aplicarea prezentelor norme numit prin decizie a directorului executiv din cadrul acestei structuri.

STRUCTURA CENTRALA

- 1) Inregistreaza si verifica dosarele transmise de primarii (art. 4 al 2, lit a);
- 2) Publica pe site - ul propriu oferta de vanzare (art. 4 al 2, lit b);
- 3) Infiinteaza, organizeaza si gestioneaza Registrul National a ofertelor de vanzare a terenurilor din extravilan(art. 4 al 2, lit c);
- 4) Inregistraza si verifica dosarul transmis de primarii cuprinzand actele prevazute la art. 7 din lege (art. 4 al 2, lit d);

- 5) Emit avizul final/avizul negativ semnat de conducerea structurii centrale si transmit structurii teritoriale pentru a fi remise vanzatorului prin posta sau orice alt mijloc (art. 4 al 2, lit e);
- 6) Publica pe site - ul propriu avizele finale/avizele negative in termen de 2 zile de la emitere (art. 4 al 2, lit f);
- 7) Infiinteaza, organizeaza si gestioneaza baza de date a circulatie a terenurilor (art. 4 al g, lit g);
- 8) Asigura schimbul de informatii privind circulatia terenurilor agricole, pe baza de protocol de colaborare incheiat cu structure centra la ale ANCPI. (art. 4 al 2, lit h)
- 9) Transmit saptamanal ADS informal privind ofertele de vanzare a terenurilor agricole situate in extravilan (art. 4 al 2, lit i)

**ACTE NECESARE PENTRU VÂNZARE TEREN
EXTRAVILAN Art. 5 din anexa la Ordinul nr.
719/740/M.57/2333/2014:**

Art. 5. - (1) În vederea înstrăinării terenului, vânzătorul depune la primărie cererea privind afişarea ofertei de vânzare, însoţită de aceasta şi de un dosar cuprinzand următoarele documente:

- a) o copie a BI/CI a vânzătorului persoană fizică sau o copie a paşaportului pentru vânzătorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;
- b) o copie legalizată de notarul public ori instanţa de judecată, după caz, sau certificată pentru conformitate de către funcţionarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donaţie, proces-verbal de predare-primire, sentinţă/decizie civilă definitivă şi irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moştenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului, altele asemenea);
- c) extras de carte funciară pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de afişarea ofertei, însoţit de extrasul de plan cadastral de carte funciară al imobilului, în sistem de coordonate "Stereografic 1970", în condiţiile în care terenul este intabulat;
- d) o copie a certificatului constatator de la registrul comerţului sau a actului în baza căruia îşi desfăşoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică;
- e) în caz de reprezentare, procura notarială, respectiv delegaţia, hotărârea adunării generale a asociaţilor, 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;

f) hotărârea adunării generale a asociaților, 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;

g) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;

h) alte documente doveditoare, după caz.

(2) Modelul cererii privind afișarea ofertei de vânzare este prevăzut în anexa nr. 1A.

(3) Modelul ofertei de vânzare este prevăzut în anexa nr. 1B.

(4) Primăria transmite structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, dosarul tuturor actelor prevăzute la art. 3 lit. a) din prezenta anexă, precum și lista preemtorilor, în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii.

(5) Lista preemtorilor comunicată de către primărie se poate completa ulterior transmiterii către structura centrală, respectiv către structurile teritoriale cu preemtorii care dovedesc această calitate și depun la primărie comunicări de acceptare a ofertei vânzătorului în perioada prevăzută la art. 6 alin. (2) din lege. În acest caz, primăriile comunică cu celeritate structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, lista actualizată cu noii preemtori.

(6) Modelul listei preemtorilor este prevăzut în anexa nr. 1C.

COMUNICAREA ACCEPTARII OFERTEI

Oricare dintre titularii dreptului de preemțiune care dorește să-și exercite acest drept înregistrează la primărie comunicarea acceptării ofertei, împreună cu următoarele documente :

1) Copie BI/CI/pasaport - al preemtorului, sau a împuternicitului acestuia.

