

ЗАКОН

об аренде в сельском хозяйстве

Парламент принимает настоящий органический закон.

Глава I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Цель закона и регулируемая им сфера

Целью настоящего закона является создание законодательной базы для упрочения арендных отношений в сельском хозяйстве, определение субъектов и объекта таких отношений, прав и обязанностей арендодателей и арендаторов.

Статья 2. Основные понятия

В настоящем законе используются следующие основные понятия:

аренда в сельском хозяйстве – сдача на основании договора земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества во владение и пользование на определенный срок за определенную плату;

арендодатель – физическое или юридическое лицо, которое является собственником или другим законным владельцем арендуемого сельскохозяйственного имущества. Арендодателем может быть и группа собственников сельскохозяйственного имущества;

арендатор – юридическое лицо и/или физическое лицо, соответственно имеющие место нахождения и/или место жительства в Республике Молдова, арендующие сельскохозяйственное имущество;

сельскохозяйственное имущество – основные средства (сельскохозяйственные земли, включая находящиеся в черте населенных пунктов и земли резервного фонда, машины, оборудование и оснащение для выполнения сельскохозяйственных работ, строения, платформы, места, предназначенные для хранения сельскохозяйственной продукции, и прилегающие к ним территории, животные, используемые в сельскохозяйственном процессе) и, по обстоятельствам, оборотные средства;

договор аренды – соглашение, заключаемое между одной стороной – собственником или иным законным владельцем земельных участков либо другого сельскохозяйственного имущества (арендодателем) и другой стороной (арендатором), об эксплуатации этого имущества на протяжении определенного срока за установленную сторонами плату;

плата за аренду сельскохозяйственных земель – вознаграждение, выплачиваемое арендодателю за пользование сданными им в аренду землями;

плата за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков – вознаграждение, выплачиваемое арендодателю за пользование сданным им в аренду сельскохозяйственным имуществом, за исключением земельных участков, с учетом его стоимости и износа;

износ сельскохозяйственного имущества – снижение ценности сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, в результате его продолжительного употребления;

выкуп арендуемого имущества – приобретение арендатором арендуемого им сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, в соответствии с положениями закона или договора.

Статья 3. Законодательство об аренде в сельском хозяйстве

(1) В Республике Молдова арендные отношения в сельском хозяйстве регулируются Гражданским и Земельным кодексами, настоящим законом, иными нормативными актами, а также международными договорами, одной из сторон которых является Республика Молдова.

(2) Если международным договором, одной из сторон которого является Республика Молдова, установлены иные нормы по сравнению с предусмотренными настоящим законом, применяются нормы международного договора.

Статья 4. Субъекты и объект арендных отношений

(1) Субъектами арендных отношений являются арендодатель и арендатор.

(2) Объектом арендных отношений является сельскохозяйственное имущество, составляющее публичную или частную собственность, за

исключением имущества, которое изъято из гражданского оборота или в отношении которого законом установлены иные запреты либо ограничения.

(3) Если после передачи в аренду сельскохозяйственного имущества арендодатель произвел его отчуждение третьему лицу, права и обязанности арендодателя, обусловленные арендой, переходят к приобретателю указанного имущества.

Статья 5. Право собственности на арендуемое сельскохозяйственное имущество

(1) Аренда сельскохозяйственного имущества не ведет к прекращению прав третьих лиц на это имущество.

(2) Сельскохозяйственное имущество, являющееся совместной собственностью, сдается в аренду с письменно оформленного согласия всех собственников. В таких случаях договор аренды может заключаться одним из собственников, уполномоченным в предусмотренном законом порядке.

(3) Продукция, полученная в результате эксплуатации арендуемого сельскохозяйственного имущества, остается в собственности арендатора, если договором не предусмотрено иное.

Глава II

ПРАВО НА АРЕНДУ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА. ЕГО ВОЗНИКНОВЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ

Статья 6. Заключение договора аренды сельскохозяйственного имущества

(1) Договор аренды сельскохозяйственного имущества заключается в обязательном порядке, в письменной форме.

(2) Право пользования арендуемым сельскохозяйственным имуществом возникает при заключении договора аренды с момента подписания акта приема-передачи имущества.

(3) В договоре аренды сельскохозяйственного имущества в обязательном порядке указываются:

а) стороны договора, место их жительства или место нахождения;

- b) предмет договора;
- c) документ, удостоверяющий право собственности или другое право арендодателя на сдачу сельскохозяйственного имущества в аренду;
- d) сведения о регистрации договора в установленном порядке;
- e) срок аренды;
- f) состав, форма и размер платы за аренду;
- g) порядок, сроки и место внесения платы за аренду;
- h) права и обязанности сторон;
- i) ответственность сторон;
- j) условия изменения и расторжения договора;
- k) условия пользования находящимися на арендуемых сельскохозяйственных землях объектами, в том числе оборудованием и сельскохозяйственной техникой;
- l) условия рекультивации – по необходимости;
- m) предельно допустимые нормы воздействия на окружающую среду с выполнением химического анализа почвы при передаче земель в аренду и их возвращении по обоюдному согласию сторон.

