

Procedura de vânzare a terenurilor agricole aflate în extravilan a fost modificată prin publicarea normelor metodologice în vigoare din 8 februarie 2021.

Regulile pentru tranzacțiile cu terenuri agricole au fost stabilite inițial prin Legea nr. 175/2020 pentru modificarea și completarea 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.

Procedura pentru vânzarea terenurilor agricole aflate în extravilan.

Persoana care dorește să vândă un teren agricol extravilan trebuie să înregistreze, la primăria pe raza administrativă a căreia se află terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a suprafeței, pentru înștiințarea preemtorilor.

Cererea este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol și de următoarele **documente doveditoare**:

1. a) o fotocopie a BI/CI al/a vânzătorului persoană fizică sau o copie a pașaportului pentru vânzătorul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;
2. b) o fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei a actului de proprietate asupra terenului ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare- cumpărare, contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului sau orice alt document prevăzut de lege care atestă dobândirea dreptului de proprietate);
3. c) extras de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de afișarea ofertei, însoțit de extrasul de plan cadastral, în condițiile în care terenul supus vânzării este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
4. d) o fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul vânzătorului persoană juridică;
5. e) în caz de reprezentare, procura notarială, în fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociaților, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o fotocopie a BI/CI/pasaportului al/a împuternicitului persoană fizică;

6. f) 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;
7. g) certificat de atestare fiscală emis de către primărie;
8. h) alte documente doveditoare, după caz.

În termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria va afișa, timp de 45 de zile lucrătoare, oferta de vânzare la sediul său și, după caz, pe pagina de internet a acesteia.

Primăria are obligația să transmită structurii din cadrul aparatului central al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, respectiv direcțiilor pentru agricultură județene sau a municipiului București, după caz, precum și Agenției Domeniilor Statului un dosar care să cuprindă lista preemptorilor, copiile cererii de afișare a ofertei de vânzare și ale documentelor doveditoare, procesul-verbal de afișare a ofertei, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării documentației. În termen de 10 zile lucrătoare de la data înregistrării cererii, primăria trebuie să notifice titularii dreptului de preempțiune, la domiciliul, reședința sau, după caz, sediul acestora, privind înregistrarea ofertei de vânzare.

Notificarea se transmite prin poștă și/sau prin poșta electronică, cu confirmare de primire.

Dacă titularii dreptului de preempțiune nu pot fi contactați, notificarea se va face prin afișarea la sediul primăriei sau pe site-ul primăriei.

În cazul în care suprafața de teren care face obiectul intenției de vânzare se află la limita a două teritorii administrative, primăria va înștiința autoritatea publică locală cu care aceasta se învecinează, care la rândul ei va notifica titularii drepturilor de preempțiune.

Vânzarea terenurilor agricole extravilane se face cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune, la preț și în condiții egale, în următoarea ordine:

1. a) preemptori de rang I: coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;
2. b) preemptori de rang II: proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii. În cazul în

pomi, viță- de-vie, hamei și pentru irigații, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiții;

3. c) preemptori de rang III: proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării;
4. d) preemptori de rang IV: tinerii fermieri;
5. e) preemptori de rang V: Academia de Științe Agricole și Silvicultură «Gheorghe Ionescu-Șișești» și unitățile de cercetare- dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, organizate și reglementate prin Legea nr. 45/2009 privind organizarea și funcționarea Academiei de Științe Agricole și Silvicultură «Gheorghe Ionescu-Șișești» și a sistemului de cercetare-dezvoltare din domeniile agriculturii, silviculturii și industriei alimentare, cu modificările și completările ulterioare, precum și instituțiile de învățământ cu profil agricol, în scopul cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan cu destinația strict necesară cercetării agricole, aflate în vecinătatea loturilor existente în patrimoniul acestora;
6. f) preemptori de rang VI: persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ- teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine;
7. g) preemptori de rang VII: statul român, prin Agenția Domeniilor Statului.

În vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, preemptorii de rang I – coproprietari, rudele de gradul I, soții, rudele și afiii până la gradul al treilea inclusiv – depun comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare, însoțită de următoarele documente:

1. a) o fotocopie a BI/CI/pașaportului persoanei fizice, iar în caz de reprezentare se prezintă și procură notarială, în fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei;
2. b) o fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul persoanei juridice;
3. c) în caz de reprezentare a persoanei juridice se depune delegația, hotărârea adunării generale a asociaților, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o fotocopie a

4. d) o fotocopie a documentelor justificative care atestă calitatea de preemtor și încadrarea în una dintre categoriile: coproprietarii, rudele de gradul I, soții, rudele și afinii până la gradul al treilea inclusiv;
5. e) acte de proprietate;
6. f) acte de stare civilă;
7. g) alte documente doveditoare, după caz.

În vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, preemtorii de rang II – proprietarii investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private și/sau arendașii – depun comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare, însoțită de următoarele documente:

1. a) o fotocopie a BI/CI/pașaportului pentru preemtorul persoană fizică;
2. b) o fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea, în cazul preemtorului persoană juridică;
3. c) în caz de reprezentare, procura notarială, în fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, respectiv delegația, hotărârea adunării generale a asociaților, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, precum și o fotocopie a BI/CI al/a împuternicitului persoană fizică sau o fotocopie a pașaportului pentru împuternicitul persoană fizică cu domiciliul în străinătate;
4. d) adeverință emisă de serviciul/direcția de evidență a persoanelor din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței;
5. e) hotărârea adunării generale a asociaților, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la cumpărarea terenului pe care se află investițiile agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private;
6. f) documente justificative pentru atestarea proprietății asupra investițiilor agricole pentru culturile de pomi, viță-de-vie, hamei, irigații exclusiv private; înregistrarea activelor în proprietatea preemtorului situate pe terenurile ce fac obiectul vânzării;
7. g) contract de arendă, în fotocopie, certificat pentru conformitate de către funcționarii primăriei, încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data

8. h) în cazul arendașilor persoane juridice, hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte exercitarea controlului societății care are calitatea de preemtor arendaș, cu indicarea persoanelor desemnate, însoțită de dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;
9. i) alte documente doveditoare, după caz.

Procedura pentru arendași. Cum pot cumpăra terenul agricol pe care îl lucrează

Dacă dorește să cumpere terenul agricol în extravilan pe care îl lucrează, arendașul trebuie să aibă contract de arendare valabil încheiat și înregistrat potrivit legii, cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei.

De asemenea, trebuie îndeplinite următoarele condiții:

1. a) arendași persoane fizice: să facă dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
 2. b) arendași persoane juridice și asociații, persoane fizice: să facă dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.
- În vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, preemptorii de rang III – proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării – trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
1. a) să dețină calitatea de arendaș în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat și înregistrat potrivit dispozițiilor legale cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei;
 2. b) să prezinte dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național stabilit/stabilite pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
 3. c) să prezinte dovada domiciliului/reședinței situat/situate pe teritoriul național stabilit/stabilite pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, în cazul asociațiilor persoanei fizice din structura acționariatului persoanei juridice care are calitatea de preemtor

4. d) în cazul arendașilor persoane juridice cu acționariat altă persoană juridică, acționarii care dețin controlul societății să facă dovada că sediul social sau secundar este situat pe teritoriul național și este stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
5. e) să prezinte actul de proprietate și extrasul de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea la primărie a comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, însoțit de extrasul de plan cadastral, în condițiile în care terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.

Tinerii fermieri: cum pot cumpăra terenurile agricole

În ceea ce privește tinerii fermieri, prioritate la cumpărarea unui teren agricol extravilan scos la vânzare are cel care desfășoară activități în zootehnie, cu respectarea condiției privind domiciliul/reședința stabilit/stabilită pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Este considerat tânăr fermier persoana cu vârsta de până la 40 de ani, care intenționează să desfășoare sau desfășoare activități agricole.

În vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, preemptorii de rang IV – tinerii fermieri – trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1. a) să aibă vârsta de până la 40 de ani, neîmpliniți la data înregistrării comunicării de acceptare, care desfășoară activități agricole, cu domiciliul/reședința stabilit/stabilită pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare;
2. b) reprezentantul persoanei fizice autorizate, potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului 44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 182/2016, să aibă vârsta de până la 40 de ani, neîmpliniți la data înregistrării ofertei de cumpărare;
3. c) să desfășoare activități agricole în cadrul unei ferme/exploatații agricole, în care se instalează ca șef de exploatație.

