



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE



---

**ABA** RULE OF LAW INITIATIVE

---

# ARENDA ÎN AGRICULTURĂ

*Autor: Ion Manole*

**CUNOAȘTE-ȚI DREPTURILE!**

*Martie 2009*

## CE ESTE ARENDA ÎN AGRICULTURĂ ȘI CARE BUNURI POT FI ARENDATE?

**Arenda în agricultură** – este darea în folosință și posesiune, pe bază de contract, pe o perioadă concretă de timp, cu plată, a terenurilor și a altor bunuri agricole.

**Obiectul contractului** (adică bunurile agricole care pot fi arendate): **terenuri** agricole, echipamente și utilaje tehnice pentru lucrări agricole; construcții, depozite pentru păstrarea producției agricole, terenurile pe care acestea se află, precum și animale care se folosesc în procesul agricol.

## CINE POATE ÎNCHEIA UN CONTRACT DE ARENDĂ?

**Subiecții contractului** (adică cine poate semna contractul de arendă):

1. **arendatorul** - persoana fizică (om, individ) sau persoana juridică (organizație, întreprindere) care este proprietarul legal sau alt posesor legal al bunurilor agricole transmise în arendă. Arendator mai poate fi și un grup de persoane care sunt co-proprietari ai unui bun agricol comun.
2. **arendașul** - persoana fizică și/sau persoana juridică, cu domiciliul (se-diul) în Republica Moldova, care ia în arendă bunuri agricole.

## CE TREBUIE SĂ CONȚINĂ UN CONTRACT DE ARENDĂ ÎN AGRICULTURĂ?

Contractul de arendă trebuie încheiat **numai în formă scrisă** și trebuie să conțină în mod obligatoriu, date privind:

- Persoanele (părțile contractante) care semnează contractul - (numele, adresa domiciliului ori sediului acestora, actele de identitate ale persoanei fizice sau documentele întreprinderii);
- Descrierea bunului agricol arendat;
- Orice act (de exemplu, certificatul de proprietate) care confirmă dreptul de proprietate sau alt drept al arendatorului de a transmite bunul agricol în arendă;
- termenul și modul de înregistrare a contractului;
- suma și forma plății pentru arendă, modul în care aceasta va fi făcută și când;

- drepturile și obligațiile părților și răspunderea lor pentru nerespectarea contractului;
- condițiile de modificare și de desfacere a contractului;
- condițiile de folosire a obiectelor situate pe terenul arendat, inclusiv a utilajului și a tehnicii agricole;
- condițiile de recultivare, dacă este necesar;
- respectarea normelor ecologice.

La cererea uneia dintre părți, la contractul de arendă a terenurilor agricole se anexează copia planului cadastral al terenurilor arendate (se eliberează de oficiul cadastral din cadrul Primăriei).

Dacă bunul transmis în arendă este proprietatea comună a mai multor persoane, atunci pentru semnarea contractului este necesar ca acești co-proprietari să adopte cu o majoritate de voturi o Decizie de transmitere a bunului agricol în arendă (după mărimea cotelor-părți). La contractul de arendă se va anexa lista tuturor coproprietarilor cu semnătura celor care au acceptat condițiile contractului.

**Atenție!** *Este foarte important să citiți și să înțelegeți conținutul contractului înainte de a-l semna, deoarece acesta este un act juridic care stabilește drepturile și obligațiile dumneavoastră și ale celeilalte părți care semnează contractul. Aveți dreptul să negociați și să faceți propuneri cu privire la conținutul contractului. Dacă condițiile contractului nu vă sunt clare sau aveți îndoieli cu privire la înțelesul sau conținutul lor, trebuie să consultați un jurist sau un alt specialist înainte de a semna contractul.*

## CE ESTE ACTUL DE PREDARE-PRIMIRE?

La începutul și la încetarea arende, părțile contractante sunt obligate să întocmească, în termen de 14 zile, un act de predare-primire a bunului agricol arendat. Acest document trebuie să conțină următoarele:

- denumirea și destinația/scopul bunurilor, starea lor tehnică, anul fabricării și termenul rămas pentru exploatare;
- numărul cadastral al terenului;
- suprafața, bonitatea, modul de folosință;
- starea terenului (prelucrat, neprelucrat, cultivat etc.);
- viciile (defecte sau probleme) materiale și juridice.

