



**AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU A
REPUBLICII MOLDOVA**

ORDIN nr. 33

„ 09 ” iulie 2020

mun. Chișinău

**Cu privire la aprobarea modelului-cadru
ale fișelor tipizate la procesul de consolidare a
terenurilor agricole**

În conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 1075/2007 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind consolidarea terenurilor agricole”, modificat prin Hotărârea Guvernului nr. 562/2019,

ORDON :

1. Se aprobă modelul-cadru al documentelor la procesul de consolidare a terenurilor agricole (fișele tipizate 1-22/4).

2. Agenția Relații Funciare și Cadastru în comun cu Ministerul Agriculturii Dezvoltării Regionale și Mediului:

- va asigura instruirea specialiștilor, reprezentanților administrației publice locale, proprietarilor de terenuri privind procedura de consolidare a terenurilor agricole conform unui orar stabilit;

- va organiza, la solicitare, cursuri de perfecționare a persoanelor cu funcții de răspundere abilitate ale autorităților administrației publice locale, în domeniul notarial, aplicativ la procesul de consolidare a terenurilor agricole;

- va organiza, după necesitate, cursuri de perfecționare a specialiștilor în domeniul elaborării proiectelor de consolidare a terenurilor agricole;

- va elibera autorizația/împuternicirea entității câștigătoare a concursului și va tine Registrul autorizațiilor (în format digital (Excel), ce confirmă activitatea în cadrul proiectului de consolidare a terenurilor agricole.

3. Controlul asupra executării prezentului ordin, se pune în sarcina dlui Ștefan Crigan, director general adjunct al Agenției.

Director general

Anatolie GHILAS

Informație succintă
despre obiectul consolidării
(la momentul inițierii lucrărilor)

1. Suprafața totală a terenurilor agricole – obiect al consolidării ha;
2. Numărul total al proprietarilor de terenuri agricole
3. Numărul proprietarilor de terenuri agricole care lipsesc din localitate un timp îndelungat (se află peste hotare etc.)
4. Structura organizatorico – juridică referitoare la utilizarea terenurilor agricole.
5. Numărul proprietarilor care folosesc terenul individual fără a forma întreprinderi agricole (inclusiv, fără al transmite în arendă)
6. Numărul și suprafața terenurilor abandonate
7. Numărul și suprafața terenurilor arendate pe termen lungnr/ha
8. Numărul terenurilor aflate în litigiu (succint conținutul litigiilor)
9. Erori geodezice
10. Erori ce țin de dreptul la proprietate.....
11. Numărul mediu de terenuri (parcele) într-o proprietate (cotă)
12. Terenurile proprietatea unităților administrativ – teritoriale care pot fi implicate în procesul de consolidare.....
13. Sisteme de irigare, desecare etc.
14. Pot fi și alte criterii pentru argumentarea necesității consolidării.

Notă. Prezentul formular este îndeplinit de către primărie

Autorizație
ce confirmă activitatea în cadrul elaborării și realizării proiectului
de consolidare a terenurilor agricole

.....2020_

nr.

În conformitate cu punctul 23 al Regulamentului privind consolidarea
terenurilor

agricole se confirmă că (numele și prenumele deținătorului autorizației)

.....efectuează lucrări de
elaborare și

implementare a proiectului de consolidare a terenurilor agricole în localitatea

(satul, comuna, orașul).....

Autorizația este eliberată în scopul acumulării informației (materialelor)
necesare elaborării proiectului de consolidare a terenurilor agricole.

Valabilă în prezența actului de identitate pe toată perioada elaborării proiectului.

semnătura

”
”

L.S.

Chestionar
de determinare a opiniilor
participanților la procesul de consolidare a terenurilor agricole
în satul (comuna)raionul
data îndeplinirii.....2020_

1. Numele, prenumele participantului la procesul de consolidare.

2. Informație suplimentară despre participantul la procesul de consolidare, adresa, telefonul de contact, alte adrese sau telefoane care ar fi utile pentru contact, zile de contact etc.

2. Informație despre terenurile și opiniile participantului la proiectul de consolidare:

n/o	Doleanțe, informații	nr. cadastral al terenului	mențiuni
1.	Terenurile participantului la proiectul de consolidare (proprietarului).		
2.	Terenurile propuse pentru vânzare		
3.	Terenurile solicitate pentru cumpărare		
4.	Terenurile propuse pentru schimb		
5.	Terenurile solicitate pentru schimb		
6.	Terenurile propuse pentru arendă		
7.	Terenurile solicitate pentru arendă		
8.	Terenurile propuse pentru asociere		
9.	Terenurile solicitate pentru asociere		
10.	Terenurile solicitate pentru comasare		
11.	Terenurile propuse pentru defrișare		
12.	Terenurile propuse pentru recultivare		
13.	Terenuri propuse pentru irigare		
14.	Terenuri pentru plantații multianuale		
15.	Terenuri slab - productive		
16.	Terenurile persoanelor decedate		
17.	Terenuri abandonate		
18.	Terenurile persoanelor care solicită re-definirea hotarelor		

4. Alte doleanțe (informație) referitoare la desfășurarea procesului de consolidare

Notă. Se îndeplinește de către autorul proiectului și se semnează de către participantul la proiectul de consolidare.

