

MINISTERUL AGRICULTURII ȘI INDUSTRIEI ALIMENTARE

RAPORT

de monitorizare a procesului de implementare al Legii nr. 198-XV din
15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură

CUPRINS:

1. Aspecte introductive
2. Aplicabilitatea actului normativ
3. Gradul de îndeplinire a obiectivelor și a scopului actului normativ
4. Modificările operate în actul normativ
5. Gradul de punere în aplicare a cadrului juridic secundar.....
6. Coerența și consecvența actului normativ
7. Neutralitatea actului normativ
8. Stabilitatea și predictibilitatea actului normativ
9. Eficiența actului normativ
10. Modul de consultanță
11. Concluzii
12. Recomandări

1. Aspecte introductive		
Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea
1.	Titlul actului, data adoptării și publicării	Legea 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 01.08.2003, nr. 163-166, art. 650.
2.	Temeiul elaborării actului	Reglementarea relațiilor privind darea în arendă, pe bază de contract, pe o durată determinată, contra plată, a terenurilor și a altor bunuri agricole.
3.	Scopul actului	Consolidarea relațiilor de arendă în agricultură, determinarea subiecțiilor și obiectelor relațiilor de arendă, a drepturilor și obligațiilor arendatorului și arendașului.
4.	Structura actului	<p>Capitolul I. Dispoziții generale. Art.1-art.5</p> <p>Capitolul II. Dreptul de arendă a bunurilor agricole. Apariția, modificarea și încetarea lui. Art.6-art.14</p> <p>Capitolul III. Drepturile și obligațiile părților contractului de arendă a bunurilor agricole. Art. 15 – art.16.</p> <p>Capitolul IV. Plata pentru arenda terenurilor agricole. Cuantumul și modul de achitare. Subarenda terenurilor agricole. Art. 17-art.18.</p> <p>Capitolul V. Modul de folosire a bunurilor agricole arendate. Art. 19 – art.21.</p> <p>Capitolul VI. Darea în arendă a terenurilor agricole proprietate publică. Art. 22.</p> <p>Capitolul VII. Particularitățile arendei bunurilor agricole, alte decât terenurile. Art. 23 – art27.</p> <p>Capitolul VIII. Răspunderea părților contractului de arendă. Art. 28.</p> <p>Capitolul IX. Dispoziții finale și tranzitorii. Art. 29.</p>
5.	Altele	

2. Aplicabilitatea actului normativ			
Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea	
	Efectele juridice ale actului		
	Capitolul / articolul	Cauza de inaplicabilitate	Soluția
1.	Capitolul II, art.6, alin. (2)	Nu sunt clare raporturile juridice de arendă stabilite între persoanele fizice și juridice în legătură cu folosirea terenurilor și bunurilor agricole .	Modificarea art.6, alin. (2) cu următorul conținut „Dacă părțile nu convin altfel, dreptul de folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște din momentul semnării contractului de arendă și poate fi exercitat doar după semnarea actului de primire predare”
2.	Capitolul II, art.8, alin.(1)	Conform art.8, alin.(1), termenul arendei bunurilor agricole se stabilește de către părțile contractante, dar nu va fi mai mic de un an și mai mare de 30 de ani. Deci, consolidarea terenurilor reprezintă o altă	Se propune modificarea Articolului 8, alineatul (1) textul „un an” se substituie cu textul „3 ani”.

