**ARENDA
Secțiunea 1
Dispoziții generale**

    **Articolul 1288.**Contractul de arendă
    (1) Prin contractul de arendă, o parte (arendator) se obligă să dea celeilalte părți (arendaș) un teren agricol și/sau alte bunuri agricole în posesie și folosință pe o durată determinată, iar aceasta se obligă să efectueze plata de arendă.
    (2) În sensul prezentului capitol prin bunuri agricole se înțeleg mijloace 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.
    (3) Contractului de arendă i se aplică în modul corespunzător dispozițiile cu privire la locațiune în măsura în care prezentul capitol nu prevede altfel.

 **Secțiunea a 2-a
Apariția dreptului de arendă, modificarea și încetarea lui**

    **Articolul 1289.**Încheierea contractului de arendă
    (1) Contractul de arendă se încheie în formă scrisă.
    (2) Dacă părțile nu convin altfel, dreptul de posesie și folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște din momentul semnării contractului de arendă și poate fi exercitat doar după semnarea actului de predare-primire.
    (3) Contractul de arendă trebuie să prevadă date privind:
    a) obiectul contractului;
    b) termenul arendei;
    c) componența, forma și cuantumul plății pentru arendă;
    d) condițiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului și a tehnicii agricole.
    (4) La cererea uneia dintre părți, la contractul de arendă a terenurilor agricole se anexează copia planului cadastral al acestor terenuri.
    (5) În cazul în care se dă în arendă o parte dintr-un teren divizibil sau dintr-o construcție capitală, la actul de predare-primire se anexează copia planului cadastral al terenului sau al construcției, cu marcarea părții ce se dă în arendă.
    **Articolul 1290.**Descrierea bunului agricol arendat
    (1) La începutul și la încetarea arendei, părțile contractante sînt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat.
    (2) Actul de predare-primire 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.
    (3) Actul de predare-primire a bunurilor agricole arendate, altele decît 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 legislației;
    f) condițiile de folosire;
    g) viciile materiale și juridice;
    h) alte date, la cererea părților.
    (4) Din momentul semnării, actul de predare-primire devine parte integrantă a contractului de arendă. Neincluderea unei informații prevăzute la alin. (2) sau (3) nu afectează valabilitatea actului de predare-primire.
    **Articolul 1291.** Termenul arendei
    (1) Termenul arendei se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an și mai mare de 30 de ani.
    (2) La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii unor plantații multianuale, termenul arendei va fi de cel puțin 25 de ani, dacă în contract nu este prevăzut un alt termen.
    **Articolul 1292.**Prelungirea contractului de arendă
    (1) Contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părților.
    (2) În cazul în care contractul nu prevede altfel, partea care intenționează să nu prelungească contractul de arendă este obligată să avizeze cealaltă parte cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului contractului.
    (3) În cazul în care 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.
    **Articolul 1293.** Notarea arendei, înregistrarea arendei
    (1) Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen mai mare de 5 ani trebuie notată în registrul bunurilor imobile.
