

LEGAL ALERT

No. 5 / March 31, 2021

Noi prevederi privind tranzacționarea terenurilor în România

În data de 01.01.2021 a intrat în vigoare **Legea 246 / 2020 privind utilizarea, conservarea și protecția solului**, publicată în *Monitorul Oficial* nr. 1057 / de 10.11.2020 („Legea 246 / 2020” sau „Legea”).

Cu titlu de noutate, Legea 246 / 2020 impune obținerea unui certificat pentru calitatea solului *(i)* la schimbarea deținătorului de teren, precum și *(ii)* la înstrăinarea terenului cu orice titlu valabil.

Până la acest moment nu au fost adoptate normele metodologice de punere în aplicare a prezentei Legi, prin care va fi reglementată procedura de eliberare a acestor certificate pentru calitatea solului.

New rules in trading land in Romania

On January 1, 2021, **Law no. 246 / 2020 on soil use, conservation and protection** ("Law 246 / 2020" or "Law"), published in *Monitorul Oficial* No. 1057 of November 10, 2020, entered into force.

As a novelty, Law 246 / 2020 requires obtaining a certificate for soil quality *(i)* when changing the holder of land, as well as *(ii)* when transfer of the land with any valid title.

Until now, the methodological norms for the application of this Law have not been adopted. Those norms will regulate the procedure for issuing the soil quality certificates.



■ Căror categorii de terenuri li se aplică Legea?

Prevederile Legii 246 / 2020 se aplică **terenurilor deținute sau utilizate în baza unui titlu, indiferent de categoria de folosință a terenului:**

- (i) *Terenuri cu destinație agricolă (TDA)* – terenurile arabile;
- (ii) *Terenurile cu destinație forestieră (TDF);*
- (iii) *Terenurile aflate permanent sub ape (TDH);*
- (iv) *Terenurile din intravilan (TDI)*, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului;
- (v) *Terenurile cu destinație specială (TDS)* – terenuri folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, aeriene, navale, terenuri exploatare miniere, petroliere etc.

■ Ce este certificatul privind calitatea solului?

Certificatul de calitate a solului reprezintă actul care atestă calitatea solului, eliberat la finalizarea oricăror lucrări în urma cărora stratul de sol a fost afectat sau la înstrăinarea terenurilor afectate de activități economice cu impact asupra solului.

■ Când este obligatorie obținerea certificatului privind calitatea solului?

Solicitarea și obținerea certificatului de calitate a solului sunt obligatorii (i) la schimbarea deținătorului de teren și (ii) la înstrăinarea terenului cu orice titlu valabil, care a fost afectat de următoarele activități:

- a) agricole, silvice și zootehnice existente sau noi;
- b) industriale și economice existente sau noi cu impact semnificativ asupra solului;
- c) activități militare cu impact semnificativ asupra solului.

Mai mult decât atât, solicitarea și obținerea certificatului de calitate a solului sunt obligatorii **la finalizarea oricăror lucrări în care stratul de sol a fost afectat.**

Certificatul privind calitatea solului se eliberează de către Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Pedologie, Agrochimie și Protecția Mediului („ICPA”), pe baza raportului privind starea de calitate a solului întocmit de

■ To which categories of land does the Law apply?

The provisions of Law 246 / 2020 apply to **land owned or used on the basis of a title, regardless of the land use category:**

- (i) *Agricultural land (ADD)* - arable land;
- (ii) *Forest land (TDF);*
- (iii) *Land permanently under water (TDH);*
- (iv) *Lands within the build-up area (TDI)*, located within the perimeter of urban and rural localities as a result of establishing the urban boundary limit;
- (v) *Special purpose land (TDS)* - land used for road, rail, air, naval, mining, oil, etc.

■ What is the soil quality certificate?

The soil quality certificate is the document attesting the quality of the soil, issued at the completion of any works as a result of which the soil layer has been affected or at the transfer of the lands affected by economic activities with impact on the soil.

■ When is it necessary to obtain a soil quality certificate?

Requesting and obtaining a soil quality certificate is required when there is (i) a change in the holder of the land and (ii) in case of transfer of land with any valid title, that was affected by the following activities:

- a) existing or new agricultural, forestry and zootechnical activities;
- b) existing or new industrial and economic activities with significant impact on the soil;
- c) military activities with significant impact on the soil.

Moreover, the request and obtaining of a soil quality certificate is mandatory **upon the finalisation of any works in which the soil shell is affected.**

The certificate is issued by the National Research and Development Institute for Soil Science, Agrochemistry, and Environment (“ICPA”) on basis of a report concerning the quality of the soil drawn up by the county pedological and agrochemical studies

oficiile de studii pedologice și agrochimice județene („OSPA”) sau de persoanele fizice / juridice atestate pentru efectuarea studiilor privind calitatea solului, conform legislației în vigoare.

Costurile pentru întocmirea Raportului vor fi suportate de deținătorul terenului.

offices (“OSPA”) or by natural or legal persons qualified for carrying out soil quality studies, according to the legislation in force.

The costs for preparing the Report will be borne by the landowner.

Care sunt obligațiile deținătorilor/ utilizatorilor de terenuri agricole și silvice și a construcțiilor de orice natură?