Lista
proprietarilor de terenuri agricole la momentul inițierii proiectului de consolidare

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului			
			totală	inclusiv		
				arabil	pl. multianuale	altele

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor agricole, obiect al consolidării

Lista
participanților la proiectul de consolidare a terenurilor agricole

n/o	Numele, prenumele participanțului la proiectul de consolidare	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului			
			totală	inclusiv		
				arabil	pl. multianuale	altele

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanelor care au acceptat participarea la proiectul de consolidare

Lista
participanților la proiectul de consolidare care solicită (acceptă) vânzarea –
cumpărarea terenurilor

n/o	Numele, prenumele cumpărătorului	Numărul cadastral al terenului	Suprafața terenului	Numele, prenumele vânzătorului
1				
	total			

*Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanelor care au solicitat vânzarea –
cumpărarea terenurilor în cadrul proiectului de consolidare*

Lista
participanților la proiectul de consolidare care solicită (acceptă) transmiterea
terenurilor în arendă de lungă durată
(arendaș.....)

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului
1			
	total		

*Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanelor care au solicitat arenda de lungă
durată*

Lista
participanților la proiectul de consolidare care solicită (acceptă) asocierea
terenurilor

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanelor care au solicitat asocierea

Lista
participanților la proiectul de consolidare care solicită (acceptă) schimbul de
terenuri

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanelor care au solicitat schimbul de terenuri

Lista
terenurilor propuse pentru comasare

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor propuse pentru comasare

Lista
participanților la proiectul de consolidare a terenurilor care acceptă redefinirea hotarelor

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastral al terenului	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanele cărora au solicitat re-definirea hotarelor

Fișa tipizată nr. 12
la ordinul nr. 33
din 09 iulie 2020

Lista
a terenurilor agricole abandonate în localitatearaionul.....

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor abandonate	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor abandonate

Fișa tipizată nr. 13
la ordinul nr.
din 202_

Lista
terenurilor agricole propuse pentru defrișare în localitatea
.....raionul.....

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor propuse pentru defrișare

Lista
terenurilor agricole propuse pentru recultivare în localitatea
.....raionul.....

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor propuse pentru recultivare

Lista
terenurilor agricole propuse pentru amplasarea sistemelor de irigare în localitatea
.....raionul.....

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor propuse pentru crearea sistemelor de irigare

Fișa tipizată nr. 16
la ordinul nr. 33.....
din 09 iulie 2020

Lista
terenurilor agricole propuse pentru crearea plantațiilor multianuale
în localitatearaionul.....

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor propuse pentru crearea plantațiilor multianuale

Fișa tipizată nr. 17
la ordinul nr.....
din 202_

Lista
terenurilor agricole slab productive în localitatearaionul.....

n/o	Numele, prenumele proprietarului de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor agricole slab productive

Lista
terenurilor persoanelor decedate în localitatearaionul.....

n/o	Numele, prenumele moștenitorilor de teren	Nr. cadastrale ale terenurilor persoanelor decedate	Suprafața terenului
1			
	total		

Notă: La Listă se anexează Planul amplasării terenurilor persoanelor decedate

Antetul APL

Certificat

ce confirmă autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, proprietate privată, cu suprafața de pînă la 0,25 ha, atribuite conform art. 12 din Codul funciar nr. 828/1991

.....2020__

nr.

În conformitate cu punctul 102 din Regulamentului privind consolidarea terenurilor agricole se confirmă că

(numele și prenumele deținătorului de certificat)

sunt autentificate contractele de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, proprietate privată, cu suprafața de pînă la 0,25 ha, în prezența secretarului Consiliului localității și servesc temei pentru elaborarea proiectului de consolidare a terenurilor agricole în localitatea

(satul, comuna, orașul)

Certificatul este eliberat în scopul acumulării informației (materialelor) necesare elaborării proiectului de consolidare a terenurilor agricole, avînd ca bază autentificarea contractelor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole, proprietate privată, cu suprafața de pînă la 0,25 ha.

(Valabil timp de 3 luni)

localitatea, _____, raionul _____

Primarul localității _____

semnătura

Executorul certificatului _____

semnătura

L.Ș

Notă. Prezentul formular este îndeplinit de către Primărie.

Înregistrat

Nr. de înregistrare _____
Data înregistrării _____

Contract

de vânzare – cumpărare a terenului agricol în procesul consolidării terenurilor

„_____” _____ 202__ Localitatea _____

(pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării, care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza cărui document acționează,

denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)
numit în continuare „**Vînzător**”, pe de o parte, și

(pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării, care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza cărui document acționează,

denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)
numit în continuare „**Cumpărător**”, pe de altă parte, **au încheiat prezentul contract:**

I. Temeiul și obiectul contractului

1.1 Prezentul Contract este întocmit conform Codului Civil, privind prețul normativ și modul de vânzare – cumpărare a pămîntului

1.2 Vînzătorul garantează că terenul este proprietatea lui și este liber de orice viciu juridic.

1.3 Vînzătorul a vîndut, iar Cumpărătorul a cumpărat terenul (terenurile) situat(e)

(numărul cadastral al terenului vîndut – cumpărat și al terenurilor adiacente)
cu o suprafață totală de _____ (cu cifre) (_____ (cu litere))ha,
denumit în continuare **teren (terenuri)**.

II. Prețul terenului

Prețul de vânzare - cumpărare a terenului constituie _____ (cu cifre) (_____ (cu litere)) lei,
care a fost achitat la data semnării contractului de către **Părți**.

III. Obligațiile părților

3.1 Vînzătorul **se obligă** să transmită terenul agricol cumpărătorului în cel mult _____ 14 zile din momentul semnării prezentului contract și să semneze actul de predare-primire a terenului.

Vînzătorul are și alte obligații ce rezultă din Codul civil și alte acte legislative, normative, precum și prezentul contract.

