

PROTOCOL DE LUCRU: CONTRACTUL DE ARENDĂ ÎN AGRICULTURĂ

Glosar:

Contractul de arendă	este acordul încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor și altor bunuri agricole, denumită arendator, și altă parte, denumită arendaș, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.
Arendator	persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea și un grup de coproprietari ai bunurilor agricole.
Arendaș	persoană fizică și/sau persoană juridică, cu domiciliul (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole.
Mijloacele fixe	terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol.
Mijloace circulante	rezerve pentru producție (materii prime, materiale consumabile, obiecte de inventar, baracamente și amenajări provizorii și producția, lucrările și serviciile în curs de execuție), rezervele pentru circulație (stocuri sau mijloace circulante din sfera circulației) care cuprind: semifabricatele destinate livrării, produsele finite, mărfurile etc.
Reziliere	Desfacerea unor contracte, în cazul în care una dintre obligațiile reciproce nu a fost executată, menținându-se acele efecte ale contractului care s-au produs până la desfacerii lui.

Ce este contractul de arendă?

Contractul de arendă este acordul încheiat între o parte, proprietar sau un alt posesor legal al terenurilor și altor bunuri agricole, denumită arendator, și altă parte, denumită arendaș, în vederea exploatării acestora pe o durată determinată și la un preț stabilit de părți.

Părțile contractului de arendă în agricultură.

Subiecți ai contractului de arendă sunt Arendator și Arendaș.

Arendator - persoană fizică sau persoană juridică care are calitatea de proprietar sau de alt posesor legal al bunurilor agricole ce se dau în arendă. Calitatea de arendator o poate avea și un grup de coproprietari ai bunurilor agricole.

Arendaș - persoană fizică și/sau persoană juridică, cu domiciliul (sediul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole.

Obiectul contractului de arendă sau ce poate fi arendat

Obiecte ale relațiilor de arendă sunt bunurile agricole aflate în proprietate publică sau privată,

cu excepția celor scoase din circuitul civil (care nu pot fi obiect al raporturilor civile) sau în privința cărora, prin lege, sunt stabilite alte interdicții sau limitări.

Bunuri agricole sunt:

- *mijloacele fixe* - terenuri cu destinație agricolă, inclusiv din intravilanul localităților, și ale fondului de rezervă, mașini, utilaje și instalații destinate lucrărilor agricole, construcții, inclusiv construcții hidrotehnice, platforme și spații de depozitare destinate păstrării producției agricole, cu terenurile aferente acestora, animale care se folosesc în procesul agricol, și, după caz,

- *mijloace circulante* - rezerve pentru producție (materii prime, materiale consumabile, obiecte de inventar, baracamente și amenajări provizorii și producția, lucrările și serviciile în curs de execuție), rezervele pentru circulație (stocuri sau mijloace circulante din sfera circulației) care cuprind: semifabricatele destinate livrării, produsele finite, mărfurile etc.

Forma și conținutul contractului de arendă a bunurilor agricole

Contractul de arendă a bunurilor agricole **se încheie în formă scrisă**.

Dreptul de folosință a bunurilor agricole arendate apare la încheierea contractului de arendă, din momentul semnării actului de predare-preluare a bunurilor.

Clauze (prevederi) obligatorii pentru a fi incluse în contractul de arendă a bunurilor agricole sunt cele care se referă la:

- a) părțile contractante, domiciliul ori sediul acestora;
- b) obiectul contractului;
- c) actul care autentifică dreptul de proprietate sau alt drept al arendatorului de a da bunul agricol în arendă;
- d) înregistrarea contractului în modul stabilit;
- e) termenul arende;
- f) componența, forma și quantumul plății pentru arendă;
- g) modalitatea, termenul și locul achitării plății pentru arendă;
- h) drepturile și obligațiile părților;
- i) răspunderea părților;
- j) condițiile de modificare și de reziliere a contractului;
- k) condițiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului și a tehnicii agricole;
- l) condițiile de recultivare, după caz;
- m) obligativitatea respectării normelor ecologice.

În contractele de arendă pot fi incluse și alte clauze ce nu contravin legislației în vigoare.

Neincluderea în contractul de arendă a unei clauze esențiale sau nerespectarea formei scrise a contractului atrage nulitatea acestuia.

La cererea uneia dintre părți, la contractul de arendă a terenurilor agricole se anexează copia planului cadastral al acestor terenuri.

În cazul în care se dă în arendă o parte dintr-un teren divizibil sau dintr-o construcție capitală, la actul de predare-preluare se anexează în mod obligatoriu copia planului cadastral al terenului sau al construcției, cu marcarea părții ce se dă în arendă.

