



REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL CĂUȘENI
CONSILIUL COMUNAL BACCEALIA

MD-4311, com. Baccealia, r-nul Căușeni tel.024379586; mob: 067101016; primaria.baccealia@apl.gov.md

**Decizie nr. 4/14
din 29 august 2024**

„Cu privire la aprobarea Regulamentului privind raporturile juridice de arendă care au ca obiect terenurile unității administrativ-teritoriale com. Baccealia”

Având temei Hotărârea Curții Constituționale nr. 19 din 31.10.2023, în conformitate cu prevederile art. 1308 al Codului Civil, modificat prin LP134 din 30.05.24, MO260-263/20.06.24 art.375; în vigoare 20.07.24, precum și necesitatea ajustării reglementărilor raporturilor juridice de arendă stipulate în art. 1288-1306 din Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107/2002 din 06.06.2002, în temeiul Legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare a pământului, în baza Regulamentului privind modul de ținere a registrelor contractelor de arendă, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 228 din 24.04.2019, în concordanță cu prevederile art. 5 alin. (4) lit. b) din Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, în virtutea art. 14 alin. (2) lit. b)-d)-m), art.19 alin. (4), art. 39 alin. 1) lit. r) din Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, art. 4 alin. (1) lit.g) Legea nr.435/2006 privind descentralizarea administrativă, în corespundere cu Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, luând în considerare avizul Comisie de specialitate, Consiliul comunal Baccealia,

DECIDE:

1. Se aprobă Regulamentul privind raporturile juridice de arendă care au ca obiect terenurile unității administrativ- teritoriale comuna Baccealia, r-nul Căușeni (anexa nr.1 la prezenta decizie).
2. Prezenta decizie intră în vigoare din data includerii în Registrul de stat al actelor locale și poate fi supusă căilor de atac în procedură prealabilă către autoritatea emitentă în termen de 30 zile conform Codului Administrativ
3. Executarea prezentei decizii se pune în sarcina primarului Nenov Claudia.

Președintele ședinței :

Baltag Olga

Contrasemnat:

Secretara consiliului comunal

Țîbîrnă Natalia



Regulament
privind raporturile juridice de arendă care au ca obiect
terenurile unității administrativ-teritoriale com. Baccealia



Capitolul I
Dispoziții generale

1. Prezentul Regulament privind raporturile de arendă care au ca obiect terenuri a unității administrativ-teritoriale com. Baccealia (în continuare Regulament) reprezintă un act administrativ normativ, care determină modul de punere în aplicare, de către autoritățile publice locale ale primăriei Baccealia, a legislației aferente raporturilor juridice de arendă, contractelor de arendă, care au ca obiect terenurile UAT com.

Baccealia, precum și raporturilor juridice de arendă rezultate din aceste contracte.

2. În sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni:

1) Contract de arendă:

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) Bunuri agricole:

Bunuri agricole în sensul prezentului Regulament 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) Registrul contractelor de arendă:

Registrul contractelor de arendă, încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv, servește ca mijloc de evidență și sistematizare în cadrul autorităților publice locale a informației despre drepturile de arendă.

4) Evaluare obligatorie:

Proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii;

3. Dispozițiile prezentului Regulament se aplică:

a) Raporturilor juridice de arendă

4. Dispozițiile prezentului Regulament nu înlătură de la aplicare dispozițiile legale aplicabile ale Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, Codului Civil și altor legi aplicabile.

5. De la data intrării în vigoare a prezentului Regulament, alte acte administrative normative ale autorităților administrației publice locale Baccealia se aplică în partea în care nu contravin dispozițiilor prezentului Regulament.

6. Actele administrative individuale adoptate de către autoritățile administrației publice locale Baccealia anterior intrării în vigoare prezentului Regulament rămân neafectate. Cu toate acestea, ele pot fi modificate sau înlocuite cu efect după data intrării în vigoare a prezentului Regulament, cu respectarea legislației aplicabile.

Capitolul II

Dispoziții aplicabile apariției dreptului de arendă, modificarea și încetarea lui

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. Aрендarea terenurilor agricole proprietate a unității administrativ-teritoriale com. Baccealia se face prin licitație publică.
4. Contractul de arendă trebuie să prevadă date privind:
 - a) obiectul contractului;
 - b) termenul arendeii;
 - c) componența, forma și cuantumul plății pentru arendă;
 - d) condițiile de folosire a obiectelor situate pe teren, inclusiv a utilajului și a tehnicii agricole.
5. La cererea uneia dintre părți, la contractul de arendă a terenurilor agricole se anexează copia planului cadastral al acestor terenuri.
6. 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.
7. La începutul și la încetarea arendeii, părțile contractante sunt obligate să întocmească, în termen de 5 zile lucrătoare, acte de predare-primire a bunului agricol arendat.
8. 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.
9. Actul de predare-primire 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 legislației;
 - f) condițiile de folosire;
 - g) viciile materiale și juridice;
 - h) alte date, la cererea părților.