(4) Договор аренды может включать и другие условия, не противоречащие действующему законодательству.

(5) По требованию одной из сторон к договору аренды земельного участка прилагается копия кадастрового плана этого участка.

(6) Договор, не включающий хотя бы одно из существенных условий или не оформленный письменно, считается недействительным.

(7) В случае сдачи в аренду части разделяемого земельного участка или части капитальной конструкции к акту приема-передачи прилагается копия кадастрового плана земельного участка или строительства с обозначением части, которая сдается в аренду.

Статья 7. Описание сдаваемого в аренду и возвращаемого сельскохозяйственного имущества

(1) В начале и по окончании срока аренды стороны договора обязаны в течение 14 дней составить акт приема-передачи соответственно сдаваемого в аренду и возвращаемого сельскохозяйственного имущества.

(2) В акте приема-передачи в аренду земельного участка должны быть указаны:

- a) кадастровый номер участка;
- b) площадь;
- c) бонитет;
- d) порядок пользования участком;
- e) культуры, которые выращивались в последние пять лет, и удобрения, внесенные за этот период;
- f) состояние участка (обработанный, необработанный, культивированный и т.д.);
- g) материальные недостатки и недостатки правового характера;
- h) другие данные по требованию сторон.

(3) В акте приема-передачи в аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, должны быть указаны:

- a) название и назначение имущества;
- b) его техническое состояние;
- c) год изготовления или сдачи в эксплуатацию, общий срок и оставшийся срок эксплуатации имущества;
- d) даты последнего текущего и капитального ремонта;
- e) рыночная стоимость имущества;
- f) условия пользования им;
- g) материальные недостатки и недостатки правового характера;
- h) другие данные по требованию сторон.

(4) С момента подписания акт приема-передачи становится составной частью договора аренды.

Статья 8. Срок аренды

(1) Срок аренды сельскохозяйственного имущества, устанавливаемый сторонами договора, должен составлять не менее года и не более 30 лет.

(2) При сдаче в аренду земель для посадки многолетних насаждений договор аренды заключается на срок не менее 25 лет, если в нем не предусмотрен иной срок.

Статья 9. Продление срока действия договора аренды

(1) Срок действия договора аренды сельскохозяйственного имущества может быть продлен по обоюдному согласию сторон.

(2) Сторона, намеревающаяся продлить срок действия договора аренды, обязана обратиться к другой стороне для получения согласия не менее чем за 30 дней до истечения указанного срока.

(3) При продлении срока действия договора аренды стороны подписывают дополнительное соглашение, которое является составной частью основного договора.

(4) Если срок аренды истек, а арендодатель не потребовал возвращения арендуемого имущества и арендатор продолжает его эксплуатацию, договор считается продленным еще на один сельскохозяйственный год.

(5) В случае нежелания арендодателя продлить срок действия договора аренды он должен известить об этом арендатора за шесть месяцев до истечения указанного срока.

Статья 10. Регистрация договоров аренды

(1) Договоры аренды земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества, заключенные на сроки, превышающие три года, регистрируются в территориальных кадастровых офисах.

(2) Договоры аренды земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества, заключенные на сроки три года и менее, регистрируются в примэриях населенных пунктов, на территории которых находятся земельные участки и другое сельскохозяйственное имущество.

(3) Договор аренды должен быть зарегистрирован арендатором в течение трех месяцев со дня заключения. Нерегистрация договора влечет за собой невозможность его предъявления третьим лицам.

(4) За нерегистрацию договора аренды в срок, установленный частью (3), арендатор несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

(5) Добровольная регистрация договора аренды, заключенного на срок три года или менее, в территориальном кадастровом офисе освобождает арендатора от обязанности регистрировать договор в примэрии.

Статья 11. Регистрация договора аренды в примэрии

(1) Договор аренды земельного участка и другого сельскохозяйственного имущества, заключенный на срок три года или менее, регистрируется в реестре договоров аренды, который ведется примэрией населенного пункта, на территории которого находятся сдаваемые в аренду земельный участок и другое сельскохозяйственное имущество. Если сдаваемые в аренду земельные участки и другое сельскохозяйственное имущество расположены на территории нескольких населенных пунктов, договор регистрируется в каждой из соответствующих примэрий.

(2) Примэрия ведет реестр договоров аренды в порядке, установленном настоящим законом, иными законодательными актами и положением, утвержденным Правительством.