	<p>Capitolul II, art. 9</p>	<p>problemă care dictează necesitatea modificării legii date. Arenda de lungă durată a terenurilor agricole a fost identificată ca o măsură a politicii de consolidare a terenurilor. În acest context se propune stabilirea unui alt plafon al termenului minim al contractului de arendă.</p> <p>Considerăm că este suficient 3 luni – termenul limită minimal pînă la expirarea termenului arendeii, pînă cînd arendatorul urmează să anunțe arendașul despre ne dorința de a prelungi contractul de arendă. Mai mult ca atît întîlnim cazuri cînd arendașul intenționat nu primește și nu semnează cererile arendatorilor care se adresează (în termenii stabiliți de lege) pentru ași retrage cotele după expirarea termenului de arendă, apoi prelucrează pămîntul în continuare motivînd că arendatorul n-a informat despre nedorința prelungirii contractului de arendă în termenii prevăzuți.</p>	<p>Din art. 9 alin. 4) de exclus. În art. 9 alin. 5) textul „cu 6 luni înainte de expirare termenului arendeii” se va substitui cu „3 luni înainte de expirarea termenului arendeii”</p>
	<p>Capitolul II, art. 10</p>	<p>Motivul modificărilor propuse este că o bună parte din arendatori sunt persoane în etate și încheie contract de arendă cu un arendaș iar pe cîte zile cu un alt arendaș. La înregistrarea contractelor de arendă, arendașii prezintă la primărie contracte de arendă încheiate cu unul și același arendator pe una și aceeași cotă de teren echivalent.</p>	<p>La art. 10 alin. (1) textul „mai mare de 3 ani” se va substitui cu „un termen mai mare de 5 ani”.</p> <p>Art. 10 alin. 7) textul „un termen mai mare de 3 ani” se va substitui cu „un termen mai mare de 5 ani”</p> <p>La art. 10 alin. 5) „în termen de 3 luni” se va substitui cu „în termen de 1 lună”.</p>
	<p>Capitolul II, art.11</p>	<p>Tehnologiile moderne de cultivare a culturilor agricole prevăd utilizarea tehnicii performante, aplicarea fertilizanților și pesticidelor, care în ansamblu sunt foarte costisitoare. Răscumpărarea</p>	<p>La art. 11 alin. 1) textul „pe un termen de pînă la 3 ani inclusiv” se va substitui cu „pe un termen de pînă la 5 ani inclusiv”.</p>

Capitolul IV, art.22

mijloacelor de producere în 3 ani în cele mai dese cazuri este imposibilă, iar efectul fertilizanților și pesticidelor se menține peste 3 ani. De asemenea un motiv în plus poate servi modificarea termenului minimal de arendă care va fi nu un an ci trei ani.

Întîlnim cazuri cînd un cîmp (masiv) întreg este luat în arendă de un singur arendaș. În procesul de exploatare arendașul nu are nevoie de drumuri de acces la fiecare cotă de teren echivalentă și lucrează integral cîmpul întreg. În astfel de situații este binevenit ca elementele de proiect (drum de acces) să fie date în arendă fără licitație, prin urmare administrația publică locală (primăria) va avea o sursă suplimentară de acumulări la bugetul local, iar arendașul va putea va putea prelucra mai eficient cîmpul arendat. În caz că se va aplica procedura de licitație, pot apărea persoane cu interes necorespunzător care ar dori tergiversarea procesului de transmitere în arendă a elementelor de proiect. Putem întîlni cazuri, cînd se face consolidarea terenurilor agricole prin comasarea mai multor loturi într-un singur, atribuindu-se un singur număr cadastral. Prin urmare poate dispărea necesitatea unor drumuri de acces care de asemenea pot fi date în arendă. În așa situație este logic, ca aceste drumuri de acces (elemente de proiect) să fie date în arendă proprietarului loturilor de teren adiacente. Deci nu putem aplica procedura de licitație, cînd terenul este consolidat și are un singur proprietar sau se prelucrează consolidat de un singur arendaș.

La art. 22, alin. 2) se va completa cu următorul cuprins: „în cazul în care mai multe cote de teren echivalent sunt în arendă la unul și același arendaș, elementele de proiect (drumuri de acces) proprietate publică se dau în arendă fără licitație”, sau „elementele de proiect (drumuri de acces) se dau în arendă fără a se aplica procedura de licitație”.

3. Gradul de îndeplinire a obiectivelor și a scopului actului normativ

Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea
1.	Gradul de îndeplinire a obiectivelor	Gradul de realizare a scopurilor actului legislativ (Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură), monitorizat este de circa 70 %.
2.	Cauzele generatoare de neîndeplinire a obiectivelor actului	La implementarea Legii nr. 198-XV din 15.05.2003, în majoritatea cauzelor arendașul nu respectă drepturile și obligațiile arendatorului.
3.	Soluția	Crearea mecanismelor specifice de protejare a arendatorului prin modificarea și completarea Legii 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, Codului de executare al Republicii Moldova nr. 443-XV din 24.12.2004 și Codului Contravențional al Republicii Moldova nr. 218-XVI din 24.10.2008.