10. Din momentul semnării, actul de predare-primire devine parte integrantă a contractului de arendă. Neincluderea unei informații prevăzute la pct. 13 și pct. 14 nu afectează valabilitatea actului de predare-primire.

11. Termenul arendei se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de 1 an și mai mare de 30 de ani.

12. 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.

13. Contractul de arendă poate fi prelungit cu acordul comun al părților.

14. 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.

15. 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.

Capitolul III

Dispoziții privind modul de ținere a registrelor contractelor de arendă

16. Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen mai mare de 5 ani trebuie notată în registrul bunurilor imobile.

17. În cazul în care un arendaș încheie contracte de arendă cu mai mulți arendatori, la inițiativa autorității administrației publice locale Baccealia, primirea cererilor de notare a arendei în registrul bunurilor imobile se efectuează de către registratorul organului cadastral teritorial pe teritoriul localității.

18. Organul cadastral teritorial prezintă, în termen de o lună de la efectuarea înregistrărilor, autorității administrației publice locale Baccealia informația respectivă din registrul bunurilor imobile privind notarea arendei sau modificările la notare, precum și radierea notărilor.

19. Arenda terenurilor agricole încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează la primăria Baccealia. Înregistrarea arendei conform prezentului punct nu produce efectele juridice ale notării în registrul bunurilor imobile.

20. Arendașul, în termen de 3 luni de la data încheierii contractului de arendă, asigură notarea arendei conform pct. 21 sau, după caz, asigură înregistrarea arendei conform pct. 24 al prezentului Regulament. Nenotarea are ca efect inopozabilitatea contractului față de terț.

21. În caz de neînregistrare a arendei în termenul prevăzut la pct. 25, arendașul poartă răspunderea prevăzută de lege.

22. 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.

23. Arenda încheiată pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv se înregistrează în registrul contractelor de arendă ținut de primăria Baccealia 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 sunt amplasate pe teritoriul mai multor localități,

arenda se înregistrează la primăria fiecăreia dintre aceste localități.

24. Primăria ține registrul contractelor de arendă în modul stabilit de prezentul Regulament, de alte acte legislative și de regulamentul aprobat de Guvern.

25. Registrul servește ca mijloc de evidență și sistematizare în cadrul autorităților publice locale Baccealia a informației despre drepturile de arendă.

26. Contractul de arendă se înregistrează în registrul ținut de primăria Baccealia în a cărei rază teritorială se află terenul sau alt bun agricol arendat.

27. În conformitate cu prevederile Legii cu privire la registre nr. 71/2007, registrul se instituie de către autoritatea publică locală Baccealia.

28. Fără a aduce atingere prevederilor Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal, datele din registru sunt publice.

29. În registru se înscriu datele din contractele de arendă a terenurilor și altor bunuri agricole încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv, modificările introduse în ele și încetarea acestor contracte.

30. **Specialistul în reglementarea proprietății funciare** (în continuare registrator) înregistrează contractele de arendă a terenurilor agricole și a altor bunuri agricole încheiate pe un termen de până la 5 ani inclusiv.

31. Registratorul este obligat:

- 1) să stabilească identitatea persoanei care prezintă documentele pentru înregistrare;
- 2) să solicite prezentarea actelor prevăzute în art. 1294 alin. (3) din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002;
- 3) să decidă asupra efectuării înregistrării, modificării și a înscrierilor în registru;
- 4) să corecteze datele eronate înscrise în registru;
- 5) să elibereze extrase din registru.

32. Registratorul este în drept:

- 1) să solicite informații necesare pentru înregistrarea în registru a înscrierilor privind terenul agricol și/sau alte bunuri agricole și drepturile de arendă asupra lor;
- 2) să refuze motivat emiterea înregistrării datelor și a drepturilor în registru;
- 3) să exercite alte împuterniciri conform legii sau prezentului Regulament.

33. Refuzul de a înregistra contractul de arendă în termenul prevăzut se argumentează printr-o dispoziție, semnată de către registrator.

34. Controlul asupra ținerii și păstrării registrului este exercitat conform prevederilor art. 31 din Legea nr.71/2007 cu privire la registre.