Punerea în aplicare a contractului de arendă a bunurilor agricole

Transmiterea terenurilor agricole

După încheierea contractului de arendă a bunurilor agricole, la începutul arende, părțile contractante sunt obligate să întocmească, în termen de 14 zile, acte de predare-preluare a

bunului agricol arendat.

Aceeași obligație există și la încetarea arendei, când părțile, în termen de 14 zile de la încetarea arendei au obligația să întocmească actul de predare-primire a bunului agricol arendat.

Actul de predare-preluare a terenului agricol arendat va conține date privind:

- a) numărul cadastral al terenului;
- b) suprafața;
- c) bonitatea;
- d) modul de folosință;
- e) starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.);
- f) viciile materiale și juridice;
- g) alte date, la cererea părților.

Actul de predare-preluare a bunurilor agricole arendate, altele decât terenurile, va conține date privind:

- a) denumirea și destinația bunurilor;
- b) starea tehnică;
- c) anul fabricării sau dării în exploatare, termenul general și termenul care a rămas de exploatare a bunurilor;
- d) efectuarea ultimei reparații curente și capitale;
- e) valoarea reală a bunurilor agricole evaluată conform prevederilor legislației;
- f) condițiile de folosire;
- g) viciile materiale și juridice;
- h) alte date, la cererea părților.

Din momentul semnării, actul de predare-preluare devine parte integrantă a contractului de arendă.

Transmiterea bunurilor agricole în arendă

Dreptul de posesiune și de folosință asupra bunurilor agricole arendate apare din momentul semnării actului de predare-preluare.

Arendatorul este obligat să transmită Arendașului în posesiune și folosință bunurile în starea ce corespunde cerințelor prevăzute de contract. În cazul în care viciile materiale și viciile juridice ale bunurilor agricole arendate au fost stipulate în contract, arendatorul este absolvit de răspundere.

În cazul în care Arendatorul, în termen de 14 zile, nu semnează actul de predare-preluare a bunurilor arendate, Arendașul este în drept să ceară aceste bunuri, precum și repararea prejudiciilor cauzate prin tergiversare, ori să ceară rezilierea contractului și repararea prejudiciilor cauzate prin neîndeplinirea contractului de arendă.

Termenul arendei

Părțile contractului singure, de comun acord stabilesc, în contract care este termenul arendei, dar acesta nu trebuie să fie mai mic de un an și mai mare de 30 de ani.

În cazul dării în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantații multianuale, termenul contractului de arendă se stabilește de cel puțin 25 de ani, în cazul când contractul nu prevede alt termen.

Termenul contractului de arenda poate fi prelungit cu acordul comun al părților.

Partea care intenționează să prelungească contractul de arendă este obligată să solicite avizul celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului contractului.

În cazul prelungirii contractului de arendă, părțile semnează un acord adițional, care este parte

integrantă a contractului de bază.

În cazul când termenul arendei expiră, iar Arendatorul nu cere să i se predea bunurile arendate și Arendașul continuă exploatarea acestora, contractul de arendă se consideră prelungit pentru un an agricol.

În cazul în care Arendatorul nu dorește să prelungească contractul de arendă, el va informa arendașul despre aceasta cu 6 luni înainte de expirarea termenului arendei.

Înregistrarea contractului de arendă

Contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen mai mare de 3 ani se înregistrează la oficiul cadastral teritorial.

Obligația de înregistrare a contractului de arendă a bunurilor agricole îi revine Arendașului.

Dacă un arendaș încheie contracte de arendă cu mai mulți Arendatori, la inițiativa autorității administrației publice locale, primirea cererilor de înregistrare a contractelor de arendă în registrul bunurilor imobile se efectuează de către registratorul oficiului cadastral teritorial pe teritoriul localității.

Contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen de până la 3 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole. În cazul în care terenurile și alte bunuri agricole date în arendă sunt amplasate pe teritoriul mai multor localități, contractul se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localități.

Înregistrarea se efectuează în termen de 3 luni de la data încheierii acestuia. Neînregistrarea contractului are ca efect inopozabilitatea contractului față de terți.

Înregistrarea benevolă la oficiul cadastral teritorial a contractului de arendă încheiat pe un termen de până la 3 ani îl scutește pe arendaș de obligația de a-l înregistra la primărie.

