Modificări aduse Legii fondului funciar nr. 18/1991

Legea nr. 186/2017 pentru modificarea şi completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, publicată în Monitorul Oficial nr. 598 din 25 iulie 2017

Am rezumat în cele ce urmează cele mai importante modificări şi completări aduse de Legea nr. 186/2017 (“Legea 186/2017”) Legii fondului funciar nr. 18/1991 (“Legea Fondului Funciar”).

Intrare în vigoare

Dispozițiile Legii 186/2017 au devenit aplicabile începând cu data de 28 iulie 2017.

Dispoziții generale

În principal, noile prevederi au în vedere: (i) aprobarea schimbării categoriei de folosință a terenurilor arabile; (ii) amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan; (iii) scoaterea din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan; și (iv) posibilitatea intrării în legalitate în cazul construcțiilor edificate (anterior intrării în vigoare a Legii 186/2017) pe terenuri agricole fără aprobare de scoatere din circuitul agricol.

Aprobarea schimbării categoriei de folosință a terenurilor arabile

De la data intrării în vigoare a Legii 186/2017, schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile se aprobă de direcția de specialitate din cadrul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale pentru suprafețe de teren de peste 1 hectar. Pentru suprafețele de teren de până la 1 hectar, inclusiv, schimbarea categoriei de folosință se aprobă de direcția pentru agricultură județeană.

Prin excepție, persoanele fizice care au calitatea de proprietari ai unor terenuri agricole cu o suprafață de până la 1 hectar, inclusiv, pot schimba categoria de folosință a acestora pe bază de declarație. În termen de 30 de zile de la data declarației, proprietarii au obligația să comunice schimbarea categoriei de folosință la primăria din raza localității unde se află terenul.

La rândul său, primăria are obligația să înregistreze schimbarea categoriei de folosință în registrul agricol. Ulterior, primăria va elibera o adeverință în baza căreia proprietarul, în termen de 30 de zile, va solicita biroului de cadastru și publicitate imobiliară competent actualizarea cărții funciare cu privire la categoria de folosință a terenului. În cazul terenurilor neînregistrate încă în cartea funciară, adeverința va fi atașată la cererea de înscriere în cartea funciară, pentru a atesta actuala categorie de folosință a terenului.

Amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan

De la data intrării în vigoare a Legii 186/2017, amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole din extravilan, indiferent de clasa de calitate, este în mod expres interzisă. Excepțiile privind amplasarea construcțiilor pe terenuri agricole de clasa I și a II-a de calitate rămân în continuare în vigoare.

În plus, legiuitorul a introdus o enumerare exhaustivă a construcțiilor (denumite în lege obiective de investiții) care pot fi amplasate pe terenuri agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, vii și livezi, precum și cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan.

Scoaterea din circuitul agricol a terenurilor agricole situate în extravilan

Conform Legii 186/2017, scoaterea temporară din circuitul agricol a terenurilor pentru amplasarea construcțiilor

(permise de lege) se aprobă pentru o perioadă de 2 ani și implică achitarea a jumătate din tariful prevăzut în anexa I a Legii 186/2017.

Beneficiarii pot solicita prelungirea termenului inițial cu o perioadă de încă 2 ani, caz în care beneficiarul este obligat să achite integral tariful prevăzut de lege.

La expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol, beneficiarii pot solicita aprobarea scoaterii definitive din circuitul agricol, cu achitarea a jumătate din tariful prevăzut de Legea 186/2017.

În cazul în care nu se solicită scoaterea definitivă din circuitul agricol, beneficiarii au obligația de a reda terenurile în circuitul agricol (la clasa de calitate și categoria de folosință avute anterior aprobării) în termen de 1 an de la expirarea perioadei de scoatere temporară din circuitul agricol.

Printre altele, neredarea terenurilor agricole situate în extravilan, după expirarea perioadei aprobate pentru scoaterea temporară din circuitul agricol, reprezintă contravenție sancționată cu amendă de până la 20.000 RON (în cazul persoanelor fizice), respectiv de până la 40.000 RON (în cazul persoanelor juridice).

Posibilitatea intrării în legalitate în cazul construcțiilor edificate pe terenuri agricole fără aprobarea de scoatere din circuitul agricol

În cazul construcțiilor edificate înainte de 28 iulie 2017 pe terenurile agricole situate în extravilanul unităților administrativ-teritoriale, fără aprobarea de scoatere din circuitul agricol a acestor terenuri, se poate solicita scoaterea din circuitul agricol a acestor terenuri, până pe data de 28 iulie 2019, cu condiția achitării tarifului stabilit de lege, multiplicat de trei ori.

Proceduri pentru aplicarea noilor dispoziții legale

Procedurile privind (i) aprobarea schimbării categoriei de folosință a terenurilor agricole situate în extravilanul localităților; (ii) introducerea sau redarea în circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților; și (iii) scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a terenurilor situate în extravilanul localităților, vor fi aprobate în 30 de zile de la data intrării în vigoare a Legii 186/2017 prin ordin al Ministrului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.