    (2) În cazul în care un arendaș încheie contracte de arendă cu mai mulți arendatori, la inițiativa autorității administrației publice locale, primirea cererilor de notare a arendei în registrul bunurilor imobile se efectuează de către registratorul organului cadastral teritorial pe teritoriul localității.
    (3) Organul cadastral teritorial prezintă, în termen de o lună de la efectuarea înregistrărilor, autorității administrației publice locale de nivelul întîi din zona sa de activitate informația respectivă din registrul bunurilor imobile privind notarea arendei sau modificările la notare, precum și radierea notărilor.
    (4) Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează la primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile. Înregistrarea arendei conform prezentului alineat nu produce efectele juridice ale notării în registrul bunurilor imobile.
    (5) Arendașul, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă, asigură notarea arendei conform alin. (1) sau, după caz, asigură înregistrarea arendei conform alin. (4). Nenotarea are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.
    (6) În caz de neînregistrare a arendei în termenul prevăzut la alin. (5), arendașul poartă răspunderea prevăzută de lege.
    (7) Notarea benevolă la organul cadastral teritorial a arendei încheiate pe un termen de pînă la 5 ani îl scutește pe arendaș de obligația de a o înregistra la primărie.
    **Articolul 1294.** Înregistrarea arendei în registrul contractelor de arendă
    (1) Arenda încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile și alte bunuri agricole arendate. În cazul în care terenurile și alte bunuri agricole date în arendă sînt amplasate pe teritoriul mai multor localități, arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localități.
    (2) Primăria ține registrul contractelor de arendă în modul stabilit de prezentul capitol, de alte acte legislative și de regulamentul aprobat de Guvern.
    (3) Pentru înregistrarea arendei la primărie, arendașul (reprezentantul acestuia) prezintă:
    a) 3 exemplare ale contractului de arendă, dintre care unul este originalul sau o copie autentificată în condițiile legii;
    b) extrasul din registrul de publicitate în care este înregistrat arendașul;
    c) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendașului, după caz;
    d) bonul de achitare a plății pentru înregistrare.
    (4) Registrul contractelor de arendă este ținut de inginerul cadastral, de secretarul consiliului local sau de o altă persoană desemnată în modul stabilit.
    (5) În registrul contractelor de arendă se înregistrează date privind:
    a) părțile contractante, domiciliul ori sediul acestora;
    b) numerele cadastrale, suprafața, bonitatea și modul de folosință a terenurilor date în arendă;
    c) termenul arendei;
    d) plătitorul impozitelor aplicate asupra bunului agricol arendat;
    e) alte date, după caz.
    (6) Înregistrarea arendei se confirmă prin aplicarea ștampilei primăriei, prin notarea în contract a datei înregistrării și prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării.
    (7) Arendașului i se remit două exemplare ale contractului de arendă înregistrat.
    (8) Înregistrarea arendei, a modificărilor introduse în contract, a documentelor privind rezoluțiunea arendei, precum și eliberarea extraselor respective se efectuează contra plată, al cărei cuantum maxim este stabilit de Guvern. Plata menționată se varsă la bugetul unității administrativ-teritoriale.
    (9) Ținerea registrului contractelor de arendă se coordonează cu ținerea cadastrului funciar, a sistemului informațional fiscal și a altor sisteme, în modul prevăzut de legislație.