4. Modificările operate în actul normativ

Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea
1.	Modificările și completările actului	Prin Legea nr. 2-XVI din 09.02.2006 pentru modificarea și completarea Legii nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură, publicată în Monitorul Oficial nr.39-42 din 10.03.2006, art.163, a fost modificat art.2 în definiția bunuri agricole sau introdus cuvintele inclusiv construcții hidrotehnice. În art. 5, s-a modificat alin (2) cu următorul cuprins „Decizia de transmitere în arendă a bunurilor agricole comune se adoptă de către copărtași cu majoritatea de voturi. Majoritatea de voturi se determină în funcție de mărimea cotelor –părți.” După aliniatul 2 sa introdus un aliniat nou (3) cu următorul cuprins: la contractul de arendă a bunurilor agricole comune se anexează lista tuturor copărtașilor, cu semnătura celor care au acceptat condițiile contractului. În art. 6 sa modificat litera m) cu următorul cuprins: obligativitatea respectării normelor ecologice. La art. 7 din aliniatul (2) sa exclus litera e), la aliniatul 3 litera e) are următorul cuprins: valoarea reală a bunurilor agricole evaluată conform prevederilor legislației. În art. 10 au fost efectuate modificări în alin. 1) cu următorul cuprins: contractul de arendă a terenurilor și a altor bunuri agricole încheiat pe un termen mai mare de 3 ani se înregistrează la oficiul cadastral teritorial. Totodată la acest articol a mai fost introduse 2 aliniate noi cu următorul cuprins: - în cazul în care un arendaș încheie contracte de arendă cu mai mulți arendatori, la inițiativa autorității administrației publice locale, primirea cererilor de înregistrare a contractelor de arendă în registrul bunurilor imobile se efectuează de către registratorul oficiului cadastral teritorial pe teritoriul localității.; - oficiul cadastral teritorial va prezenta autorității administrației publice locale de nivel întâii din zona de activitate a oficiului informația respectivă din registrul cadastrului bunurilor imobile privind înregistrarea, modificarea sau rezilierea contractelor de arendă în termen de o lună de la efectuarea înscrierilor. La art. 16 din aliniatul 1) a fost exclusă litera c) și introdusă litera d) cu un nou conținut: să predea arendașului Cartea istoriei cîmpurilor întocmită cu cel puțin trei ani pînă la data încetării sau rezilierii contractului de arendă. Articolul 29 a fost completat cu un aliniat nou 5) cu următorul

		cuprins: cartea istoriei cîmpurilor se întocmește în baza unui regulament aprobat de Guvern.
2.	Efectele modificărilor și completărilor actului	Prin introducerea acestor modificări actul și-a atins scopul.

5. Gradul de punere în aplicare a cadrului juridic secundar			
Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea	
Actul monitorizat			
	Capitolul / articolul care urmează a fi modificat	Cauza de modificare	Redacția propusă
1.	Capitolul I, art. 2.	În urma analizei legislației ce reglementează arenda în agricultură s-au identificat un șir de lacune care afectează raporturile juridice de arendă stabilite între persoanele fizice și juridice în legătură cu folosirea terenurilor și bunurilor agricole.	„Bun agricol” – orice bun care prin natura sa sau prin voința proprietarului este destinat activităților agricole”. „Activitate agricolă – ansamblu de lucrări necesare obținerii produselor agricole și zootehnice”.
2.	Capitolul II., art. 6	Modificările date au fost propuse din considerente că sunt foarte multe clauze la încheierea contractelor de arendă între arendator și arendaș.	alineatul (2) Dacă părțile nu convin altfel, dreptul de folosință asupra bunurilor agricole arendate se naște din momentul semnării contractului de arendă și poate fi exercitat doar după semnarea actului de primire predare. La alineatul (3): textul „date privind” se substituie cu textul „următoarele clauze esențiale cu privire la:” litera d), l) și m) se exclud.
3.	Capitolul II., art. 7.	În contractele de arendă încheiate între arendator și arendaș nu sunt descrise bunurile agricole arendate sau parțial sunt numai descrise.	Alineatul 1, textul „14 zile” se substituie cu textul „5 zile lucrătoare”.
4.	Capitolul II., art. 8	Modificările respective sau propus ca să fie respectate asolamentele.	Alineatul (1) textul „un an” se substituie cu textul „3 ani”.
5.	Capitolul III., art. 9	În majoritatea cazurilor	Se completează cu alineatul

