

30 iulie 2015

Buletin Legislativ



Drept imobiliar

Sumar:

1. Modificarea și completarea Codului Silvic

Legea nr. 133/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 privind Codul Silvic

În Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 411 din data de 10 iunie 2015 a fost publicată Legea nr. 133/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic („Codul Silvic” sau „Codul”). Legea a intrat în vigoare la data de 13 iunie 2015.

Principalele modificări ale Codului Silvic sunt enumerate în continuare:

1. Modificarea unor reguli cu privire la scoaterea definitivă din fondul forestier național

În vederea realizării sau extinderii de locuințe sau case de vacanță, pot fi scoase definitiv din fondul forestier național terenurile în cauză, numai dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- Terenul și construcția aferentă să fie proprietatea aceleași persoane;
- Suprafața maximă care poate face obiectul scoaterii definitive din fondul forestier, incluzând construcția, accesul și împrejmuirea, trebuie să fie de maximum 250 m² (în cazul proprietăților forestiere mai mari de 5 ha) sau de maximum 5% din suprafața proprietății forestiere, dar nu mai mare de 200 m² (în cazul proprietăților forestiere mai mici de 5 ha).

Noua reglementare stabilește că autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.

2. Excepții de la regula interdicției de concesionare a fondului forestier proprietate publică a statului

Vechea reglementare prevedea că fondul forestier proprietate publică a statului nu poate fi concesionat, cu excepția terenurilor aferente activelor vândute de Regia Națională a Pădurilor - Romsilva. Noua reglementare reia regula interdicției de concesionare a fondului forestier proprietate publică a statului, însă completează excepția deja prevăzută. Astfel, terenurile aferente activelor care se vând, în condițiile legii, de Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, pot fi concesionate pe durata existenței construcțiilor, dar nu mai mult de 49 de ani de la data încheierii contractului de concesiune.

În plus, se introduce o nouă excepție de la regula menționată anterior, și care vizează terenurile aferente obiectivelor construite înainte de anul 1990, altele decât cele prevăzute în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, aflate în funcțiune la data intrării în vigoare a Codului Silvic. Astfel, aceste terenuri se pot concesiona pe durata de funcționare a obiectivelor, dar nu mai mult de 49 de ani de la data încheierii contractului de concesiune, cu condiția menținerii obiectivului respectiv.

3. Introducerea de noi dispoziții relative la achiziționarea, procesarea sau exploatarea masei lemnoase

Prin Cod este reglementat principiul conform căruia valorificarea masei lemnoase pe picior se face doar către operatori economici atestați.

Un operator economic ori grup de operatori economici poate cumpăra la licitație sau negociere, după caz, materiale lemnoase rezultate din produse principale sau accidentale I¹, sub formă de lemn rotund fasonat la drum auto, doar în cazul în care, prin capacitatea proprie, asigură procesarea a cel puțin 40% din materialul lemnos achiziționat. De asemenea, un operator economic ori grup de operatori economici nu poate achiziționa sau procesa mai mult de 30% din volumul dintr-un sortiment industrial de masă lemnoasă din fiecare specie, stabilit ca medie a ultimilor 3 ani în baza actelor de punere în valoare autorizate la exploatare și exploatate la nivel național, indiferent de forma de proprietate. Noua reglementare stabilește în favoarea producătorilor din industria mobilei un drept de preempțiune la cumpărarea de masă lemnoasă (la oferta de preț și în condiții egale de vânzare) din păduri proprietate publică a statului, sub formă de lemn fasonat, pe baza necesarului anual estimat.

4. Modificarea dispozițiilor privind asigurarea administrării terenurilor forestiere

În cazul terenurilor forestiere, Codul Silvic stabilește că dreptul de proprietate se exercită de la data emiterii procesului - verbal de punere în posesie a acestora. Începând cu

¹ Produsele accidentale I sunt arborii dintr-un arboret afectați integral de factori biotici și/sau abiotici, arborii dintr-un arboret cu vârsta mai mare de ½ din vârsta exploatabilității tehnice, afectați parțial de factori biotici și/sau abiotici sau arbori/arborete pentru care sunt aprobări legale de defrișare.

această dată, noii proprietari sunt obligați să asigure administrarea / serviciile silvice cu privire la terenurile forestiere, așa cum prevede Codul Silvic.