**Secțiunea a 3-a
Drepturile și obligațiile părților contractului de arendă**

    **Articolul 1295.**Drepturile părților
    (1) Arendatorul este în drept să verifice oricînd modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, și să obțină informația necesară.
    (2) Bunurile agricole, altele decît terenurile, transmise arendașului, dar nefolosite în procesul tehnologic de producție, pot fi conservate ori vîndute cu consimțămîntul arendatorului. Cheltuielile ce țin de conservarea sau vînzarea acestor bunuri se trec în contul plății pentru arendă în cazul în care contractul nu prevede altfel.
    (3) Arendașul (sau deținătorul terenului vecin cu cel arendat) are dreptul prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:
    a) și-a onorat obligațiile contractuale luate anterior;
    b) bunurile arendate se dau în arendă pe un nou termen;
    c) acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator.
    (4) Arendașul are drept de preemțiune în cazul vînzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă.
    (5) Dispozițiile alin. (4) nu se aplică dacă arenda este inopozabilă terțului cumpărător. Dreptul arendașului de a cere repararea prejudiciului de la arendatorul care a încălcat dreptul de preemțiune rămîne neafectat.
    **Articolul 1296.**Obligațiile părților
    (1) Arendatorul este obligat:
    a) să predea bunurile agricole date în arendă în termenele și în condițiile stipulate în contract;
    b) să acționeze într-o manieră care să nu împiedice folosința normală a bunurilor date în arendă;
    c) să plătească arendașului, în cazul rezoluțiunii arendei înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care, deși încă neseparate, vor putea fi separate înainte de sfîrșitul anului agricol în condițiile unei gospodăriri normale;
    d) să predea arendașului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puțin 3 ani pînă la data încheierii contractului de arendă;
    e) să execute alte condiții prevăzute de legislație sau de contract.
    (2) La încheierea contractului de arendă, arendatorul este obligat să informeze arendașul despre drepturile terților asupra bunurilor date în arendă. Nerespectarea acestei prevederi acordă arendașului dreptul la reducerea mărimii plății pentru arendă sau la rezoluțiunea arendei, precum și la despăgubiri, cu excepția cazului cînd arendașul cunoștea sau, în mod rezonabil, trebuia să cunoască existența dreptului terților.
    (3) Arendașul este obligat:
    a) sa folosească bunurile arendate ca un bun proprietar, conform clauzelor contractului;
    b) să mențină potențialul productiv al bunurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stipulat în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului, ținîndu-se cont de gradul de uzură;
    c) să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit;
    d) să achite impozitele și alte plăți prevăzute de legislație, în cazul în care contractul nu prevede altfel;
    e) să predea arendatorului cartea istoriei cîmpurilor, întocmită cu cel puțin 3 ani pînă la data încetării sau rezoluțiunii arendei;
    f) să respecte alte condiții prevăzute de legislație sau de contract.
    **Articolul 1297.** Încetarea arendei
    (1) Arenda încetează odată cu expirarea termenului pentru care a fost convenită.
    (2) Încetarea arendei înainte de termen are loc în conformitate cu legea sau contractul.
    **Articolul 1298.**Rezoluțiunea arendei
    (1) Afară de alte cazuri prevăzute de lege sau contract, arendatorul are dreptul de a declara rezoluțiunea arendei dacă arendașul:
    a) nu a notat arenda în registrul bunurilor imobile sau, după caz, nu a înregistrat contractul în registrul contractelor de arendă în termenul prevăzut la art. 1293 alin. (5);
    b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract;
    c) a înrăutățit starea bunurilor astfel, încît ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei.
    (2) Arendașul are dreptul să declare rezoluțiunea arendei în cazul în care:
    a) arendatorul refuză să dea în arendă bunurile stipulate în contract, nu le-a transmis la timp ori face imposibilă exploatarea bunurilor arendate, cu excepția cazului în care aceste împrejurări sînt imputabile arendașului;
    b) bunurile arendate au ajuns într-o stare inutilizabilă din cauza unor evenimente în afara controlului său.
    **Articolul 1299.**Consecințele rezoluțiunii arendei unui teren
    Dacă rezoluțiunea arendei unui teren agricol are loc pînă la încheierea anului agricol, arendatorul este obligat să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseparate, vor putea fi separate înainte de sfîrșitul anului în condițiile unei gospodăriri normale. La compensarea valorii fructelor se iau în calcul și datoriile părților la momentul rezoluțiunii arendei.

 **Secțiunea a 4-a
Plata pentru arenda terenurilor agricole.
Cuantumul și modul de achitare.
Subarenda terenurilor agricole**