Comunicarea prevăzută va fi însoțită de următoarele documente care certifică calitatea de preemptor pentru tânărul fermier persoană fizică/persoană fizică autorizată potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 44/2008, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 182/2016:

1. a) o fotocopie a actului de identitate: BI/CI/pașaport al/a persoanei fizice;
2. b) adeverință emisă de serviciul/direcția de evidență a persoanelor din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței pe teritoriul național;
3. c) în caz de reprezentare, procura notarială, în fotocopie certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, precum și o fotocopie a BI/CI/pașaportului al/a împuternicitului persoană fizică; 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;
4. d) o fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, a diplomei de studii de profil (diplome, certificate, adeverințe de studii în domeniul agricol, agroalimentar, veterinar, economie agrară, mecanică agricolă, inginerie economică în agricultură și dezvoltare rurală, diplome de absolvire studii postliceale și liceale în domeniul agricol, agroalimentar, veterinar, economie agricolă, mecanică agricolă, diplomă de absolvire a școlii profesionale sau diplomă/certificat de calificare ce atestă formarea profesională/certificat de competențe emis de un centru de evaluare și certificare a competențelor profesionale obținute pe alte căi decât cele formale, care trebuie de asemenea să fie autorizat de Autoritatea Națională pentru Calificări, sau certificat de absolvire a cursului de calificare emis de Agenția Națională de Consultanță Agricolă, ce conferă un nivel minim de calificare în domeniul agricol, agroalimentar, veterinar, economie agrară, mecanică agricolă);
5. e) o fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, a actului prin care se face dovada înregistrării la primărie a fermei/exploatației agricole;
6. f) o fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea și certificatul de înregistrare a persoanei fizice autorizate;
7. g) alte documente doveditoare, după caz.

Vânzarea terenurilor agricole în extravilan către vecini

În cazul vecinilor, prioritatea la cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan este după cum urmează:

1. a) proprietarul de teren agricol vecin care are hotarul comun cu latura cea mai

2. b) dacă terenul are două laturi mari ori toate laturile egale, prioritate la cumpărare are proprietarul de teren agricol vecin, tânăr fermier, care are domiciliul/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin un an anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
3. c) proprietarii de teren agricol vecin care au hotarul comun cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare, în ordinea descrescătoare a lungimii hotarului comun cu terenul în cauză;
4. d) în cazul în care latura mare sau una dintre laturile egale ale terenului ce face obiectul ofertei de vânzare are hotarul comun cu un teren situat pe raza altei unități administrativ-teritoriale, prioritate la cumpărarea terenului are proprietarul de teren agricol vecin cu domiciliul/reședința în raza unității administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul.

Condiții pentru persoane fizice

Dacă niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își declară intenția de a cumpăra terenul, orice altă persoană fizică îl poate cumpăra, în următoarele condiții:

1. a) să aibă domiciliul/reședința situat/situată pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;
2. b) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani, anterior înregistrării acestei oferte;
3. c) să fie înregistrate de autoritățile fiscale române cu minimum 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Condiții pentru persoanele juridice

De asemenea, dacă niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu vor să cumpere terenul, acesta poate fi cumpărat de persoane juridice, în următoarele condiții:

1. a) să aibă sediul social și/sau sediul secundar situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;
2. b) să desfășoare activități agricole pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
3. c) să prezinte înscrisurile din care să reiasă că, din venitul total al ultimilor 5 ani

completările ulterioare, clasificate conform codului CAEN prin ordin al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale;

4. d) asociatul/acționarul care deține controlul societății să aibă domiciliul situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan;
5. e) în cazul în care în structura persoanelor juridice, asociații/acționarii care dețin controlul societății sunt alte persoane juridice, asociații/acționarii care dețin controlul societății să facă dovada domiciliului situat pe teritoriul național pe o perioadă de cel puțin 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan.

Potențialii cumpărători pot depune la primărie un dosar care să cuprindă documentele doveditoare privind îndeplinirea condițiilor, în termen de 30 de zile de la expirarea termenului de 45 de zile lucrătoare în care anunțul trebuie să stea afișat la Primărie și pe site-ul acesteia.

Dacă niciunul dintre potențialii cumpărători nu îndeplinește condițiile, în termenul legal, pentru cumpărarea terenului agricol extravilan, vânzarea acestuia se poate face către orice persoană fizică sau juridică, cu respectarea legislației în vigoare.