3.2 Cumpărătorul *se obligă*:

- în termen de trei luni de la data autentificării notariale a prezentului Contract, să-l înregistreze la organul cadastral teritorial în raza de acțiune a căruia este situat terenul;

- să exercite obligațiile anterioare ce țin de folosirea nestingherită și grătită a obiectelor de uz public (drumurile auto și de pietoni, obiectele infrastructurii ingineresti) care existau anterior cumpărării terenului;

- să achite prețul contractului în termenele și cuantumul prevăzute de prezentul contract;

- cumpărătorul va îndeplini și alte obligații prevăzute de Codul Civil și legislația funciară.

IV. Dispozițiile finale

4.1 Prezentul Contract servește drept temel pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului cumpărat.

4.2 Conținutul art. 753, 754-785 Cod civil al RM, art. 32, 50 al Legii cu privire la notariat nr. 1453/2002, modificat prin Legea nr. 246/2018 și art. 29 din Codul funciar al RM nr. 828/1991 au fost explicate părților de către notar.

4.3 Prezentul contract este întocmit în trei exemplare. Primul exemplar revine Cumpărătorului, al doilea - Vînzătorului, al treilea notarului (persoanei cu funcții de răspundere abilitate a autorității publice locale).

4.4 Cheltuielile ce țin de autentificarea notarială a prezentului Contract sînt suportate în conformitate cu art. 70/1, ultimul aliniat al Codului funciar nr. 828/1991 cu modificările ulterioare.

4.5 Prezentul Contract este obligatoriu pentru Părți din ziua semnării lui.

4.6 Litigiile dintre părți vor fi soluționate în mod amiabil. În cazul în care părțile nu ajung la un consens, litigiile vor fi soluționate de instanțele de judecată competente din Republica Moldova.

V. Rechizitele și semnăturile părților

Vînzătorul

Cumpărătorul

Locul aplicării girului de autentificare a notarului _____

Înregistrat

Nr. de înregistrare _____
Data înregistrării _____

Contract
de schimb de terenuri în cadrul implementării
proiectului de consolidare

satul _____ „ _____ ” _____ 200 _____
(data, luna și anul cu litere)

Subsemnații _____
(numele, prenumele persoanei fizice, cetățenia, numărul și

data eliberării documentului de identitate, domiciliul;

denumirea de firmă completă a întreprinderii, numărul și data eliberării certificatului

înregistrării de stat, sediul)

după caz, în persoana _____
(numele, prenumele reprezentantului, funcția)

care acționează în baza _____
(procura sau alt document ce confirmă împuternicirile reprezentantului)

nr. _____ din „ _____ ” _____ 202 _____, denumită în continuare „**partea - 1**”,
pe de o parte, și _____

(numele, prenumele persoanei fizice, cetățenia,

numărul și data eliberării documentului de identitate, domiciliul)

denumirea de firmă completă a întreprinderii, numărul și data eliberării certificatului înregistrării de stat, sediul)

în persoana _____
(numele de familie și prenumele reprezentantului, funcția)

care acționează în baza _____
(procura sau alt document ce confirmă împuternicirile reprezentantului)

nr. _____ din „ _____ ” _____ 202 _____, denumită în continuare „**partea 2**”, pe
de altă parte (denumite în comun – „**părți**”), am încheiat prezentul Contract
privind următoarele:

I. Temeiul și obiectul Contractului

1.1. Prezentul contract este întocmit conform Codului civil al Republicii Moldova, nr. 1107/2002, *Codului funciar nr. 828/1991, Legii privind prețul normativ și modul de vânzare - cumpărare a pământului nr. 1308/1997, Legii cu privire la proprietate nr. 459/1991, Legii cu privire la notariat nr. 1453/2002, modificată prin Legea nr. 246/2019- taxa de stat, Legii cadastrului bunurilor imobile nr. 1543/1998, și a altor acte normative.*

1.2. „**Părțile**” garantează ca terenurile agricole ce constituie obiect de schimb conform prezentului Contract sunt libere de oricare drepturi patrimoniale ale terțelor persoane, cu excepția celor înregistrate.

1.3. „**Partea - 1**” a schimbat cu „**Partea - 2**”:

Terenul agricol _____
(numărul cadastral, adresa sau enumerarea adiacenților)
_____, cu
suprafața de _____ (_____)ha,
(cu litere, se indică cu trei semne după virgulă) (cu cifre)
denumit în continuare „**teren-1**”, dreptul de proprietate asupra căruia este
confirmat prin _____,
(denumirea, data și numărul documentului ce confirmă dreptul de proprietate)

1.4. „**Partea -2**” a schimbat cu „**Partea -1**”:
Terenul agricol _____
(numărul cadastral, adresa sau enumerarea adiacenților)
_____, cu
suprafața de _____ (_____)ha,
(cu litere, se indică cu trei semne după virgulă) (cu cifre)
denumit în continuare „**Teren-2**”, dreptul de proprietate asupra căruia este
confirmat prin _____,
(denumirea, data și numărul documentului ce confirmă dreptul de proprietate)

II. Obligațiile „**Părților**”

2.1. „**PARTEA-1**” va transmite „**Terenul-1**” în proprietatea „**PĂRȚII-2**” după înregistrarea de către „**PARTEA-2**” a dreptului de proprietate asupra terenului obținut în rezultatul schimbului la serviciul cadastral teritorial în a cărei rază teritorială este situat terenul.

2.2. „**PARTEA-2**” va transmite „**Terenul-2**” în proprietatea „**PĂRȚII-1**” după înregistrarea dreptului de proprietate de către „**PARTEA-1**” asupra terenului obținut în rezultatul schimbului la serviciul cadastral teritorial în a cărei rază teritorială este situat terenul.

2.3. Contractul de schimb va fi autentificat notarial și înregistrat la serviciul cadastral teritorial respectiv, în condițiile prevăzute de Regulamentul Provizoriu privind consolidarea terenurilor agricole

2.4. „**Părțile**” au achitat, la momentul autentificării notariale a prezentului contract, diferența de valoare a terenului supus schimbului (sulta) în sumă de _____).