    **Articolul 1300.**Plata pentru arenda terenurilor agricole
    (1) Plata pentru arenda terenurilor agricole se stabilește în unități bănești, se face în natură, în bani sau în natură și în bani ori într-o altă formă, potrivit acordului dintre părțile contractante, și se efectuează în termenul și în locul prevăzute în contractul de arendă.
    (2) Plata în natură pentru arenda terenurilor agricole se stabilește într-o cantitate determinată de produse agricole sau într-un procent determinat din volumul producției. Produsele cu care se plătește arenda se stabilesc de către părți, în funcție de specificul activității agricole și de zonă.
    (3) Termenele și locul efectuării plății în natură pentru arenda terenurilor agricole, precum și calitatea produselor se stabilesc de către părți în contract, în funcție de felul produselor și de specificul obținerii acestora.
    (4) Producția agricolă eliberată de către arendaș în contul plății pentru arenda terenurilor agricole se estimează la prețuri ce nu le depășesc pe cele în vigoare pe piața locală la această producție la momentul eliberării ei, în cazul în care contractul nu prevede altfel.
    **Articolul 1301.** Repartizarea contractuală a riscurilor
    (1) În contractul de arendă părțile contractante pot stabili, de comun acord, cazurile și limitele suportării prejudiciilor cauzate de calamități naturale.
    (2) De comun acord, părțile pot să prevadă repartizarea pierderilor, totale sau parțiale, ale bunurilor arendate, ca urmare a unor evenimente în afara controlului arendașului care fac imposibilă sau dificilă executarea obligațiilor uneia dintre părți.
    **Articolul 1302.**Reducerea arendei
    Dacă mai mult de jumătate din fructele obținute prin arendare pier din cauza unui eveniment în afara controlului arendașului, acesta este în drept să reducă proporțional plata arendei pentru perioada respectivă. Dreptul la reducere subzistă doar pînă la separarea fructelor.
    **Articolul 1303.**Dreptul de amanet al arendatorului
    (1) Arendatorul, în vederea garantării creanțelor sale ce decurg din contractul de arendă, are drept de amanet asupra bunurilor aduse de arendaș și asupra fructelor bunului arendat.
    (2) Amanetul arendatorului nu este opozabil creditorului gajist care și-a înregistrat gajul înainte de scadența creanței invocate pentru exercitarea amanetului.
    **Articolul 1304.** Subarenda terenurilor agricole
    (1) Pentru transmiterea terenurilor agricole în subarendă, arendașul este obligat să obțină încuviințarea arendatorului și să încheie un contract separat. În caz de nerespectare a acestei obligații, arendatorul are dreptul la rezoluțiunea arendei și restituirea posesiei terenurilor agricole de la arendaș sau, după caz, subarendaș.
    (2) Arendatorul va indica în încuviințarea sa terenurile agricole care pot fi date în subarendă, precum și termenul și scopul subarendei.
    (3) Contractul de subarendă a terenurilor agricole va conține informații despre contractul de arendă și încuviințarea arendatorului în al cărei temei a fost încheiat contractul de subarendă.
    (4) Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendașul de răspunderea față de arendator.
    (5) Termenul subarendei terenurilor agricole nu poate depăși termenul contractului de arendă.
    (6) Subarenda de către subarendaș nu se admite.

**Secțiunea a 5-a
Modul de folosire a bunurilor agricole arendate**

    **Articolul 1305.** Transmiterea bunurilor agricole în arendă
    (1) Arendatorul este obligat să transmită arendașului în posesie și folosință bunurile în starea ce corespunde cerințelor prevăzute de contract.
    (2) În cazul în care viciile materiale și viciile juridice ale bunurilor agricole arendate au fost stipulate în contract sau arendașul le-a cunoscut sau trebuia, în mod rezonabil, să le cunoască pe altă cale, arendatorul este absolvit de răspundere.
    (3) În cazul în care arendatorul, în termenul stabilit, nu semnează actul de predare-primire a bunurilor arendate, arendașul este în drept să ceară aceste bunuri, precum și repararea prejudiciilor cauzate prin întîrziere, ori să ceară rezoluțiunea arendei și repararea prejudiciilor cauzate prin neîndeplinirea contractului de arendă.
    **Articolul 1306.**Cumpărarea bunului agricol de către arendaș
    În cazul în care, pe durata termenului de arendă, arendașul și arendatorul încheie contract de vînzare-cumpărare cu privire la bunul agricol arendat, clauza care prevede că plata de arendă plătită anterior vînzării se deduce din preț este nulă.
    **Articolul 1307.** Restituirea bunurilor agricole arendate
    (1) Restituirea bunurilor agricole arendate se efectuează în baza actului de predare-primire, întocmit conform art. 1290.
    (2) La expirarea termenului arendei, arendașul este obligat să restituie arendatorului bunurile agricole arendate în starea în care le-a preluat, ținîndu-se cont de uzura bunurilor (bonitatea solului), specificată în contract.
    (3) Arendașul este în drept să separe îmbunătățirile bunurilor agricole arendate efectuate cu permisiunea arendatorului, care pot fi separate fără a deteriora bunurile, ori să ceară compensarea valorii lor de către arendator în cazul care contractul nu prevede altfel.