Pentru înregistrarea contractului de arendă la primărie, Arendașul sau reprezentantul acestuia urmează să prezinte:

- a) 3 exemplare ale contractului, dintre care unul este originalul sau o copie autenticată în condițiile legii;
- b) certificatul de înregistrare de stat al întreprinderii arendaș sau buletinul de identitate al arendașului persoană fizică;
- c) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendașului, după caz;
- d) bonul de achitare a plății pentru înregistrare.

Înregistrarea contractului de arendă se confirmă prin aplicarea ștampilei primăriei, prin înscrierea în el a datei înregistrării și prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării.

Arendașului i se remit două exemplare ale contractului de arendă înregistrat.

Înregistrarea contractelor de arendă, a modificărilor introduse în ele, a documentelor privind rezilierea acestor contracte, precum și eliberarea extraselor respective, se efectuează contra plată, cuantumul maxim al căreia se stabilește de Guvern.

Modificarea contractului de arendă a bunurilor agricole

În cazul în care una dintre părțile contractante intenționează să modifice clauzele contractului de arendă, ea va solicita avizul celeilalte părți cu cel puțin 30 de zile până la prezentarea propunerilor de modificare.

La modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante vor semna un acord

adițional care va fi parte integrantă a contractului de bază și îl vor înregistra în modul stabilit de lege.

Încetarea contractului de arendă

Contractul de arendă încetează în cazul:

- a) expirării termenului arendeii;
- b) declarării nulității acestuia;
- c) pierii bunurilor arendate;
- d) rezilierii contractului;
- e) în alte cazuri prevăzute de legislația în vigoare sau de contract.

Rezilierea contractului de arendă

Contractul de arendă, valabil încheiat, se reziliază, adică își încetează efectul înainte de executare deplină a sa:

- a) prin acordul comun al părților contractante;
- b) prin hotărâre a instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale specificate la alin.(3) și (4).

Acordul părților contractante privind rezilierea contractului de arendă se încheie în formă scrisă.

Arendatorul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul când Arendașul:

- a) nu a înregistrat contractul în termenele prevăzute de prezenta lege;
- b) refuză să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract;
- c) a schimbat modul de folosință a bunurilor arendate fără consimțământul Arendatorului;
- d) a înrăutățit starea bunurilor astfel încât ea nu poate fi restabilită până la expirarea termenului contractului;
- e) nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 3 luni de la data expirării termenului prevăzut în contract;
- f) a încheiat un contract de subarendă fără consimțământul arendatorului.

Arendașul este în drept să ceară rezilierea contractului de arendă în cazul când:

- a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate;
- b) bunurile arendate, din motive ce nu depind de voința sa, au ajuns într-o stare inutilizabilă;
- c) se află în incapacitate de muncă, este privat de libertate ori au survenit alte circumstanțe care fac imposibilă executarea de mai departe a contractului.

Partea contractantă care intenționează să rezilieze contractul de arendă înștiințează în scris partea cealaltă cu cel puțin 3 luni înainte de recoltare.

În textul contractului de arendă a bunurilor agricole pot fi incluse și alte temeieri a acestuia din inițiativa părților.

Părțile, de comun acord, pot modifica prevederile contractului.

De asemenea, modificarea contractului se poate face prin hotărâre a instanței judecătorești.

Plata pentru arenda bunurilor agricole

Plata pentru arenda terenurilor agricole

Modul de plată - plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești și se face potrivit acordului dintre părțile contractante:

- în natură,
- în bani,
- în natură și în bani,
- fie într-o altă formă.

Plata pentru arenda terenurilor se efectuează în termenul și în locul stabilite prin contractul de arendă.

Mărimea plății pentru arendă se determină în funcție de câteva criterii:

- suprafața terenului arendat;
- bonitate;
- de relief și de măsura posibilității de a efectua lucrările în mod mecanizat;
- de alte caracteristici ale terenului;
- de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, după caz.

În orice caz, mărimea plății pentru arendă nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al pământului de pe terenul arendat.

Modul de calcul al prețului normativ al pământului este reglementat de *Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Hotărârea Guvernului nr. 405 din 6 mai 2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății anuale pentru arenda bunurilor agricole.*

Când plata pentru arenda terenurilor se face în natură, aceasta se stabilește într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producției.

Produsele și calitatea acestora cu care se plătește arenda se stabilesc de către părți în funcție de specificul activității agricole și de zonă.

Producția agricolă eliberată de către arendaș în contul plății pentru arenda terenurilor agricole se estimează la prețuri ce nu vor depăși prețurile la această producție, în vigoare pe piața locală la momentul eliberării ei, în cazul în care contractul nu prevede altfel.