2.5. „**Părțile**” vor îndeplini și alte obligații prevăzute de legislația civilă, funciară, fiscală și alte acte normative.

III. Dispoziții finale

3.1. **Părțile** dobândesc dreptul de proprietate privată asupra terenului obținut în rezultatul schimbului la momentul înregistrării contractului de schimb la serviciul cadastral teritorial în a cărei rază teritorială este situat terenul. Din momentul acesta **Părțile** își asumă responsabilitatea de a achita impozitul funciar și alte plăți obligatorii stabilite de legislație.

3.2. „**Părțile**” confirmă că „**terenurile**” sunt libere de orice sarcină, fapt confirmat prin extrasele din registrul bunurilor imobile, eliberate de serviciul cadastral teritorial _____.

3.3. Conținutul tranzacției, toate consecințele, responsabilitățile, drepturile și obligațiile părților, precum și conținutul art. art. 315-316, 337, 334-345, 351, 369,

371, 376, 428, 499, 667-668, 753, 755-756, 823-826 din Codul civil al Republicii Moldova, art. 13 din Legea cu privire la proprietate și art. 32 și 50 al Legii cu privire la notariat nr. 1453/2002, modificat prin Legea nr. 246/2018 au fost explicate de către notar (persoana cu funcții de răspundere abilitată a autorității publice locale).

3.4. Prezentul Contract este întocmit în trei exemplare. Primul exemplar revine „*părții - 1*”, al doilea – „*părții - 2*”, iar al treilea notarului ((persoanei cu funcții de răspundere abilitată a autorității publice locale).

3.5. Prezentul Contract servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului la serviciul cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este situat terenul obținut în rezultatul schimbului.

În conformitate cu art. 914 din Codul civil al Republicii Moldova și Legea cadastrului bunurilor imobile, ambele Părți (reprezentanții) vor prezenta contractul serviciului cadastral teritorial în a cărui rază teritorială este situat terenul pentru înregistrarea dreptului de proprietate asupra terenului obținut în rezultatul schimbului în Registrul bunurilor imobile în termen de până la (5) cinci ani din data autentificării notariale a prezentului contract.

Semnăturile părților:

„*Partea -1*”

„*Partea -2*”

L.Ș. (pentru persoana juridică)

L.Ș. (pentru persoana juridică)

Locul aplicării girului de autentificare a notarului
S-a înregistrat cu numărul

Fișa tipizată nr. 22
la ordinul nr. 33
din 09 iulie 2020

Înregistrat

Nr. de înregistrare _____
Data înregistrării _____

Contract de arenda de lungă durată a terenurilor în procesul implementării proiectului de consolidare

" " 2020
(localitatea, raionul)

Subsemnatul¹, _____
pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării,
serviciul care l-a eliberat, IDNP); pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza cărui document acționează,
denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)
proprietar al terenurilor, denumit în continuare „arendator”², pe de o parte, și
_____ (pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării, serviciul
care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza cărui document acționează,
denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)

denumit în continuare „arendaș”, pe de altă parte, în baza art. 912 din Codul
civil al Republicii Moldova, am încheiat prezentul contract privind următoarele:

I. Obiectul contractului

1. Arendatorul a dat, iar arendașul a preluat terenul³:

(numerele cadastrale ale terenurilor arendate)

II. Termenul de arendă

3. Termenul de arendă este de (mai mare de trei ani) _____ ani
de la _____ și pînă la _____
(data, anul) (data, anul)

4. În cazul în care termenul de arendă va expira, iar arendatorul nu va cere să
se predea terenul arendat și arendașul va continua exploatarea acestuia,
contractul de arendă se va considera prelungit cu un an agricol⁴.

Note:

1. În numele arendașului poate acționa reprezentantul arendașului autorizat în modul stabilit.
2. Bunurile agricole aflate în proprietate comună se dau în arendă cu acordul în scris al tuturor coproprietarilor. Contractul de arendă poate fi încheiat de către unul dintre coproprietari, împuternicit în modul stabilit de Codul civil (art. 912)
Terenurile agricole proprietate publică se dau în arendă de către Guvern (autoritatea publică centrală din domeniu) sau de către autoritățile administrației publice locale, în limitele competenței și în condițiile legislației în vigoare.
3. Descrierea terenurilor arendate este inclusă în actul de predare - preluare a terenurilor agricole (Fișa tipizată nr.1), semnat de arendator și arendaș.
4. 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 de arendă. La darea în arendă a terenurilor agricole în scopul sădirii plantațiilor multianuale, termenul contractului de arendă va fi stabilit pentru cel puțin 30 de ani, în cazul în care contractul nu prevede alt termen.

III. Plata de arendă⁵

5. Pentru exploatarea terenurilor arendate, arendașul achită în contul bancar al arendatorului, în cel mult pînă la data de _____ a fiecărui an, o plată anuală, stabilită în unități bănești, în sumă de _____ lei (cuantumul minimal al plății este calculat în Fișa tipizată nr.1 la prezentul contract).

6. În cazul în care părțile au convenit ca plata de arendă pentru anul respectiv, stabilită în unități bănești, să fie efectuată în natură, termenul și locul achitării vor fi stabilite suplimentar printr-un document semnat de părțile contractante.