35. Pentru înregistrarea arendeii la primărie, arendașul (reprezentantul acestuia) prezintă:

- a) 3 exemplare ale contractului de arendă, dintre care unul este originalul sau o copie autenticată 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.

36. Registrul contractelor de arendă este ținut de secretarul consiliului local.

37. 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 arende;

d) plătitorul impozitelor aplicate asupra bunului agricol arendat;

e) alte date, după caz.

38. Înregistrarea arende se confirmă prin aplicarea ștampilei primăriei, prin notarea în contract a datei înregistrării și prin semnătura persoanei împuternicite cu efectuarea înregistrării.

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

40. Înregistrarea arende, a modificărilor introduse în contract, a documentelor privind rezoluțiunea arende, precum și eliberarea extraselor respective se efectuează contra plată, al cărei quantum maxim este stabilit de Guvern. Plata menționată se varsă la bugetul unității administrativ-teritoriale.

41. Ținerea registrului contractelor de arendă se coordonează cu ținerea cadastrului funciar, a sistemului informațional fiscal și a altor sisteme, în modul prevăzut de legislație.

42. În documentele prezentate nu se admit ștersături, completări, cuvinte radiate sau alte corectări nemenționate sau executate în creion.

43. Termenul de examinare a documentelor pentru înregistrarea contractului de arendă nu trebuie să depășească 15 zile de la data primirii ultimului document necesar. În cazul înregistrării concomitente a mai mult de 10 contracte de arendă prezentate de unul și același arendaș, termenul indicat de examinare poate fi prelungit, prin decizia registratorului, cu cel mult 10 zile.

44. Documentele pentru înregistrarea contractului de arendă se consideră primite de către registrator de la ziua depunerii ultimului document necesar.

45. În cazul în care registratorul a constatat autenticitatea documentelor prezentate spre înregistrare, plenitudinea informației cuprinse în ele, corespunderea formei și a conținutului documentelor, acesta efectuează înscrierea în registru, atribuind contractului de arendă numărul unic de înregistrare, conform registrului.

46. După confirmarea înregistrării arende conform prevederilor art. 1294 alin. (6) din Codul civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, arendașului i se remit două exemplare ale contractului de arendă înregistrat, iar un exemplar se păstrează în arhiva autorității publice locale, conform reglementărilor stabilite în ordinul Agenției Naționale a Arhivelor nr. 57/2016 cu privire la aprobarea Indicatorului documentelor-tip și al termenelor lor de păstrare pentru organele administrației publice, pentru instituțiile, organizațiile și întreprinderile Republicii Moldova și a Instrucțiunii privind aplicarea Indicatorului.

47. Temeiurile de refuz al înregistrării contractului de arendă (subarendă) sau al modificărilor aduse acestuia sunt următoarele:

- 1) nu poate fi stabilită identitatea persoanei care prezintă documentele necesare operării înscrierilor în registru;
- 2) nu a fost prezentat unul dintre documentele enumerate la pct. 40 al prezentului Regulament;
- 3) documentele prezentate conțin ștersături, completări, cuvinte radiate și alte corectări nemenționate sau executate în creion;
- 4) documentele prezentate nu sunt numerotate sau șnuruite, în cazul în care acestea sunt expuse pe două sau mai multe foi separate;
- 5) în contractul de arendă (acordul adițional) sînt indicate incorect adresa, numele, prenumele sau denumirea părții contractante ori lipsesc semnăturile;
- 6) în actul de predare-primire lipsește descrierea terenului agricol și/sau bunurilor agricole arendate sau care urmează a fi arendate;
- 7) nu este indicat termenul arendeii sau cuantumul și modul de achitare a plății pentru arendă;
- 8) în contract lipsesc alte date ce trebuie înregistrate în registru;
- 9) înregistrarea contractului de arendă trebuie să fie efectuată de altă primărie sau de către subdiviziunea competentă a Agenției Servicii Publice.

48. În cazul refuzului de înregistrare a contractului de arendă, registratorul informează arendașul sau reprezentantul acestuia despre temeiul refuzului și restituie toate documentele prezentate, menționînd în registru restituirea documentelor.

49. Temeiurile de refuz al radierii contractului de arendă (subarendă) sunt următoarele:

- 1) lipsa notificării privind acordarea termenului de executare a obligațiilor contractului de arendă;
- 2) lipsa declarației de rezoluțiune;
- 3) prezentarea hotărîrii judecătorești care nu a dobîndit caracter definitiv și irevocabil.