(3) Для регистрации договора аренды в примэрии арендатор (его представитель) предъявляет:

- а) три экземпляра договора, один из которых – оригинал или удостоверенная согласно действующему законодательству копия;
- б) свидетельство о государственной регистрации предприятия-арендатора или удостоверение личности арендатора – физического лица;
- с) документ, удостоверяющий полномочия представителя арендатора, – по необходимости;
- д) квитанцию о внесении платы за регистрацию.

(4) Ведение реестра договоров аренды осуществляется инженером-землеустроителем или секретарем местного совета, или другим лицом, назначенным в установленном порядке.

(5) В реестр договоров аренды вносятся сведения, в которых указываются:

- а) стороны договора, место их жительства или место нахождения;
- б) кадастровый номер, площадь, бонитет сдаваемого в аренду земельного участка, порядок пользования им;
- с) срок аренды и дата ее окончания;
- д) плательщик налогов, которыми облагается арендуемое сельскохозяйственное имущество;
- е) другие данные – по необходимости.

(6) Регистрация договора аренды подтверждается печатью примэрии, отметкой в договоре даты регистрации и подписью лица, уполномоченного зарегистрировать договор.

(7) Два экземпляра зарегистрированного договора возвращаются арендатору.

(8) Регистрация договоров аренды, внесенных в них изменений, за исключением предусмотренных частью (3) статьи 29, документов о расторжении договоров, а также выдача соответствующих выписок осуществляются за плату, максимальный размер которой устанавливается Правительством. Взимаемая плата перечисляется в бюджеты примэрий.

(9) Ведение реестра договоров аренды сельскохозяйственного имущества координируется с ведением земельного кадастра, налоговой информационной системы и других систем в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Статья 12. Изменение условий договора аренды

(1) Условия договора аренды сельскохозяйственного имущества могут быть изменены по обоюдному согласию сторон или по решению судебной инстанции.

(2) Если одна из сторон намеревается изменить условия договора, она обязана обратиться с предложением к другой стороне для получения согласия не менее чем в течение 30 дней с момента внесения предложения.

(3) При изменении условий договора аренды стороны подписывают дополнительное соглашение, которое является составной частью основного договора и регистрируется в установленном законом порядке.

Статья 13. Прекращение действия договора аренды

Действие договора аренды сельскохозяйственного имущества прекращается в случаях:

- а) истечения срока аренды;
- б) объявления договора недействительным;
- с) гибели взятого в аренду имущества;
- д) расторжения договора;
- е) в других случаях, предусмотренных действующим законодательством или договором.

Статья 14. Расторжение договора аренды

(1) Расторжение договора аренды сельскохозяйственного имущества происходит:

- а) по обоюдному согласию сторон;
- б) по решению судебной инстанции, вынесенному на основании требования одной из сторон в случаях невыполнения договорных обязательств, предусмотренных частями (3) и (4), другой стороной.

(2) Согласие сторон на расторжение договора аренды оформляется письменно.

(3) Арендодатель имеет право потребовать расторжения договора, если арендатор:

- а) не зарегистрировал договор в установленный настоящим законом срок;
- б) отказывается принять в аренду сельскохозяйственное имущество, указанное в договоре;
- с) изменил условия пользования арендуемым имуществом без согласия арендодателя;
- д) ухудшил состояние арендуемого имущества настолько, что оно не может быть восстановлено до окончания срока аренды;
- е) не внес плату за аренду в течение трех месяцев со дня истечения срока, предусмотренного договором;
- ф) заключил договор субаренды без согласия арендодателя.

(4) Арендатор имеет право потребовать расторжения договора, если:

- а) арендодатель отказывается передать или своевременно не передает в аренду указанное в договоре сельскохозяйственное имущество, что делает невозможным его эксплуатацию;
- б) арендуемое имущество в силу не зависящих от арендатора обстоятельств пришло в негодное состояние;
- с) дальнейшее выполнение условий договора становится невозможным по причине нетрудоспособности, лишения свободы арендатора, а также по другим причинам.

(5) Сторона, намеревающаяся расторгнуть договор аренды, обязана известить об этом другую сторону письменно не менее чем за три месяца до сбора урожая.

(6) В договоре аренды сельскохозяйственного имущества могут быть предусмотрены и другие причины его расторжения по инициативе сторон.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ДОГОВОРА АРЕНДЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 15. Права сторон

(1) Арендодатель вправе в любой момент проверить условия эксплуатации сданного им в аренду имущества, не вмешиваясь в текущую деятельность арендатора, и затребовать необходимую информацию.

(2) Если сельскохозяйственное имущество, за исключением земельных участков, сданное в аренду, не используется в технологическом производственном процессе, арендатор вправе законсервировать его или продать с согласия арендодателя. Расходы, понесенные при консервации или продаже такого имущества, относятся в счет платы за аренду, если договором не предусмотрено иное.