7. Cuantumul plății de arendă este recalculat în dependență de nivelul inflației;

IV. Drepturile și obligațiile arendatorului

8. Arendatorul este în drept:

- a) să verifice modul în care arendașul exploatează terenul dat în arendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, și să obțină informația necesară;
- b) să inițieze modificarea sau rezilierea prezentului contract (numai în condițiile Legii și contractului);
- c) să înstrăineze terenul dat în arendă unei terțe persoane, în condițiile prevăzute de legislație;
- d) să întreprindă alte acțiuni, după cum urmează:

(alte drepturi atribuite părților ce nu contravin legislației în vigoare)

9. Arendatorul este obligat:

- a) să predea terenurile date în arendă în termenele și în condițiile stipulate de contract;
- b) să acționeze într-o manieră care să nu împiedice exploatarea normală a terenurilor date în arendă;
- c) să plătească arendașului, în cazul rezilierii contractului de arendă înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care, deși încă ne separate, vor putea fi separate înainte de încheierea anului agricol în condițiile unei gospodăriri normale. La compensarea valorii fructelor se iau în calcul și datoriile părților la momentul rezilierii contractului;
- d) să informeze arendașul despre drepturile terțelor persoane asupra terenurilor date în arendă. Ne respectarea acestei prevederi acordă arendașului dreptul de a revendica reducerea plății pentru arendă, rezilierea contractului de arendă, precum și despăgubiri;
- e) să execute alte obligațiuni prevăzute de legislația în vigoare, după cum urmează:

(alte obligații stabilite de părți ce nu contravin legislației în vigoare)

Notă:

5. Părțile pot stabili în contract ca plata anuală să fie achitată în rate egale, lunar sau trimestrial.

V. Drepturile și obligațiile arendașului

10. Arendașul are dreptul:

a) prioritar la încheierea contractului de arendă pe un nou termen în cazul în care:

- și-a onorat obligațiile contractuale asumate anterior;
- terenul arendat se dă în arendă pe un nou termen;
- acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendator;

b) de preemțiune, în cazul înstrăinării de către proprietar a terenului dat în arendă;

c) să ceară rezilierea sau modificarea contractului de arendă în condițiile prevăzute de Codul civil;

d) să schimbe categoria de destinație a terenurilor cu consimțământul arendatorului, conform legislației;

e) să transmită în subarendă terenul numai cu consimțământul în scris a proprietarului, prin încheierea unui contract separat în condițiile prevăzute de Codul civil (art. 921);

f) să transmită, în scopul consolidării, terenul arendat, în subarendă, pe un termen nu mai mare decât termenul contractului de arendă, păstrându-și toate obligațiile și responsabilitățile prevăzute de prezentul contract;

g) să întreprindă alte acțiuni, după cum urmează:

(Alte drepturi atribuite părților care nu contravin legislației în vigoare)

11. Arendașul este obligat:

a) să înregistreze contractul de arendă;

b) să folosească cu bună-credință terenurile arendate, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare;

c) să mențină potențialul productiv al terenurilor arendate, să le restituie, la expirarea termenului stabilit în contract, în starea corespunzătoare clauzelor contractului. În cazul în care pe terenurile arendate sînt amplasate construcții, se va ține cont de gradul de uzură a acestora.

d) să achite plata pentru arendă în termenul și în modul stabilit;

e) să achite impozitele și alte plăți, prevăzute de legislația în vigoare, în cazul în care contractul nu prevede altfel⁸;

f) să respecte normele maximal admisibile de influență asupra mediului (cu efectuarea analizei chimice a solului la transmiterea și la restituirea terenurilor, cu acordul comun al părților contractante)⁹;

g) să execute alte obligații după cum urmează:

(alte obligații)

VI. Modificarea, încetarea sau rezilierea contractului de arendă

12. La modificarea clauzelor contractului de arendă, părțile contractante semnează acorduri adiționale, înregistrate în modul stabilit, care sînt parte

(numărul, data acordurilor adiționale de modificare a

Note:

8. Părțile stabilesc achitarea impozitelor de către proprietar sau de către arendaș.

9. Normele maximal admisibile de influență asupra mediului sînt stabilite de Guvern sau de autoritatea publică centrală din domeniu.

13. Contractul de arendă încetează în cazurile prevăzute de Codul Civil.

14. Contractul de arendă se reziliază:

a) prin acordul comun al părților contractante;

b) prin hotărîre a instanței judecătorești, la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu ne executarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale.

15. Alte cazuri specifice.

VII. Restituirea bunurilor arendate

16. Restituirea terenurilor arendate se efectuează în baza actului de predare-preluare, semnat de ambele părți.

17. Îmbunătățirile funciare cu efect continuu, efectuate din contul arendașului, vor fi:

(condițiile convenite de părți în cazul efectuării

îmbunătățirilor funciare din contul arendașului)

VIII. Clauze finale

18. Prezentul contract reglementează relațiile dintre arendator și arendaș pe perioada stabilită de arendă a terenurilor agricole și servește temei pentru efectuarea înregistrărilor la contul extrabilancier destinat evidenței activelor arendate pe termen lung.

19. În cazul în care între arendator și arendaș au apărut divergențe care nu pot fi soluționate prin prevederile contractului, dar reglementate de Codul civil, părțile vor acționa în conformitate cu Codul civil.

20. Partea contractantă este exonerată de răspundere în cazul în care ne executarea sau executarea ne corespunzătoare a obligației sale se datorează unui eveniment care nu depinde de voința ei (stare de forță majoră, pieire fortuită). Exonerarea de răspundere este posibilă atîta timp cît există starea de forță majoră.

21. Arendașul aflat în imposibilitatea de a-și executa obligațiile din cauza stării de forță majoră este obligat:

a) să ia toate măsurile pentru conservarea bunurilor arendate;

b) să anunțe arendatorul, cel mult a doua zi de la survenirea evenimentului de forță majoră sau pieirii fortuite, despre pierderile suferite și/sau imposibilitatea executării prezentului contract;

c) să întocmească actul de pierderi suferite și să îl semneze împreună cu arendatorul.