În cazul exercitării dreptului de preempțiune de către proprietarii de terenuri agricole vecine, având ca obiect terenul agricol cu două sau toate laturile egale, prioritate la cumpărare are proprietarul de teren agricol vecin, tânăr fermier.

Comunicarea va fi însoțită de următoarele documente care certifică **calitatea de preemptor de rang III – proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, persoane fizice:**

1. a) o fotocopie a actului de identitate: BI/CI/pașaport, iar în caz de reprezentare se prezintă și procură notarială, în fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei;
2. b) adeverință emisă de serviciul/direcția de evidență a persoanelor din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței pe teritoriul național;
3. c) o fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, a actului de proprietate asupra terenului vecin cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului sau orice alt document prevăzut de lege care atestă dobândirea dreptului de proprietate);

4. d) o fotocopie a extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea la primărie a comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, însoțit de extrasul de plan cadastral, în condițiile în care terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
5. e) contractul de arendă, în fotocopie, certificat pentru conformitate de către funcționarii primăriei, încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei, aflat în perioada de valabilitate;
6. f) documentele prevăzute în cazul proprietarului de teren agricol, tânăr fermier;
7. g) alte documente doveditoare, după caz.

Comunicarea va fi însoțită de următoarele documente care certifică **calitatea de preemptor de rang III – proprietarii și/sau arendașii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării, persoane juridice:**

1. a) o fotocopie a certificatului constatator de la registrul comerțului sau a actului în baza căruia își desfășoară activitatea;
2. b) în caz de reprezentare a persoanei juridice se depune 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;
3. c) o fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, a actului de proprietate asupra terenului vecin cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificat de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului sau orice alt document prevăzut de lege care atestă dobândirea dreptului de proprietate);
4. d) o fotocopie a extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea la primărie a comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, însoțită de extrasul de plan cadastral, în condițiile în care terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
5. e) hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte acordul cu privire la cumpărarea terenului ce face obiectul vânzării;
6. f) contractul de arendă, în fotocopie, certificat pentru conformitate de către funcționarii primăriei, încheiat și înregistrat cu cel puțin un an înainte de data afișării ofertei de vânzare la sediul primăriei, aflat în perioada de valabilitate;

7. g) hotărârea adunării generale a asociațiilor, decizia asociatului unic, decizia reprezentantului formei asociative, după caz, în original, din care să rezulte exercitarea controlului societății care are calitatea de preemtor arendaș, cu indicarea persoanelor desemnate, însoțită de dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul național stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare;
8. h) adeverință emisă de serviciul/direcția de evidență a persoanelor din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței pe teritoriul național, în cazul asociațiilor persoane fizice din structura acționariatului persoanei juridice care are calitatea de preemtor arendaș;
9. i) alte documente doveditoare, după caz.

În vederea exercitării dreptului de preempțiune pentru cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, preemtorii de rang VI – persoane fizice cu domiciliul/reședința situat/situată în unitățile administrativ-teritoriale unde este amplasat terenul sau în unitățile administrativ-teritoriale vecine – depun comunicarea de acceptare a ofertei de vânzare, însoțită de următoarele documente:

1. a) o fotocopie a actului de identitate: BI/CI/pașaport, iar în caz de reprezentare se prezintă și procură notarială, în fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei;
2. b) adeverință emisă de serviciul/direcția de evidență a persoanelor din care să rezulte data înregistrării domiciliului/reședinței pe teritoriul național;
3. c) o fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, a actului de proprietate asupra terenului vecin cu terenul ce face obiectul ofertei de vânzare (după caz: contract de vânzare-cumpărare, contract de donație, sentință/decizie civilă definitivă și irevocabilă, titlu de proprietate, certificate de moștenitor, contract de schimb, act de lichidare a patrimoniului sau orice alt document prevăzut de lege care atestă dobândirea dreptului de proprietate);
4. d) o fotocopie a extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de înregistrarea la primărie a comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, însoțită de extrasul de plan cadastral, vizat de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, cu evidențierea lungimilor tuturor laturilor terenului vecin cu terenul ce face obiectul vânzării, în condițiile în care terenul învecinat este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară;
5. e) fotocopie, certificată pentru conformitate de către funcționarii primăriei, a