**Atenție!** *Semnarea actului de predare-primire este foarte importantă, deoarece dreptul de folosință asupra bunurilor agricole arendate apare din momentul semnării acestui act.*

## **CARE ESTE PERIOADA (TERMENUL) ÎN CARE CONTRACTUL ESTE VALABIL?**

Termenul de arendă a bunurilor agricole se stabilește de către arendaș și arendator, dar nu poate fi mai mic de 1 an și mai mare de 30 ani. Dacă terenul agricol arendat va fi sădit cu plantații multianuale (copaci, vie etc.), termenul contractului de arendă va fi stabilit pentru cel puțin 25 ani, în cazul în care contractul nu prevede un alt termen.

## **TREBUIE ÎNREGISTRAT CONTRACTUL?**

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. Contractul pe un termen de până la 3 ani inclusiv, se înregistrează la Primăria din localitatea unde se află terenurile și alte bunuri agricole. Arendașul trebuie să înregistreze contractul de arendă în termen de 3 luni de la data încheierii acestuia.

## **DE CARE ACTE AVEȚI NEVOIE PENTRU A ÎNREGISTRA CONTRACTUL LA PRIMĂRIE?**

Pentru înregistrarea contractului de arendă la primărie, arendașul trebuie să prezinte:

- 3 exemplare ale contractului, dintre care unul este originalul;
- certificatul de înregistrare al întreprinderii (persoană juridică) sau buletinul de identitate al arendașului (persoană fizică);
- 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.

**Atenție!** *Păstrați (aveți grijă de) contractul înregistrat la Primărie. În cazul apariției unor conflicte și neînțelegeri (litigii) acest contract este dovada de bază că ați avut relații contractuale cu arendașul.*

## PUTEM MODIFICA CONTRACTUL?

Condițiile contractului pot fi schimbate cu acordul ambelor părți contractante ori printr-o hotărâre judecătorească. În cazul în care una dintre părți (arendatorul sau arendașul) intenționează să schimbe condițiile contractului de arendă, aceasta trebuie să ceară consimțământul (acordul) celeilalte părți cu cel puțin 30 zile înaintea prezentării propunerilor de schimbare. La schimbarea condițiilor contractului de arendă, arendașul și arendatorul vor semna un acord (document) suplimentar care va fi înregistrat la fel ca și contractul de arendă și va deveni astfel o parte a acestuia.

## CÂND POATE ÎNCETA CONTRACTUL?

Contractul de arendă încetează în cazurile în care:

- s-a terminat termenul de arendă (a luat sfârșit perioada de arendă, prevăzută în contract);
- se declară nulitatea acestuia (contractul este anulat);
- bunurile arendate au pierit (bunul arendat nu mai există);
- părțile au desfăcut contractul;
- în alte cazuri prevăzute de legislație sau de contract.

Contractul de arendă poate fi desfăcut prin acordul comun al părților sau prin hotărâre a instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părți, în cazul în care cealaltă parte nu își respectă obligațiile din contract. Arendatorul are dreptul să ceară desfacerea contractului de arendă, dacă arendașul:

- nu a înregistrat contractul în termen de 3 luni;
- refuză să ia în arendă bunurile agricole arendate;
- a schimbat modul de folosință a bunurilor arendate fără voia arendatorului;
- a înrăutățit starea bunurilor astfel încât ea nu poate fi restabilită până la terminarea termenului contractului;
- nu a achitat plata pentru arendă în decursul a 3 luni de la data terminării termenului prevăzut în contract;

- a încheiat un contract de subarendă fără voia arendatorului (l-a arendat altor persoane).

### CARE ESTE PLATA DE ARENDĂ ?

Plata pentru arenda bunurilor agricole se face prin înțelegerea părților și se fixează în contract.

Plata se stabilește în dependență de suprafața terenului arendat, de bonitate (calitatea terenului), de relief și de posibilitatea de a efectua lucrările în mod mecanizat, de alte caracteristici ale terenului, de valoarea plantațiilor multianuale amplasate pe el, dar nu va constitui mai puțin de 2% pe an din prețul normativ al terenului arendat.

Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabilește într-o cantitate de produse agricole precizată sau într-un anumit procent precizat din volumul producției.

Toate aceste date trebuie să fie specificate în contract.

**Atenție!** *Achitarea plății pentru arenda terenurilor agricole se confirmă printr-un document semnat de părți.*

### CINE TREBUIE SĂ PLĂTEASCĂ IMPOZITELE?

Arendașul este obligat să achite impozitele și alte plăți prevăzute de lege, dacă în contract nu se prevede altfel.