- a) **Să monitorizeze permanent calitatea și caracteristicile solurilor** pe suprafața cărora s-au desfășurat activități cu impact semnificativ asupra solurilor;
- b) **Să pună la dispoziția organelor de inspecție și control toate informațiile și facilitățile necesare** desfășurării activităților acestora;
- c) **Să îndeplinească, în totalitate și la termen, măsurile impuse** prin actele de constatare încheiate de persoanele împuternicite cu activități de verificare, inspecție și control;
- d) **Să asigure prevenirea, reducerea riscului de degradare și combatere a schimbărilor solului**, generate de propria lor activitate ori care ar putea fi cauzate de utilizările necorespunzătoare ale terenului sau de aplicare a unor practici neconforme cu reglementările legale în vigoare;
- e) **Să furnizeze, la solicitarea autorităților administrației publice centrale competente, datele și informațiile** pe care le dețin privind utilizarea și calitatea solurilor;
- f) **Să respecte condițiile privind protejarea obiectivelor de patrimoniu cultural impuse** de legislația specifică acestora.

În plus, persoanele juridice, au următoarele obligații:

- a) **Să asigure și să actualizeze permanent evidența privind utilizarea terenurilor** deținute printr-un titlu valabil, precum și a calității solurilor, conform legislației în vigoare;
- b) **Să monitorizeze permanent calitatea și caracteristicile solurilor terenului deținut** în baza oricărui titlu valabil pe suprafața căruia s-au desfășurat activități cu impact semnificativ asupra solurilor.

What are the obligations of the owners / users of agricultural and forestry lands and constructions of any kind?

- a) **To permanently monitor the quality and characteristics of the soils** on the surface of which activities with significant impact on the soils have been carried out;
- b) **To make available to the inspection and control bodies all the information and facilities necessary** for the development of their activities;
- c) **To fulfil, in full and on time, the measures imposed** by the acts of finding concluded by the persons empowered with verification, inspection and control activities;
- d) **To ensure the prevention, reduction of the risk of degradation and combating soil changes**, generated by their own activity or which could be caused by improper land uses or the application of practices inconsistent with the legal regulations in force;
- e) **To provide, at the request of the competent central public administration authorities, the data and information** they have on land use and quality;
- f) **To respect the conditions regarding the protection of the cultural heritage objectives imposed** by their specific legislation.

In addition, legal persons have the following obligations:

- a) **To ensure and permanently update the records regarding the use of the lands** owned with a valid title, as well as the quality of the soils according to the legislation in force;
- b) **To permanently monitor the quality and characteristics of the soils of the land owned** on the basis of any valid title on the surface of which activities with significant impact on the soils have been carried out.

■ Care sunt sancțiunile nerespectării obligațiilor anterior menționate?

Nerespectarea obligațiilor prevăzute în sarcina deținătorilor, persoane fizice sau juridice, ale terenurilor agricole și silvice și ale construcțiilor de orice natură, în baza unui titlu valabil, este **amendată de la 2.000 LEI la 5.000 LEI** - pentru persoane fizice și de la **20.000 LEI la 50.000 LEI** - pentru persoane juridice.

De asemenea, Legea nu prevede o sancțiune expresă pentru neîndeplinirea obligației de solicitare și obținere a certificatului privind calitatea solului.

Totodată, în termen de 12 luni de la data intrării în vigoare a prezentei Legi (respectiv 01.01.2022), conducătorii autorităților administrației publice competente au obligația adoptării unui Ghid tehnic privind metodologia de identificare a zonelor de risc natural și/sau antropogenic sau a terenurilor degradate, precum și privind metodologiile de investigare, evaluare de risc și restaurare a terenurilor degradate.

■ What are the sanctions for non-compliance with the aforementioned obligations?

Failure to comply with the obligations imposed on the owners, natural or legal persons, of the agricultural and forestry lands and of the constructions of any kind, based on a valid title is **a fine from LEI 2,000 to LEI 5,000**, for natural individuals, and from **LEI 20,000 to LEI 50,000**, for legal entities.

Also, the Law does not provide an express sanction for non-fulfilment of the obligation to request and obtain the soil quality certificate.

Furthermore, within 12 months from the date of the entry into force of the Law (respectively, 01.01.2022), the heads of the competent public administration authorities have the obligation to adopt a Technical Guidelines on the methodology for identifying natural and / or anthropogenic risk areas or degraded lands, as well as on the methodologies of investigation, risk assessment and restoration of degraded lands.

Legal Alert este o selecție a unor elemente de noutate legislativă, cu scop strict informativ. Nu este considerată consiliere profesională și, drept urmare, Duncea Ștefănescu / DS Tax Advisory Services nu își asumă nici o responsabilitate în acest sens. Pentru întrebări suplimentare în ceea ce privește problemele expuse, vă rugăm nu ezitați să ne contactați.

Legal Alert contains a selection of the latest major issues occurred in the Romanian legislative framework, is intended only to provide information and, hence, shall not be deemed to provide professional advice or consultancy. Therefore, we assume no responsibility in this respect. Should you require any information related to the foregoing, please do not hesitate to contact us.



Dacă doriți să vă abonați gratuit la newsletter-ele noastre, vă rugăm trimiteți un mesaj la adresa news@duncea-stefanescu.ro, specificând numele, prenumele, funcția Dvs. și denumirea societății.

If you wish to get free subscription to our newsletters, please send a message to news@duncea-stefanescu.ro, specifying your full name and title, as well as the name of your company.

C O N T A C T

Elena Ichimescu
Partner,
Head of Employment



Florina Voicu
Associate



Str. Economu Cezărescu, nr. 31B
Sector 6, Bucharest, Romania

Tel: +4 031 228 88 50
Fax: +4 031 228 88 51

contact@duncea-stefanescu.ro
www.duncea-stefanescu.ro