Termenele și locul efectuării plății în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabilesc de către părți în contract, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii acestora.

Achitarea plății pentru arenda terenurilor agricole se confirmă printr-un document semnat de părțile contractante.

Plata pentru bunurile agricole, altele decât terenurile agricole

*Modul de calculare a cuantumului plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile, se stabilește de către Guvern, în funcție de gradul de uzură al bunurilor. Astfel, actul normativ aplicabil în acest caz este *Hotărârea Guvernului nr. 405 din 6 mai 2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății anuale pentru arenda bunurilor agricole.**

La arendarea bunurilor agricole, altele decât terenurile, Arendașul are obligația să calculeze uzura acestora și s-o reflecte la contul său extra-bilanțier.

Termenul de plată a arendeii - plata se achită anual sau se acumulează la contul de bilanț al Arendașului.

Modul de achitare a plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decât terenurile, se stabilește cu acordul părților contractante.

În cazul în care plata pentru arendă se acumulează la contul de bilanț al Arendașului, acesta, cu acordul Arendatorului, efectuează reparația capitală, reconstrucția sau renovarea bunurilor agricole arendate, altele decât terenurile, și procură bunuri noi.

Subarenda terenurilor agricole

Terenurile agricole pot fi transmise în subarendă, dar doar dacă există consimțământul proprietarului, dat în formă scrisă, și prin încheierea unui contract separat.

Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimțământul său care dintre acestea pot fi date

în subarendă, pe ce termen și cu ce scop.

Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conține informații despre contractul de arendă și despre consimțământul arendatorului, în al cărui temei a fost încheiat contractul de subarendă.

Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendașul de răspunderea față de Arendator.

Termenul contractului de subarendă a terenurilor agricole nu poate depăși termenul contractului de arendă.

Subarenda ulterioară nu se admite. Adică, persoana care a subarendat (subarendașul) nu mai poate da terenul în subarenda.

Răscumpărarea obiectelor contractului de arendă

Răscumpărarea terenurilor agricole arendate nu se admite.

În cazul în care se dorește răscumpărarea bunului agricol arendat, altul decât terenurile agricole, se încheie un contract separat de vânzare-cumpărare, care se confirmă și se înregistrează în modul prevăzut de legislația în vigoare.

Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor agricole arendate va conține date privind:

- a) prețul de vânzare al bunului agricol arendat;
- b) termenul achitării prețului de vânzare;
- c) limitarea drepturilor arendatorului de a dispune de bunul agricol arendat supus răscumpărării;
- d) condițiile și modul de predare a bunului agricol răscumpărat în proprietatea arendașului, precum și modul de încetare a arendei acestui bun.

În cazul în care Arendașul nu a achitat plata curentă în bani a prețului de vânzare al bunului arendat sau a achitat-o cu întârziere, acestuia i se pot aplica penalități sub formă de dobânzi la plata pentru răscumpărare pe perioada întârzierii. Mărimea acestor dobânzi se stabilește conform legislației civile în cazul când contractul nu prevede altfel.

Restituirea bunurilor agricole arendate

Restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-preluare, care se întocmește exact ca în modul prevăzut pentru actul de predare-primire la începerea arendei.

La expirarea termenului contractului de arendă, Arendașul este obligat să restituie Arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ținându-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.

Arendașul este în drept să separe îmbunătățirile bunurilor agricole arendate efectuate cu permisiunea arendatorului, care pot fi separate fără a deteriora bunurile.

Legislația relevantă

Legislația primară:

1. Legea nr. 198 din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 163-166, art. 650

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312182>

2. Legea nr. 1308 din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, republicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 147–149, art. 116

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=313289>

3. Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 6 iunie 2002, publicat în Monitorul Oficial al

Republicii Moldova, 2002, nr. 82–86, art. 661

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=325085>

4. Codul funciar nr. 828 din 25 decembrie 1991, republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107, art. 817

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=313324>

Legislația secundară

1. Hotărârea Guvernului nr. 72 din 30 ianuarie 2004 „Privind implementarea Legii cu privire la arenda în agricultură”, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 26-29, art. 213

http://lex.justice.md/document_rom.php?id=3E894023:A3056F86

2. Hotărârea Guvernului nr. 508 din 17 mai 2004 „Despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind inventarierea bunurilor agricole arendate”, PUBLICATĂ ÎN Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr. 083, art. 652

<http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=302625>

3. Hotărârea Guvernului nr. 405 din 6 mai 2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății anuale pentru arenda bunurilor agricole, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr. 69-70, art. 462