22. În cazul apariției unor divergențe, provenite din prezentul contract, părțile contractante vor lua toate măsurile pentru soluționarea lor pe cale amiabilă sau prin intermediul unor arbitri aleși.

23. În cazul imposibilității rezolvării divergențelor pe cale amiabilă, orice litigiu izvorât din prezentul contract se soluționează de instanța judecătorească.

24. Înainte de a se adresa instanței judecătorești, reclamantul înaintează pîrîtului o pretenție, la care acesta trebuie să răspundă în termen de _____ zile de la data primirii ei.

25. Prezentul contract intră în vigoare din data semnării actului de predare-preluare a terenului dat în arendă.

26. Prezentul contract conține _____ articole și _____ anexe, fiind expus pe _____ pagini și în trei (patru) exemplare identice. Primul exemplar revine arendatorului, al doilea - arendașului, iar al treilea rămîne la organul împuternicit de înregistrare.

În cazul în care contractul de arendă este înregistrat la serviciul cadastral teritorial, cel de al patrulea exemplar se prezintă în mod obligatoriu de către arendaș, pentru informație, în primăria localității în a cărei rază teritorială se află terenurile.

Anexe la contract:

Fișa tipizată nr.22/1. Actul de predare-preluare a terenurilor agricole arendate.

Fișa tipizată nr.22/2. Planul (extras din planul) cadastral al terenului arendat.

Fișa tipizată nr.22/3. Lista coproprietarilor, construcțiilor, instalațiilor ingineresti amplasate pe terenurile arendate.

Fișa tipizată nr. 22/4. Contractul de schimb provizoriu în condițiile arendării de lungă durată în scopul implementării proiectului de consolidare.

Arendatorul _____
(semnătura)

Arendașul _____
(semnătura)

Notă: Pentru suprafețe de terenuri agricole pînă la 0,25 ha fără autentificarea notarială cu aplicarea semnăturilor dintre părți;

ACT
de predare-preluare a terenurilor agricole arendate¹⁰
Subsemnatul,

(pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării, serviciul care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza căruia document acționează, denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)

am transmis în arendă, iar _____

(pentru persoanele fizice: numele, prenumele, _____

adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării, serviciul care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza căruia document acționează, denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)

a preluat terenurile:

I. Caracteristica terenurilor arendate

1. Numărul cadastral al terenului
- a) suprafața
- b) bonitatea medie
- c) modul de folosință a terenurilor (arătură, vii, livezi etc.)
- d) starea terenului (prelucrat, ne prelucrat, cultivat etc.)
- e) viciile materiale și juridice
- f) culturile premergătoare cultivate pe teren în ultimii 5 ani și îngrășămintele folosite în această perioadă
- alte date convenite de părți:

Pe terenurile arendate sînt amplasate construcții, instalații ingineresti etc.
(denumirea, destinația, numărul cadastral)

- a) starea tehnică
- b) anul dării în exploatare
- c) ultima reparație capitală (curentă)
- d) valoarea de bilanț
- e) valoarea de piață
- f) condițiile de folosire
- g) gradul de uzură
- h) alte date, la cererea părților

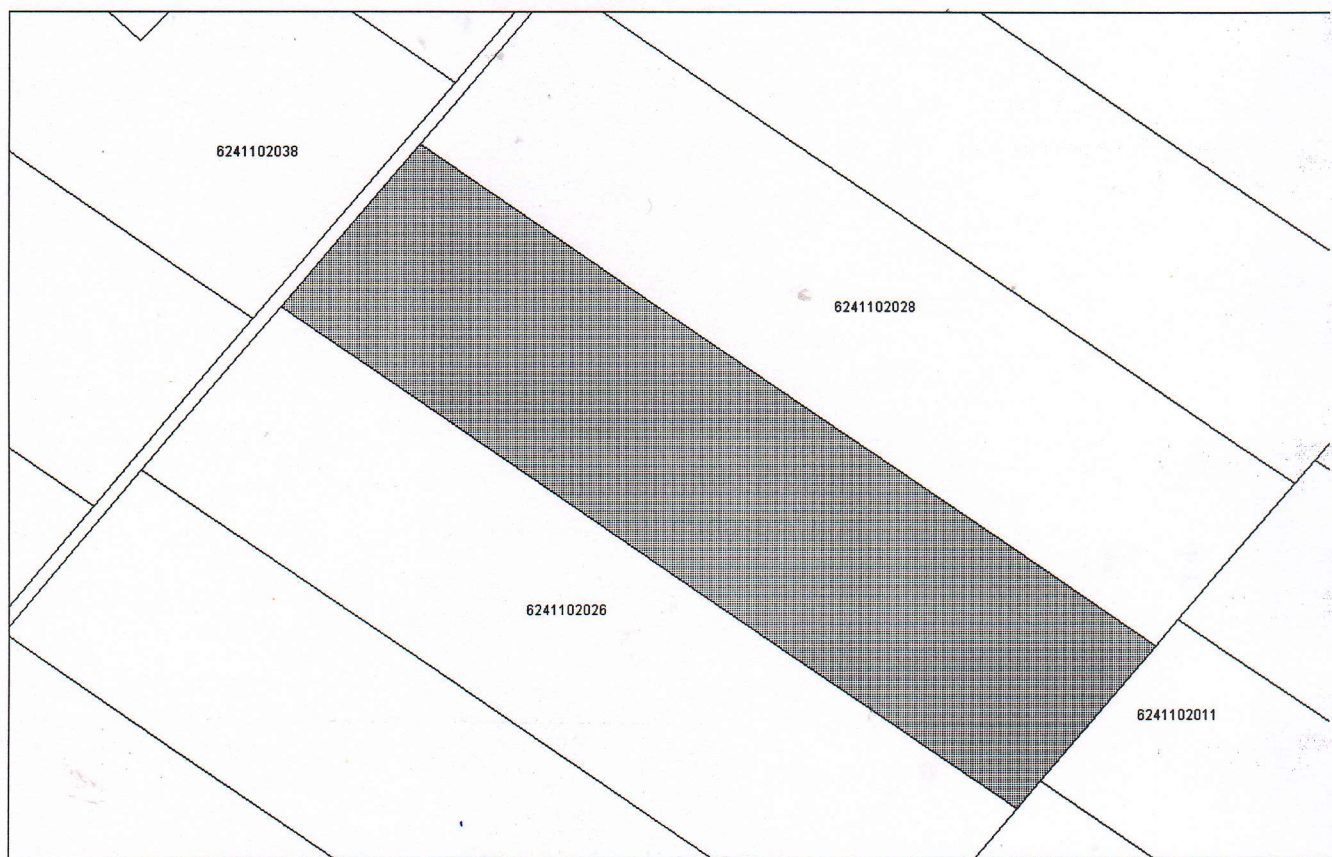
Notă:

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

Arendatorul _____
(semnătura)

Arendașul _____
(semnătura)

Planul
cadastral al terenului arendat
(extras din planul cadastral)



Arendatorul _____
(semnătura)

Arendașul _____
(semnătura)

Notă: se îndeplinește în cazurile când se transmit în arendă porțiuni de terenuri

Lista
coproprietarilor, construcţiilor,
instalaţiilor ingineresti amplasate pe terenurile arendate

n/o	Numele, prenumele coproprietarului	Anul naşterii	Actul de identitate			Certificatul de coproprietate (numărul, data eliberării)	Cota parte Fraţie, procente
			nr.seria	data	serviciul care l-a eliberat		

Persoana împuternicită _____

(semnătura)

(semnătura)

Arendaşul _____

Notă: se îndeplineşte în cazurile transmiterii în arendă a bunului agricol
proprietate comună amplasate pe terenurile arendate.

Contract
de subarendă a terenurilor agricole
(anexă la contractul de arendă a terenurilor nr. _____)

" " 202 _____

(localitatea, raionul)

Subsemnatul²,

(pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării, serviciul care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza căruia document acționează, denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de

înregistrare, IDNO)

arendaș al terenurilor, denumit în continuare arendaș, pe de o parte, și

(pentru persoanele fizice: numele, prenumele, adresa, actul de identitate (seria, numărul, codul personal, data eliberării,

serviciul care l-a eliberat, IDNP; pentru persoanele juridice: numele persoanei împuternicite, în baza căruia document

acționează, Denumirea întreprinderii, adresa, certificatul de înregistrare (seria, numărul, data, organul de înregistrare, IDNO)

denumit în continuare **subarendaș**, pe de altă parte, în baza Codului Civil al Republicii Moldova art. 921 am încheiat prezentul contract privind următoarele:

I. Obiectul și termenul contractului de subarendă

1. Arendașul a dat, iar subarendașul a primit terenul conform planului cadastral Fișa tipizată (Fișa tipizată nr.22/2).

2. Terenurile subarendate vor fi folosite pentru

3. Termenul de subarendă este de _____ ani, de la

(data, anul)

și pînă la _____.

(data, anul)

Note:

1/Terenurile agricole se transmit în subarendă numai cu consimțămîntul în scris al proprietarului și prin încheierea unui contract separat (Cod civil art. 921).

2/În numele arendașului sau al subarendașului contractul de subarendă poate fi semnat de către persoana responsabilă, autorizată în modul stabilit.

3/Darea în subarendă a terenurilor agricole arendate nu absolvă arendașul de răspunderea față de arendator (Cod civil art. 921).

4/Arendatorul terenurilor agricole va indica în consimțămîntul său care dintre terenuri pot fi date în subarendă, pe ce termen și în ce scop (Cod civil art. 921).

5/Termenul contractului de subarendă nu poate depăși termenul contractului de arendă.

6/Codul civil nu prevede stabilirea altor plăți suplimentare decât plata de arendă stabilită în contractul de arendă.
Terenurile subarendate vor fi folosite pentru _____.

(se indică modul de folosință)

II. Plata de subarendă

4. Plata de subarendă și impozitul funciar pe terenurile subarendate sînt achitate în conformitate cu prevederile contractului de arendă _____.

III. Drepturile și obligațiile arendașului și subarendașului

5. Arendașul este în drept:

- a) să verifice modul în care subarendașul exploatează terenul dat în subarendă, fără a interveni în activitatea curentă a acestuia, și să obțină informația necesară;
- b) să inițieze modificarea sau rezilierea prezentului contract (numai în condițiile Legii și contractului);
- c) să întreprindă alte acțiuni ce nu contravin Legii sau prezentului contract.