domeniul agricol, agroalimentar, veterinar, economie agrară, mecanică agricolă, inginerie economică în agricultură și dezvoltare rurală, diplome de absolvire studii postliceale și liceale în domeniul agricol, agroalimentar, veterinar, economie agricolă, mecanică agricolă, diplomă de absolvire a școlii profesionale sau diplomă/certificat de calificare ce atestă formarea profesională/certificat de competențe emis de un centru de evaluare și certificare a competențelor profesionale obținute pe alte căi decât cele formale, care trebuie de asemenea să fie autorizat de Autoritatea Națională pentru Calificări, sau certificat de absolvire a cursului de calificare emis de Agenția Națională de Consultanță Agricolă, ce conferă un nivel minim de calificare în domeniul agricol, agroalimentar, veterinar, economie agrară, mecanică agricolă).

Contractul de vânzare-cumpărare pentru terenurile agricole în extravilan

În termen de 45 de zile lucrătoare de la afișarea ofertei de vânzare de către primărie, oricare dintre titularii dreptului de preempțiune trebuie să-și manifeste în scris intenția de cumpărare, să comunice acceptarea ofertei vânzătorului și să o înregistreze la sediul primăriei unde aceasta a fost afișată.

Dacă mai mulți preemptori de același rang își manifestă în scris intenția de cumpărare și niciun alt preemptor de rang superior nu a acceptat oferta, la același preț și în aceleași condiții, se aplică regulile din Codul civil.

Dacă un preemptor de rang inferior oferă un preț superior celui din oferta de vânzare sau celui oferit de ceilalți preemptori de rang superior lui care acceptă oferta, vânzătorul poate relua procedura, cu înregistrarea ofertei de vânzare cu acest preț. Această procedură se poate desfășura o singură dată, în termen de 10 zile de la împlinirea termenului de 45 de zile lucrătoare.

În termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrarea comunicării de acceptare a ofertei de vânzare, primăria are obligația să transmită structurii centrale, respectiv structurilor teritoriale, după caz, datele de identificare a preemptorilor, potențiali cumpărători, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor legale.

Dacă, în termenul de 45 de zile lucrătoare, primăria constată că niciunul dintre titularii dreptului de preempțiune nu își manifestă intenția de a cumpăra terenul, se aplică dispozițiile regulilor pentru vânzarea directă către persoane fizice sau juridice. Vânzarea terenului la un preț mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare, în condiții mai avantajoase decât cele arătate în aceasta ori cu nerespectarea condițiilor pentru cumpărător atrage nulitatea absolută.

Avizul final, necesar pentru vânzarea terenului agricol extravilan

Pentru încheierea contractului de vânzare în formă autentică de către notarul public

contract de vânzare, se emite aviz final, de către structurile teritoriale pentru terenurile cu suprafața de până la 30 ha inclusiv, iar pentru terenurile cu suprafața de peste 30 ha, de către structura centrală.

Anularea avizelor emise de structura centrală sau structurile teritoriale intervine ca urmare a decesului vânzătorului sau a decesului preemtorului, înainte de încheierea contractului de vânzare sau anterior pronunțării hotărârii judecătorești care ține loc de contract de vânzare, după caz.

Autoritatea emitentă a avizelor poate îndrepta erorile materiale din cuprinsul actului, din oficiu sau la cererea persoanei interesate.

Ce obligații au noii proprietari după cumpărarea terenului agricol extravilan

Proprietarii terenurilor agricole situate în extravilan au obligația să le utilizeze exclusiv în vederea desfășurării activităților agricole de la data cumpărării, iar 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.

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 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.

Sanțiuni

Vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan fără respectarea dreptului de preempțiune sau fără obținerea avizelor este interzisă și se sancționează cu nulitatea absolută.

Sunt considerate contravenții:

1. a) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan, în care se află situri arheologice, în care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat

Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor publice deconcentrate ale acestuia, după caz;

2. b) vânzarea-cumpărarea terenurilor agricole situate în extravilan fără avizul specific al Ministerului Apărării Naționale, dacă această situație era notată în cartea funciară la data solicitării extrasului de carte funciară pentru autentificare;
3. c) vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan fără avizele structurii centrale, respectiv ale structurilor teritoriale ale Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale, după caz;
4. d) nerespectarea dreptului de preempțiune
5. e) nerespectarea obligațiilor de afișare/transmitere documente de către primării
Contravențiile se sancționează cu amendă de la 100.000 lei la 200.000 lei.