		expirau contractele de arendă însă arendatorii și arendașii nu le reîncheiau.	(4) ¹ cu următorul cuprins: La împlinirea anului agricol prevăzut la alineatul (4), contractul încetează de drept.
6.	Capitolul II., art.10	În majoritatea cazurilor contractele de arendă nu sunt înregistrate în modul stabilit.	Alineatul (6), cifra „(3)” se substituie prin cifra „(5)”, iar textul „în conformitate cu legislația în vigoare” se substituie cu textul „contravențională”. se completează cu alineatul (8) cu următorul cuprins: „(8) Contractele de arendă înregistrate la oficiul cadastral teritorial sau primărie constituie titluri executorii pentru plata de arendă la termenele și modalitățile stabilite în contract.”
7.	Capitolul II., art. 11	Modificările respective sau adus în concordanță cu legislația Camerei de înregistrare.	alineatul (3), litera b), sintagma „certificatul de înregistrare de stat al întreprinderii arendaș” se substituie cu sintagma „extras din Registrul persoanelor juridice”.
8.	Capitolul II., art. 13	Litera b) sa propus de exclus, întrucât în caz de declarare a nulității contractul se consideră că acesta nici nu a existat, deci nu se poate pune problema încetării a unui contract care nici nu există.	Litera (b) se exclude
9.	Capitolul IV., art. 17	Omologate pot fi niște culturi agricole dar nu contracte de arendă.	Alineatul (6), textul „se omologhează printr-un document” se substituie cu textul „se consemnează înscris”.
10.	Capitolul V., art. 19	Considerăm că dreptul de posesiune și folosință apare odată cu semnarea contractului de arendă.	Alineatul (1), se exclude.

11.	Capitolul V., art. 20	Contractele pot fie încheiate și nu omologate.	Alineatul (1), textul „care se omologhează și se înregistrează în modul ” se substituie cu cuvântul „încheiat”.
Concluzii			
Crearea mecanismelor specifice de protejare a arendatorului.			

6. Coerența și consecvența actului normativ		
Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea
1.	Stabilirea contradicțiilor și prevederilor ambigui	Actul monitorizat (Legea 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură), nu conține norme care sunt incluse în prevederile Hotărârea Guvernului nr. 405 din 06.05.2005 despre aprobarea Regulamentului privind modul de calculare a cuantumului plății anuale pentru arenda bunurilor agricole și anume nu se resfrînge asupra sectoarelor de teren din fondul de rezervă transmise în arendă pensionarilor, lucrătorilor din sfera socială, precum și familiilor social defavorizate. Aceasta contravine actului legislativ monitorizat și aceasta generează inaplicabilitatea actului monitorizat.
2.	Altele	

7. Neutralitatea actului normativ		
Proporționalitatea între interesele publice și cele private		
Opinia autorității publice	Opinia sectorului privat	Concluzii
<p>Referitor la Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură putem concluziona că este neutră față de toți actorii implicați în procesul de reglementare al acestora, dar însuși procesul respectiv, ca de exemplu, la încheierea, rezilierea și înregistrarea contractelor de arendă este o procedură foarte anevoioasă și birocratică. Din aceste considerente sunt mai multe impedimente.</p> <p>Actualmente legislația în vigoare ce ține de arenda terenurilor agricole prevede limitat calcularea cuantumului plății anuale pentru arenda terenurilor agricole, a dreptului de preemțiune, termenii de rezilierea contractelor de arendă etc.</p>	Sectorul privat nu și-au exprimat opinia pe marginea problemelor date.	În ambele cazuri nu sunt protejate drepturile arendatorului, ba chiar mai mult în majoritatea cazurilor de către arendași sunt încălcate drepturile proprietarilor de terenuri agricole. Sunt depistate multiple cazuri de gestionare ilegală a bunurilor de către arendași însă arendatorii nu se adresează în instanța de judecată.

8. Stabilitatea și predictibilitatea actului normativ

Nr. d/o	Acțiunea	Argumentarea
1.	Frecvența revizuirii actului	Pe parcursul a 10 ani Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură a fost modificată doar o singură dată.
2.	Cum a fost afectat scopul actului după modificare/completare	Modificările respective au fost argumentate și bine venite, simplificând astfel unele momente între arendaș și arendator.