50. Pentru înregistrarea modificărilor operate în contractul de arendă, arendașul (reprezentantul acestuia) prezintă registratorului, în termen de o lună de la data operării modificărilor:

- 1) trei exemplare ale acordului adițional la contractul de arendă;
- 2) buletinul de identitate al solicitantului/extrasul din Registrul de stat al persoanelor juridice și documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendașului, întocmit în condițiile legii;
- 3) bonul de achitare a taxei pentru înregistrarea modificărilor.

51. Înregistrarea în registru a contractului de arendă poate fi efectuată în temeiul unei hotărîri irevocabile a instanței judecătorești.

52. Înregistrarea modificărilor operate în contractul de arendă se confirmă prin aplicarea ștampilei primăriei, prin notarea în acordul adițional a datei înregistrării și prin semnătura registratorului cu efectuarea înregistrării.

53. Arendașului i se remit două exemplare ale contractului înregistrat, iar un exemplar se transmite în arhiva primăriei. Arendașul remite arendatorului un exemplar al acordului adițional înregistrat.

54. Se supun înregistrării doar modificările din contractul de arendă care sunt prevăzute la Pct. 42 al prezentului Regulament..

55. Pentru înregistrarea încetării contractului de arendă din motivul expirării termenului contractului, arendașul sau arendatorul, în termen de o lună de la data expirării acestuia, prezintă la primărie:

- 1) actul de predare-primire a bunurilor arendate restituite;
- 2) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendașului, întocmit în condițiile legii.

56. Pentru înregistrarea rezilierii contractului de arendă în baza acordului adițional, partea care intenționează să înregistreze rezilierea contractului (reprezentantul acesteia) prezintă documentele indicate în pct. 42.

57. Pentru înregistrarea rezoluțiunii contractului de arendă partea care intenționează să înregistreze rezoluțiunea contractului (reprezentantul acesteia) prezintă la primărie:

- 1) declarația rezoluțiunii cu dovada de notificare a celeilalte părți;
- 2) documentul ce confirmă împuternicirile reprezentantului arendașului, întocmit în condițiile legii.

58. Pentru înregistrarea încetării contractului de arendă prin hotărârea instanței judecătorești, partea contractantă interesată (reprezentantul acesteia) prezintă documentele indicate în pct. 60, precum și copia hotărârii instanței judecătorești definitive și irevocabile privind încetarea sau nulitatea contractului, legalizată în condițiile legii.

59. În termen de o lună de la data radierii contractului de arendă din registru, toate documentele primare, însoțite de fișa de înregistrare respectivă, se transmit în arhiva primăriei.

60. Extrasul din registru confirmă faptul existenței înscrierilor în registru privind bunurile date în arendă și dreptul de arendă asupra lor, la data eliberării extrasului.

61. Extrasul din registru se eliberează în termen de 3 zile persoanei fizice sau juridice care a depus o cerere scrisă și a prezentat bonul de achitare a taxei pentru eliberarea extrasului.

62. Ținerea registrului este supusă unui control intern. Controlul intern se efectuează conform prevederilor art. 31 din Legea nr.71/2007 cu privire la registre.

63. Modul și termenele de predare, precum și de păstrare a documentelor registrului se stabilesc de către Agenția Națională a Arhivelor.

Capitolul IV

Drepturile și obligațiile părților contractului de arendă

64. Arendatorul este în drept să verifice oricând modul în care arendașul exploatează bunurile sale date în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, și să obțină informația necesară.

65. Bunurile agricole, altele decât terenurile, transmise arendașului, dar nefolosite în procesul tehnologic de producție, pot fi conservate ori vândute cu

consimțământul arendatorului. Cheltuielile ce țin de conservarea sau vânzarea acestor bunuri se trec în contul plății pentru arendă în cazul în care contractul nu prevede altfel.

66. 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.

67. Arendașul are drept de preemțiune în cazul vânzării de către arendatorul proprietar a bunurilor date în arendă.

68. Dispozițiile pct. 72 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 rămâne neafectat.

69. 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 neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului agricol în condițiile unei gospodăriri normale;
- d) să predea arendașului cartea istoriei câmpurilor, întocmită cu cel puțin 3 ani până la data încheierii contractului de arendă;
- e) să execute alte condiții prevăzute de legislație sau de contract.

70. 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 când arendașul cunoștea sau, în mod rezonabil, trebuia să cunoască existența dreptului terților.

71. Arendașul este obligat:

- a) să 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, ținându-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 câmpurilor, întocmită cu cel puțin 3 ani până la data încetării sau rezoluțiunii arendei;
- f) să respecte alte condiții prevăzute de legislație sau de contract.

