

PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENURILOR AGRICOLE DIN EXTRAVILAN

Ordinul nr. 719/740/M.57/2.333 (Normele metodologice) privind aprobarea normelor metodologice pentru aplicarea titlului I din Legea 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, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 68/2014 (Legea 17) a fost publicată în Monitorul Oficial al României nr. 4011 din 30 mai 2014. Normele metodologice detaliază regulile și procedurile ce trebuie respectate în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, astfel cum sunt acestea prezentate în continuare.

În vederea vânzării terenurilor agricole situate în extravilan proprietarii vânzători trebuie să respecte următoarele reguli

1. proprietarul va depune, la primăria din raza unității administrativ – teritoriale unde se află

terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan (**anexa 1A**) însoțită de ofertă de vânzare (**anexa 1B**) și de o serie de documente ce atestă identitatea vânzătorului și dreptul acestuia de proprietate asupra terenului,

- copie BI/CI/pașaport/certificat constator în cazul persoanelor juridice,
- copie **legalizată** de notarul public sau de instanța de judecată, după caz, sau certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare,
- extras de carte funciară pentru informare, emis cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei, însoțit de extrasul de plan cadastral de carte funciară al imobilului, în sistem coordonate – Stereografic 1970 _, în condițiile în care terenul supus vânzării este în sistem integral de cadastru și carte funciară,
- o fotocopie a certificatului constator de la Registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică,
- în caz de reprezentare, procura notarială, în fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative după caz, în original, precum și o fotocopie a BI/CI/pașaportului al/a împuternicitului persoană fizică,
- hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia solicitentului 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,

- certificat de atestare fiscală emis de către primărie,
- plan de amplasament și delimitare cu vecinătățile identificate pe plan,
- Alte documente doveditoare.

2. Afișarea ofertei de vânzare

- În termen de 5 zile lucrătoare de la înregistrarea cererii la sediul primăriei, secretarul general, va afișa timp de **45 de zile lucrătoare** oferta de vânzare la sediul Primăriei și pe pagina de internet a primăriei/ pe site-ul primăriei www.primariabalasesti.ro.
- În termen de **5 zile lucrătoare** de la înregistrarea cererii de vânzare compartimentul de Cadastru, Fond funciar și registru agricol va întocmi lista preemtorilor (**anexa 1C**) care va fi afișată la sediul Primăriei și pe pagina de internet a primăriei/ pe site-ul primăriei www.primariabalasesti.ro.
- În perioada celor 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei de vânzare, titularii dreptului

de preemțiune, respectiv coproprietarii, arendașii, proprietarii vecini(ai imobilelor care au hotar comun cu terenul supus vânzării) și statul român, prin Agenția Domeniului Statului (în această ordine, la preț și condiții egale) trebuie să-și exercite dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului prin depunerea la primărie a comunicării acceptării ofertei de vânzare (**anexa 1D**) și a documentelor ce atestă identitatea preemtorului și calitatea acestuia de preemtor (copie BI/CI/pașaport/certificat constator în cazul persoanelor juridice, copie legalizată a actului de coproprietate, a contractului de arendă, a actului de proprietate ale terenurilor învecinate terenului supus vânzării),

- Vânzătorul va alege preemtorul cumpărător cu respectarea rangului prioritar și a condițiilor privind prețul ofertei de preemtori și va comunica primăriei numele acestuia. În termen de 3 zile lucrătoare, primăria va transmite dosarul către structurile centrale sau structurilor teritoriale teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale sau Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală Galați care vor emite avizul final sau avizul negativ cu privire la vânzarea în termen de 5 zile lucrătoare , după cum urmează,

- *pentru terenurile având o suprafață de până la 30 ha inclusiv, avizul se emite de către structurile teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale/Direcția Agricolă și Dezvoltare Rurală Galați,*
- *Pentru terenurile având o suprafață mai mare de 30 ha, avizul se va emite de către structura centrală a Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale,*

3. Avizul final

este valabil 6 luni de la data comunicării către vânzător.

În condițiile în care în urma verificărilor nu reiese respectarea procedurii prevăzute de lege privind exercitarea dreptului de preemțiune, se va emite un aviz negativ, care se transmite către biroul de cadastru și publicitate imobiliară competent, în vederea notării acestuia în cartea funciară a terenului agricol extravilan. Avizul negativ se radiază în baza unui aviz pozitiv ulterior, a adevărîței emise în vederea vânzării libere sau a unei hotărâri judecătorești definitive.

- în cazul în care nici un preemtor nu își exercită dreptul de preemțiune, avizul va fi înlocuit de adevărîța emisă de către primăria comune Bălășești.
- În cazul în care, niciunul dintre preemtori nu își exercită dreptul în vederea achiziționării

terenului, proprietarul va putea să vândă liber terenul. Cu toate acestea, terenul nu poate fi vândut la un preț mai mic ori în condiții mai avantajoase decât cele prevăzute în oferta de vânzare inițială. Încălcarea acestei prevederi obligatorii atrage nulitatea relativă a contractului de vânzare. Dacă în ofertă nu este prevăzută nicio altă condiție a vânzării în afara prețului, terenul se poate vinde în orice condiții, cu excepția diminuării prețului. Nu reprezintă condiții mai avantajoase de vânzare situația în care suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale este diferită de cea menționată în actele de proprietate.

4. Încheierea contractului de vânzare a terenurilor agricole extravilane

La încheierea contractului de vânzare a terenului, notarul public va solicita vânzătorului prezentarea **obligatorie** și a următoarelor documente, după caz.

- adresa emisă de primărie, prin care se comunică dacă este sau nu necesar avizul specific al Ministerului Culturii, iar, după caz, avizul specific emis de către acest minister, pentru terenurile în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat sau relevat întâmplător (în cazul în care nu se emite avizul în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător, se consideră ca fiind un aviz favorabil).
- Avizul final emis de către structura centrală sau structurile teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale,
- adevărîță emisă de primărie în cazul în care vânzarea este liberă, însoțită de copia ofertei de vânzare certificată pentru conformitate de funcționarul primăriei.
- Avizul specific emis de Ministerul Apărării Naționale pentru terenurile agricole situate în extravilan pe o adâncime de 30 Km față de frontiera de stat și țărmul Mării Negre, precum și cele situate la o distanță de până la

2.400 m față de obiectivele speciale (în cazul în care nu se emite avizul în termen de 20 de zile lucrătoare de la înregistrarea cererii de solicitare de către vânzător, se consideră ca fiind un aviz favorabil).

5. Sancțiuni

Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea regulilor cu privire la dreptul de preemțiune ori fără obținerea avizelor relevante din partea autorităților competente, se sancționează cu nulitatea relativă.

In plus, vânzarea terenurilor agricole fără respectarea regulilor cu privire la dreptul de preemțiune constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 50.000 ron la 100.000 ron.