5. Amenajarea și administrarea pădurilor

Prin noul Cod Silvic se stabilește că în cazul proprietăților de fond forestier mai mari de 10 ha întocmirea de amenajamente silvice este obligatorie. *Per a contrario*, pentru proprietăți ce sunt incluse în fondul forestier cu o suprafață mai mică de 10 ha, întocmirea amenajamentelor silvice este facultativă. Conform noilor prevederi, proprietarul fondului forestier în suprafață de maximum 10 ha, care are încheiat contract de administrare sau de servicii silvice pe o perioadă de minimum 10 ani, poate recolta un volum de maximum 3 mc/an/ha de pe această proprietate forestieră, în funcție de caracteristicile structurale ale arboretului.

Administrarea, precum și asigurarea serviciilor silvice, după caz, se realizează prin ocoale silvice autorizate care sunt de două tipuri: ocoale silvice de stat și ocoale silvice de regim (occoalele de regim înlocuiesc fostele ocoale private). Potrivit art. 10 alin. (3) din Cod, acestea sunt de interes public și pot administra sau asigura servicii silvice, după caz, și pentru alte proprietăți forestiere, pe bază de contracte, care constituie titlu executoriu cu privire la sumele datorate de către proprietar pentru administrarea sau asigurarea serviciilor silvice, după caz². Astfel, ocoalele silvice beneficiază de o înlesnire majoră în recuperarea sumelor ce le sunt datorate prin faptul că respectivele contracte de administrare și prestări servicii silvice sunt titluri executorii.

6. Implementarea unei politici de protejare a mediului

Noua formă a Codului Silvic reflectă o schimbare esențială a politicii statului față de protejarea mediului. În acest sens, s-a introdus principiul continuității și al permanenței pădurilor ca unul din cele patru principii pe baza cărora autoritatea publică centrală care răspunde pentru silvicultură emite normele pentru elaborarea amenajamentelor silvice. Mai mult, Regia Națională a Pădurilor - Romsilva poate să achiziționeze terenuri în vederea împăduririi, cu prioritate terenuri degradate, astfel încât suprafața fondului forestier proprietate publică a statului să crească. Finanțarea acestor acțiuni se asigură din: fonduri proprii ale Regiei Naționale a Pădurilor - Romsilva, fondul de ameliorare a fondului funciar cu destinație silvică, fondul de conservare și regenerare a pădurilor, precum și de la bugetul de stat.

monica.ginea@tuca.ro

sabrina.necula@tuca.ro

² Excepția la această regulă este situația ocolului silvic propriu al Regiei Autonome Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat, care poate asigura administrarea sau serviciile silvice numai pentru fondul forestier pe care îl are în administrare proprie.

Editori

Avocații noștri specializați în **Drept imobiliar** coordonează, printr-o abordare interdisciplinară, o varietate de tranzacții complexe, de la vânzarea-cumpărarea de proprietăți, finanțarea, închirierea și concesiunea proprietăților, asigurarea proprietăților, până la consultanță de specialitate privind construcțiile publice și private, lucrările publice, dezvoltarea și investițiile în proprietăți imobiliare, ipotecile și garanțiile colaterale asupra proprietăților imobiliare, punerea în executare și recuperarea garanțiilor, crearea de *joint ventures* și *leasing* privind toate tipurile de proprietăți, îndeosebi proiecte imobiliare rezidențiale și de birouri. Firma acționează în numele unor fonduri de investiții, dezvoltatori, utilizatori finali, bănci și investitori, fiind implicată în mod activ în aspectele legate de obținerea titlurilor de proprietate, negocierea și redactarea documentelor aferente proceselor de vânzare-cumpărare sau altor tranzacții imobiliare și, ori de câte ori este necesar, asigură reprezentare în proceduri litigioase sau în cadrul măsurilor de instituire a sechestrului, a falimentului sau altor măsuri.



Răzvan Gheorghiu-Testa
Partner
+4 021 204 88 96
razvan.testa@tuca.ro



Dragoș Apostol
Partner
+4 037 413 62 42
dragos.apostol@tuca.ro

TUCA ZBARCEA ASOCIATII

Șos. Nicolae Titulescu nr. 4-8
America House, Aripa de Vest, et. 8
Sector 1, 011141, București, România
T + 4 021 204 88 90
F + 4 021 204 88 99
E office@tuca.ro
www.tuca.ro

Acest material informativ are numai un caracter orientativ. Scopul său nu este de a oferi consultanță juridică cu caracter definitiv, care se va solicita conform fiecărei probleme legale în parte. Pentru detalii și clarificări privind oricare dintre subiectele tratate în Buletinul Legislativ, vă rugăm să contactați avocații sus-menționați.