OBS. : Dacă în oferta nu este prevăzută nici o condiție, terenul se poate vinde în orice condiții, cu excepția diminuării pretului.

EMITEREA AVIZULUI

Structura centrală/teritorială asigură publicarea ofertelor de vânzare (art. 8 alin. 1).

Structure centrala/teritoriala pe baza documentelor depuse si inaintate de primarii exercita controlul asupra modului de aplicare a procedurilor, urmand ca in situatia in care au fost respectate proceduriile prevazute de lege sa se emita avizul final, (art. 8 alin. 2 si 3)

Avizul final/negativ se comunica structurii teritoriale pentru a fi remis vanzatorului prin posta cu confirmare de primire sau la solicitarea acestuia se inmaneaza vanzatorului/imputernicitului. (art. 8 alin. 4)

OBS. : Avizul final este valabil 6 luni de la data comunicarii catre vanzator. Avizul este valabil si ulterior implinirii acestui termen daca partile au incheiat in perioada sa de valabilitate un antecontract de vanzare cumparare.

Avizul negativ va fi emis in situatia in care se constata ca nu au fost respectate proceduriile impuse de lege. Avizul negativ se va comunica OCPI in vederea notarii acestuia in cartea funciara, cu scutire de la plata tarifului.

NOTARUL PUBLIC

in completarea Legii 36/1995, **notarul public solicita urmatoarele acte :**

- 1) **Avizul** specific emis de **M.Ap.N** (art. 3 alin. 1 - 3 din lege) - daca in 20 de zile de la data inregistrarii cererii nu este emis avizul, acesta se considera a fi favorabil (art. 11 lit a)
- 2) **Avizul** specific emis de **Ministerul Culturii** - daca in 20 de zile de la data inregistrarii cererii nu este emis avizul, acesta se considerat a fi favorabil (art. 11 lit b);
- 3) **Avizul final** prevazut de art. 9 din lege **emis de MADR prin structura centrala/teritoriala** (art. 11 lit c);
- 4) **Adeverinta emisa de primarii in cazul in care vanzarea este libera;** (art.11 lit d)

INSCRIEREA IN CARTEA FUNCIARA

Cererea de inscriere in cartea funciara a dreptului de proprietate dobandit in baza unei hotarari judecatoresti care tine loc de contract de vanzare - cumparare sau in baza unui contract de vanzare-cumparare autentificat de notarul public va fi insotita de copia legalizata a urmatoarelor inscrisuri:

- 1) Avizul specific emis de Ministerul Apararii Najionale

- 2) Adresa emisa de primarie prin care se comunica daca este necesar sau nu avizul specific al Ministrului Culturii, iar dupa caz avizul specific al acestui minister
- 3) Avizul final
- 4) Antecontractul incheiat anterior hotararii judecatorești
- 5) Declaratie autentica pe proprie raspundere a proprietarului ca a fost sau nu comunicat avizul Ministerului Apararii/Ministerului Culturii Tn termenul de 20 de zile lucratoare
- 6) Adeverinta in original emisa de primarii in cazul in care vanzarea terenului este libera.

OBS : in cazul n care nscrisurile mai sus enumerate sunt prevazute in cuprinsul hotararii judecatoresti care tine loc de contract de vanzare cumparare sau in cuprinsul actului de vanzare-cumparare autentificat de notar nu este necesara atasarea acestor inscrisuri.

Observatii

Structura centrala/teritoriala infiinteaza baza de date a circulatiei terenurilor agricole extravilan, la nivel central/judetean, sens in care incheie protocoale de colaborare cu structurile Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania si ANCPI.

Strucutra centrala/teritorial elaboreaza periodic buletine infomative privind piata funciara si circulatia terenurilor pe care le publica pe site - ul propriu.