9. Eficiența actului normativ

Nr. d/o	Sarcina	Argumentarea
1.	Eficiența actului	<p>Dacă să analizăm la nivel de Republică relațiile de arendă dintre arendaș și arendator atunci constatăm că problemele menționate mai sus în speță nu țin de lipsa cadrului legislativ în întregime, dar de executarea (respectarea) legislației în vigoare.</p> <p>În primul rând, este necesar de menționat conceptul benevol al încheierii oricărui contract bilateral stabilit de bazele legislației civile (Codul civil), care se extinde nemijlocit și asupra relațiilor de arendă. Nu există relații de arendă stabilite în mod forțat, dacă asupra faptului nu se răsfrâng alte acțiuni anterioare. Părțile, odată ce au convenit benevol să stabilească relații de arendă, ele sunt obligate să înregistreze contractul de arendă în conformitate cu legislația în vigoare. Plata de arendă este o condiție de bază a contractului de arendă. Neîndeplinirea clauzelor contractului de arendă poate fi examinată în instanțele de judecată.</p> <p>Examinarea multiplelor cazuri de gestionare ilegală a bunurilor agricole și înstrăinare a lor ne demonstrează că proprietarii de terenuri agricole nu se adresează în instanța de judecată în scopul soluționării problemelor date.</p>
2.	Propuneri pentru optimizarea cheltuielilor în scopul implementării actului	Implementarea prezentei legi nu necesita careva cheltuieli bugetare.

10. Modul de consultanță

Modalitatea de consultanță

Au fost consultați primarii, inginerii cadastrali, secretarii consiliilor locale, proprietarii de terenuri, agenții economice prin desfășurarea seminarelor regionale și raionale la compartimentul dat. De asemenea au fost aduse la cunoștința populației conținutul Legii cu privire la arenda în agricultură prin mass-media și prin întâlniri directe (în cadrul emisiunilor radio și televiziune și prin intermediul presei scrise). Totodată, pe site-ul Ministerului la capitolul Transparență decizională, anunțuri este plasat Chestionarul privind monitorizarea procesului de implementare a Legii nr. 198-XV din 15 mai 2003 cu privire la arenda în agricultură.

Opinia sectorului public	Opinia sectorului privat
Crearea mecanismelor specifice de protejare a arendatorului prin modificarea și completarea Legii 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, Codului de executare al Republicii Moldova nr. 443-XV din 24.12.2004 și Codului	De modificat Legea 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură.

Contravențional al Republicii Moldova nr. 218-XVI din 24.10.2008.	
concluzii	
1.	De modificat articolele 2,6,7,8,9,10,11,13,17, 19,20 și 27 din Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, art.11 din Codul de executare al Republicii Moldova nr. 443-XV din 24.12.2004 și art.398 din Codul Contravențional al Republicii Moldova nr. 218-XVI din 24.10.2008.

11. Concluzii	
1.	Aplicabilitatea și gradul de aplicare a prevederilor actului normativ monitorizat. Gradul de realizare a scopurilor actului legislativ (Legea nr. 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură), monitorizat este de circa 70 % din motiv că la implementarea Legii nr. 198-XV din 15.05.2003, în majoritatea cauzelor arendașul nu respectă drepturile și obligațiile arendatorului din aceste considerente se generează inaplicabilitatea actului monitorizat.
2.	Scopul atins de către actul normativ, sau cel stabilit în procesul de elaborare a acestuia. Crearea mecanismelor specifice de protejare a arendatorului.
3.	Motivul care generează inaplicabilitatea actului normativ sau ar putea afecta acțiunea lui în viitor

12. Recomandări		
Nr. d/o	Recomandări	Argumentarea
1.	Modificarea și completarea actelor legislative și normative	De modificat și completat Legea 198-XV din 15.05.2003 cu privire la arenda în agricultură, Codul de executare al Republicii Moldova nr. 443-XV din 24.12.2004 și Codul Contravențional al Republicii Moldova nr. 218-XVI din 24.10.2008 în scopul soluționării conflictelor apărute între arendaș și arendator ce ține de nerespectarea termenelor de arendă, neachitarea plății pentru arenda terenurilor agricole precum alte bunuri, nerespectarea condițiilor de modificare și reziliere a contractelor de arendă, nesemnarea actului de predare-preluare (sau chiar lipsa actului de predare-preluare), neînregistrarea contractelor de arendă în modul stabilit.
2.	Alte măsuri decât cele normative de asigurare a acțiunii juridice a actelor normative monitorizate	Modificarea Hotărârii Guvernului nr. 72 din 30 ianuarie 2004 privind implementarea Legii cu privire la arenda în agricultură.