**Atenție!** *Fiți prudenți la semnarea contractului și insistați ca în contract să fie specificată partea care va plăti impozitele, în caz contrar riscați să fiți obligat să achitați singur impozitele, deși ați stabilit verbal alte condiții.*

### POATE FI DAT TERENUL ÎN SUBARENDA ?

**Subarendă** – atunci când arendașul transmite altor persoane în arenda bunul agricol arendat de la arendator.

Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu voia proprietarului în formă scrisă, prin semnarea unui contract separat. Termenul contractului de subarendă nu poate depăși termenul contractului de arendă.

**Atenție!** Partea contractantă vinovată de nerespectarea condițiilor prevăzute în contractul de arendă poartă răspundere conform legislației și conform clauzelor contractuale (condițiilor din contract). Litigiile (neînțelegerile, conflictele) apărute la încheierea și executarea contractului de arendă se examinează de către instanța judecătorească competentă.

## **CE TREBUIE SĂ FACEȚI DACĂ CEALALTĂ PARTE REFUZĂ SĂ ÎȘI ÎNDEPLINEASCĂ OBLIGAȚIILE CONTRACTUALE?**

În cazul în care cealaltă parte nu își respectă obligațiile contractuale și doriți să vă apărați corect și eficient drepturile, trebuie să consultați un jurist. Persoanele dezavantajate pot consulta gratuit următoarele organizații:

### **Adrese ale organizațiilor care vă pot ajuta:**

- 1. Asociația PROMO-LEX**, mun. Chișinău, str. Șciusev 93 (pentru scrisori: Chișinău, MD-2012, c/p 89), tel. 23 88 26 sau 450024, [promolex@ong.md](mailto:promolex@ong.md)
- 2. Centrul de Drept Căușeni**, str. Ștefan ce Mare 1/2, tel.: (243) 2-36-80, 2-42-91.
- 3. Clinica juridică Bălți**, str. Pușkin 38, Facultatea de Drept, bloc 5, tel. (231) 2-44-79.
- 4. Clinica juridică Comrat**, str. Lenin 160, oficiul 8, tel. (298) 2-94-80.
- 5. Clinica juridică Cahul**, piața Independenței 1, oficiul 107, tel. (299) 3-37-78.
- 6. Clinica juridică Tiraspol, Promuzeul „Octeabrskii”**, AOZT „Tirotext”, tel.: (+373533) 2-73-80.
- 7. Biroul Asociat de Avocați „Avocații Publici”**, mun. Chișinău, str. Alecu Russo 1, bloc “A”, etajul 3, birourile 317 și 319, tel.: (+373-22) 31-00-65, 31-01-08, 31-02-84, fax: (+373-22) 31-00-17, e-mail: [bpap@mail.md](mailto:bpap@mail.md).



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE



**ABA** RULE OF LAW INITIATIVE

---

**Publicat de Asociația Avocaților Americani/  
Inițiativa pentru Supremația Legii**

Prin intermediul finanțării acordate de către

**Agenția Statelor Unite pentru  
Dezvoltare Internațională**

Afirmațiile și analizele incluse în textul de față sunt realizate de Asociația Avocaților Americani/Inițiativa pentru Supremația Legii, care este singura responsabilă pentru conținutul său. Comitetul Director al Asociației Avocaților Americani nu a examinat și nici nu a autorizat conținutul documentului. Prin urmare, punctele de vedere exprimate în prezentul text nu trebuie să fie considerate ca reprezentând politica ABA. Mai mult, nimic din prezentul text nu trebuie să fie considerat asistență juridică pentru cazuri particulare și cei care o citesc trebuie să solicite astfel de asistență de la propriul jurist. Această publicație a fost posibilă datorită susținerii generoase a poporului american acordată prin intermediul Agenției Statelor Unite pentru Dezvoltare Internațională (USAID), în condițiile Acordului de Cooperare Asociat Nr. 121-A-00-00-00821-00 și ale Acordului Principal de Cooperare Nr. ENI-A-00-00-0003-00. Asociația Avocaților Americani/Inițiativa pentru Supremația Legii este responsabilă pentru conținutul prezentului text care nu reflectă neapărat punctul de vedere al USAID sau al autorităților Statelor Unite.

---

Datele de contact ale biroului din Moldova  
al Asociației Avocaților Americani/Inițiativa pentru Supremația Legii  
sunt următoarele:

str. Kogălniceanu 76, etajul 2  
2009, Chișinău, Moldova  
Tel.: (37322) 23 89 34, 23 89 35, 23 89 36  
Fax: (373 22) 23 48 73  
E-mail: office@abaceeli.md