 **Secțiunea a 6-a
Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate a statului
sau a unității administrativ-teritoriale**

    **Articolul 1308.** Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate a statului sau
                              a unității administrativ-teritoriale
    (1) Terenurile agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se dau în arendă de către Guvern ori entitatea în gestiunea căreia se află sau, după caz, de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației.
    (2) Arendarea terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale se face prin licitație publică dacă legea nu prevede un alt mod.
    (3) Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a statului sau a unității administrativ-teritoriale constituie cel puțin 2% din prețul normativ al terenului dat în arendă. În caz de nerespectare a acestor cerințe minime, se consideră că plata de arendă este egală cu cerința minimă stabilită de lege.

 **Secțiunea a 7-a
Particularitățile arendei bunurilor agricole, altele decît terenurile**

    **Articolul 1309.** Modul de calculare a plății pentru arenda bunurilor agricole,
                             altele decît terenurile
    (1) Modul de calculare a cuantumului plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decît terenurile, se stabilește de către Guvern, în funcție de gradul de uzură al bunurilor.
    (2) La arendarea bunurilor agricole, altele decît terenurile, arendașul este obligat să calculeze uzura acestora și s-o reflecte în contul său extrabilanțier.
    (3) În sensul prezentei secțiuni, prin uzură a bunurilor agricole se înțelege reducerea valorii bunurilor agricole, altele decît terenurile, prin întrebuințarea îndelungată a acestora.
    **Articolul 1310.** Modul de achitare a plății pentru arendă
    (1) Modul de achitare a plății pentru arenda bunurilor agricole, altele decît terenurile, se stabilește prin acordul părților contractante. Plata se achită anual sau se acumulează la contul de bilanț al arendașului.
    (2) 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 decît terenurile, și procură bunuri noi.
    **Articolul 1311.**Folosirea bunurilor agricole arendate, altele decît terenurile
    (1) Arendașul folosește bunurile agricole arendate, altele decît terenurile, conform condițiilor stipulate în contract.
    (2) Arendatorul dă în arendă bunurile agricole, altele decît terenurile, în starea corespunzătoare stipulată în contract.
    (3) Dacă în timpul arendei bunurile agricole, altele decît terenurile, necesită reparație curentă, aceasta se efectuează din contul arendașului.
    (4) Arendașul ia în evidență bunurile agricole arendate, altele decît terenurile, la conturile extrabilanțiere respective și le asigură de răspundere civilă în modul stabilit.
    (5) În perioada arendării mijloacelor de transport și a tehnicii agricole, arendașul se consideră posesor legal al acestora și poartă răspundere civilă pentru deteriorarea lor.
    (6) Fără consimțămîntul arendatorului se interzice casarea, gajarea, vînzarea, precum și înstrăinarea în orice alt mod a bunurilor agricole arendate, altele decît terenurile.
    **Articolul 1312.** Reparația capitală
    (1) Arendatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunurilor agricole date în arendă, altele decît terenurile, în cazul în care contractul nu prevede altfel.
    (2) Nerespectarea de către arendator a obligației prevăzute la alin. (1) acordă arendașului dreptul de a efectua reparația capitală din cont propriu și de a trece cheltuielile suportate în contul plății pentru arenda bunurilor agricole.
    **Articolul 1313.** Expirarea termenului arendei bunurilor agricole, altele decît terenurile.
                             Restituirea bunurilor
    (1) La expirarea termenului arendei bunurilor agricole, altele decît terenurile, arendașul este obligat să le restituie arendatorului în starea în care le-a preluat, ținîndu-se cont de gradul de uzură.
    (2) În cazul în care, conform contractului, plata pentru arenda bunurilor agricole, altele decît terenurile, se acumulează la contul de bilanț al arendașului, arendașul, la expirarea termenului arendei, prin acordul părților, restituie arendatorului, prin mijloace bănești ori prin alte bunuri din proprietatea sa, plata pentru arendă neachitată, precum și sumele destinate reparației capitale a bunurilor agricole, altele decît terenurile, dar neutilizate în acest scop.
    (3) În cazul arendării mijloacelor circulante, la expirarea termenului arendei, arendașul este obligat să le restituie arendatorului în natură, ținîndu-se cont de uzură, sau să restituie echivalentul în bani al acestor mijloace.