AVIZELE SPECIFICE Ministerul Apararii Nationale

Anexa 3 din Norme stabileste urmatoarele :

Avizul se emite de Statul Major General exclusiv in cazul vanzarii libere a terenurilor agricole extravilane; (a se vedea si art. 3 alin 2 din Legea 17/2014 – nu se aplica preemtorilor)

Eliberarea avizului se face in baza solicitarii formulate de vanzatorul terenului;

Avizul este valabil 12 luni de la data comunicarii catre vanzator;

Avizul se elibereaza in urma consultarii de catre M.Ap.N, prin Statul Major General;

Ministerul Aparării Naționale, pe baza datelor puse la dispoziție de structurile menționate la art. 2 alin. 2 din norme), comunica ANCPI zonele cu acoperire de 2.400 în jurul obiectivelor speciale.

Din oficiu se va proceda la notarea mențiunii în cartea funciara .

Pentru terenurile agricole din extravilan situate în uat -uri amplasate parțial pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și de tarmul Mării Negre, se va proceda din oficiu la notarea mențiunii în cartea funciara a imobilelor;

Vanzatorul are obligația obținerii avizului specific M.Ap.N. Pentru terenurile pentru care cartea funciara conține mențiunea prevăzută la art. 3 alin. 2 -4 din Anexa 2 a normelor.

Pentru terenurile agricole din extravilan situate în uat - uri amplasate în întregime pe o adâncime de 30 km față de frontiera de stat și de tarmul Mării Negre către interior este obligatorie solicitarea avizului specific.

Actele necesare obținerii avizului M. Ap. N (art. 4 alin. 2 din Anexa normelor de aplicare a Legii 17/2014):

- Cererea care conține datele de identificare ale solicitantului (art. 4 alin. 2 lit a din Anexa 3)
- Actul de proprietate asupra terenului în copie legalizată de notarul public (art. 4 alin. 2-litb);-
- Extras de carte funciara de informare, în original și plan de amplasament (art. 4 alin. 2 lit e);
- Adeverința privind vânzarea liberă în original
- Oferta de vânzare, în copie;
- Procura notarială în caz de reprezentare;
- Certificat constatator de la registrul comerțului
- Hotărârea adunării generate a asociaților
- Alte documente.

Actele se depun la registratura sau se pot transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

Transmiterea Avizului se face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin ridicare de la registratura.

Ministerul Culturii — Anexa 3 din Norme

Înainte de demararea procedurilor de vânzare a terenurilor ce fac obiectul prezentei legi, la solicitarea vânzătorului, în termen de 3 zile de la înregistrarea cererii, primăria eliberează o adresă prin care se comunică dacă

este necesar sau nu avizul specific al Ministerului Culturii. (art. 2 alin. 1 din Anexa normelor).

In cazul in care avizul specific este necesar, un exemplar original al adresei se comunica de catre primarie si biroului de cadastru si publicitate imobiliara competent in vederea notarii in cartea funciara.

Directia Judeteana pentru Cultura emite avizul.

Vanzatorul depune o cerere la Directia Judeteana, iar aceasta verifica in termen de 3 zile lucratoare si emite avizul favorabil sau negativ.

Avizul specific emis de directia judeteana pentru cultura va fi comunicat vanzatorului prin orice mijloc care poate confirma transmiterea si receptia lui.

Avizul specific este valabil 6 luni de la data comunicarii catre vanzator, acesta fiind valabil si ulterior implinirii acestui termen, daca partile au incheiat in perioada sa de valabilitate un antecontract sau pact de optiune care are ca obiect terenul agricol extravilan pentru care a fost emis.

Acest aviz nu este necesar in cazul transferului dreptului de proprietate prin vanzare cumparare a terenurilor agricole situate in extravilan, pe care sunt situri arheologice clasate ca monumente istorice care se supune dispozitiilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.