Capitolul V

Modalitatea stabilirii plății anuale pentru arenda terenurilor agricole proprietate a unității administrativ teritoriale com. Baccealia

72. Plata anuală pentru arenda terenurilor agricole proprietate a unității administrativ-teritoriale Baccealia 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.

73. În cazul în care proprietarii bunurilor privatizate sau ai întreprinderilor și bunurilor private nu au cumpărat sau nu au arendat terenuri aferente bunurilor și, întreprinderilor menționate, de la aceștia, în modul și termenele fixate în conformitate cu legislația, se va încasa anual plata pentru folosirea terenului, stabilită în mod unilateral de consiliile locale, nu mai mică decât plata anuală de arendă, calculată conform pct. 78 al prezentului Regulament. Plata specificată va fi încasată, în termenele fixate de consiliile locale pentru terenurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale Baccealia sau de Agenția Proprietății Publice pentru terenurile proprietate publică a statului, pentru perioada cuprinsă între data adoptării de către consiliul comunal Baccealia a deciziei corespunzătoare și cea a încheierii contractului de arendă.

74. Plata stabilită la pct. 79 se aplică doar pentru terenurile aferente necesare pentru activitatea bunurilor și construcțiilor nefinalizate inclusiv a terenurilor aferente bunurilor privatizate sau care se privatizează, a terenurilor aferente bun privat, precum și a terenurilor aferente construcțiilor nefinalizate. Celelalte terenuri aflate anterior în folosința proprietarilor bunurilor și construcțiilor, la propunerea acestora, trec în fondul de rezervă al autorității publice respective care nu este în drept să refuze preluarea lor.

75. 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.

76. 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 pct. 25 al prezentului regulament;
 - b) refuză fără justificare să ia în arendă bunurile agricole stipulate în contract;
 - c) a înrăutățit starea bunurilor astfel, încât ea nu poate fi restabilită pînă la expirarea termenului arendei
 - d) refuză să fie ajustată plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată cu Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare a pământului.

77. 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.

78. Dacă rezoluțiunea arendei unui teren agricol are loc pînă la încheierea anului agricol, arendatorul este obligat să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfîrșitul anului în condițiile unei gospodăririi normale. La compensarea valorii fructelor se iau în calcul și datoriile părților la momentul rezoluțiunii arendei.

Capitolul VI

Particularitățile arendei bunurilor agricole, altele decît terenurile

79. 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.

80. La arendarea bunurilor agricole, altele decît terenurile, arendașul este obligat să calculeze uzura acestora și s-o reflecte în contul său extrabilanțier.

81. În sensul pct. 86, prin uzură a bunurilor agricole se înțelege reducerea valorii bunurilor agricole, altele decît terenurile, prin întrebuințarea îndelungată a acestora.

82. 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.

83. 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, vânzarea,

precum și înstrăinarea în orice alt mod a bunurilor agricole arendate, altele decât terenurile.

84. Arendatorul este obligat să efectueze reparația capitală a bunurilor agricole date în arendă, altele decât terenurile, în cazul în care contractul nu prevede altfel.

85. Nerespectarea de către arendator a obligației prevăzute la pct. 90 acordă arendașului dreptul de a efectua reparația capitală din cont propriu și de a trece cheltuielile suportate în contul plății pentru arenda bunurilor agricole.

86. La expirarea termenului arendei bunurilor agricole, altele decât terenurile, arendașul este obligat să le restituie arendatorului în starea în care le-a preluat, ținându-se cont de gradul de uzură.

87. În cazul în care, conform contractului, plata pentru arenda bunurilor agricole, altele decât 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 decât terenurile, dar neutilizate în acest scop.

88. În cazul arendării mijloacelor circulante, la expirarea termenului arendei, arendașul este obligat să le restituie arendatorului în natură, ținându-se cont de uzură, sau să restituie echivalentul în bani al acestor mijloace.

Capitolul IV

Dispoziții finale

89. Prezentul Regulament intră în vigoare la data publicării în Registrul actelor locale.

90. În privința perioadei de exercitare a arendei din data de 01 noiembrie 2023 până în prezent, se va încasa plata de arendă pentru folosirea terenurilor proprietate a UAT Baccealia conform art.10¹ din Legea nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, fără calcularea dobânzii de întârziere.

91. Până la data de 1 decembrie 2024 specialistul pentru reglementarea proprietății funciare a Primăriei în colaborare cu secretarul consiliului local:

1) va evalua modul de aplicare a prezentului Regulament și altor acte normative aplicabile, și va raporta Consiliului comunal Baccealia;

2) după necesitate, va elabora un regulament consolidat privind administrarea și dispoziția terenurilor proprietate a UAT Baccealia.