6. Arendașul este obligat:

- a) să predea terenurile date în subarendă în termenele și în condițiile stipulate de contract;
- b) să anunțe (prin consemnare în actul de predare-preluare) subarendașul despre viciile materiale și viciile juridice ale terenurilor subarendate;
- c) să acționeze într-o manieră care să nu împiedice exploatarea normală a terenurilor date în subarendă;
- d) să plătească subarendașului, în cazul rezilierii contractului de subarendă înainte de încheierea anului agricol, valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de încheierea anului agricol în condițiile unei gospodăriri normale. La compensarea valorii fructelor se iau în calcul și datoriile părților la momentul rezilierii contractului;
- e) să informeze subarendașul despre drepturile terțelor persoane asupra terenurilor date în subarendă. Ne respectarea acestei prevederi acordă subarendașului dreptul de a revendica reducerea plății pentru subarendă, rezilierea contractului de subarendă, precum și despăgubiri;
- f) să execute alte condiții prevăzute de legislația în vigoare sau de contract, după cum urmează:

(alte obligații stabilite de părți ce nu contravin legislației în vigoare)

7. Subarendașul are dreptul:

- a) prioritar la încheierea contractului de subarendă pe un nou termen în cazul în care:
 - și-a onorat obligațiile contractuale asumate anterior;
 - terenul subarendat se dă în subarendă pe un nou termen;
 - acceptă noile clauze contractuale stabilite de arendaș;
- b) de preemțiune, în cazul înstrăinării de către proprietar a terenului dat în subarendă;

- c) să ceară rezilierea sau modificarea contractului de subarendă în condițiile prevăzute de Lege;
- d) să întreprindă alte acțiuni, după cum urmează:

(alte drepturi atribuite părților care nu contravin legislației în vigoare)

8. Subarendașul este obligat:

- a) să înregistreze contractul de subarendă;
- b) să folosească cu bună-credință terenurile subarendate, conform clauzelor contractului și legislației în vigoare;
- c) să mențină potențialul productiv al terenurilor subarendate, să le restituie la expirarea termenului stabilit în contract în starea corespunzătoare clauzelor contractului. În cazul în care pe terenurile subarendate sînt amplasate construcții, se va ține cont de gradul de uzură a acestora;
- d) să achite plata pentru subarendă în termenul și în modul stabilit;
- e) să achite impozitele și alte plăți, prevăzute de legislația în vigoare, în cazul în care contractul nu prevede altfel;
- f) să respecte normele maximal admisibile de influență asupra mediului (cu efectuarea analizei chimice a solului la transmiterea și la restituirea terenurilor, cu acordul comun al părților contractante);
- g) să respecte condițiile contractului de arendă;
- h) să execute alte obligații după cum urmează:

(alte obligații asumate ce nu contravin legislației în vigoare)

IV. Clauze finale

9. Contractul de subarendă este valabil din momentul înregistrării lui și numai împreună cu contractul de arendă.

10. Înregistrarea contractului de subarendă se efectuează de către subarendaș în organul care a înregistrat contractul de arendă.

11. În cazul înregistrării la serviciul cadastral teritorial, o copie a contractului de subarendă va fi prezentată în mod obligatoriu de către subarendaș primăriei localității în a cărei rază se află terenul subarendat.

Fișa tipizată nr.22/1. Actul de predare-preluare a terenurilor agricole subarendate.

Fișa tipizată nr.22/2. Planul (extras din planul) cadastral al terenurilor date în subarendă.

Coordonat _____

(semnătura proprietarului (arendatorului))

Arendașul _____

(semnătura)

Subarendașul _____

(semnătura)

Notă:

Coordonarea contractului de către proprietar se efectuează în lipsa punctului 10 „f” (contractul de bază).

***Recomandare**

de estimare a valorii de piață a terenurilor agricole
în procesul de consolidare.

1. De la serviciul cadastral teritorial, filială al Agenției Servicii Publice este solicitată informația despre piața terenurilor agricole în localitatea în care se implementează proiectul de consolidare a terenurilor agricole (tranzacțiile de vânzare – cumpărare a terenurilor).

2. Informația obținută de la serviciul cadastral teritorial, filială al Agenției Servicii Publice se grupează după modul de folosință a terenurilor (arabil, vii, livezi).

3. În baza hărții pedologice se determină *gradul de fertilitate mediu ponderat, pentru sectoarele vândute*, în dependență de modul de folosință.

4. În baza informației despre tranzacții obținută de la serviciul cadastral teritorial, filială al Agenției Servicii Publice și a gradului de fertilitate a terenurilor determinat în baza hărții pedologice se determină prețul mediu ponderat al unui grad hectar pentru localitatea respectivă în dependență de modul de folosință.

5. Terenurile vândute – cumpărate (costul unui grad-hectar) servesc etalon pentru determinarea valorii de piață a altor terenuri în cadrul proiectului de consolidare.

De exemplu: Din informația obținută de la serviciul cadastral teritorial constatăm că în localitatea implementării proiectului de consolidare au fost vândute – cumpărare 10 hectare de teren arabil.

Pentru această suprafață au fost plătite 50000 lei.

Gradul de fertilitate mediu pentru sectoarele vândute – cumpărate este de 65.

Astfel, costul unui grad hectar în cadrul terenurilor etalon va fi:

$50000 \text{ lei} : 10 \text{ ha} : 65 \text{ grade} = 77 \text{ lei/grad/ha.}$

Pentru a determina valoarea de piață a unui teren agricol în cadrul proiectului de consolidare este utilizată suprafața terenului, gradul de fertilitate concret și costul unui grad hectar determinat pentru terenurile etalon.

De exemplu:

Suprafața terenului agricol propus pentru vânzare-cumpărare în cadrul proiectului de consolidare este de 0,76 ha. Gradul de fertilitate concret al acestui teren este de 85 de grade.

Valoarea de piață a terenului agricol evaluat va fi:

$$V = S \times 85 \times 77 = 0,76 \times 85 \times 77 = 4974 \text{ lei}$$

6. Este necesar de menționat autorul proiectului nu se implică în procesul de negociere a prețului de vânzare - cumpărare a terenului agricole. El prezintă numai informații pentru vânzător – cumpărător ca ultimii să negocieze mai operativ tranzacția.

Notă. Recomandarea se folosește opțional de fiecare deținător de autorizare în cadrul proiectului de consolidare a terenurilor agricole.