(3) Арендатор (или владелец соседнего с арендуемым земельного участка) имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок, если:

- а) выполнил обязательства, предусмотренные предыдущим договором;
- б) арендуемое имущество сдается в аренду на новый срок;
- с) согласен с новыми условиями, установленными арендодателем.

(4) Арендатор имеет также преимущественное право на приобретение в случае отчуждения собственником сданного в аренду имущества.

Статья 16. Обязанности сторон

(1) Арендодатель обязан:

- а) передать сельскохозяйственное имущество в аренду в срок и на условиях, предусмотренных договором;
- б) действовать так, чтобы не препятствовать нормальной эксплуатации арендуемого имущества;
- с) осуществлять капитальный ремонт сдаваемого в аренду имущества за счет собственных средств, если договором не предусмотрено иное;
- д) в случае расторжения договора до окончания сельскохозяйственного года уплатить арендатору стоимость плодов, которые не могут быть отделены на момент расторжения договора, но смогут быть отделены до истечения сельскохозяйственного года при условии нормального ведения хозяйства. При возмещении стоимости плодов принимаются в расчет и долги сторон на момент расторжения договора;

е) выполнять другие условия, предусмотренные действующим законодательством или договором.

(2) При заключении договора аренды арендодатель обязан известить арендатора о правах третьих лиц на сдаваемое в аренду имущество. Несоблюдение этого условия дает право арендатору потребовать уменьшения размера платы за аренду, расторжения договора аренды, а также возмещения понесенных убытков.

(3) Арендатор обязан:

а) бережно пользоваться арендуемым имуществом, соблюдая условия договора;

б) поддерживать продуктивность (производительность) арендуемого имущества и вернуть его по истечении срока, установленного договором, в состоянии, соответствующем условиям договора, с учетом износа;

с) вносить плату за аренду в установленные сроки в установленном порядке;

д) платить налоги, вносить другие платежи, установленные действующим законодательством, если иное не предусмотрено договором;

е) выполнять иные условия, предусмотренные действующим законодательством или договором.

Глава IV

ПЛАТА ЗА АРЕНДУ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ. ЕЕ РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ. СУБАРЕНДА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 17. Плата за аренду сельскохозяйственных земель

(1) Плата за аренду сельскохозяйственных земель устанавливается в денежных единицах, вносится в натуре, в денежном выражении либо в натуре и денежном выражении согласно договоренности сторон и осуществляется в предусмотренные договором сроки и месте.

(2) Плата за аренду устанавливается в зависимости от площади земельного участка, его бонитета, рельефа местности и степени возможности механизации работ, от других характеристик участка и стоимости произрастающих на нем многолетних насаждений, но должна

составлять не менее двух процентов в год от нормативной стоимости арендуемого земельного участка.

(3) Плата за аренду, вносимая в натуре, устанавливается в договоре в определенном количестве сельскохозяйственной продукции или в процентах от объема продукции. Продукция, которой оплачивается аренда, определяется сторонами в зависимости от особенностей сельскохозяйственной деятельности и от зоны.

(4) Сроки и место внесения платы за аренду в натуре, качество продукции устанавливаются сторонами в договоре с учетом вида продукции и особенностей ее получения.

(5) Стоимость сельскохозяйственной продукции, выданной арендатором в счет платы за аренду, определяется в ценах, не превышающих цен на эту продукцию на местном рынке на момент ее выдачи, если договором не предусмотрено иное.

(6) Производство расчета по плате за аренду сельскохозяйственных земель подтверждается документом, подписанным сторонами договора.

Статья 18. Субаренда сельскохозяйственных земель

(1) Передача сельскохозяйственных земель в субаренду разрешается только с письменного согласия собственника земель, при этом заключается отдельный договор.

(2) В письменном согласии арендодателя указывается, какие арендуемые земельные участки, на какой срок и с какой целью могут быть переданы в субаренду.

(3) Договор субаренды сельскохозяйственных земель должен включать информацию о договоре аренды и согласие арендодателя на заключение договора субаренды.

(4) В случае установления субаренды арендатор сохраняет ответственность перед арендодателем.

(5) Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия договора аренды.

(6) Последующая субаренда не разрешается.

Глава V

ПОЛЬЗОВАНИЕ АРЕНДУЕМЫМ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ

Статья 19. Передача сельскохозяйственного имущества в аренду

(1) Право владения и пользования арендуемым сельскохозяйственным имуществом возникает с момента подписания акта приема-передачи этого имущества.

(2) Арендодатель обязан передать арендатору имущество во владение и пользование в состоянии, предусмотренном условиями договора.

(3) Арендодатель не отвечает за указанные в договоре материальные недостатки и недостатки правового характера имущества, сданного в аренду.

(4) Если арендодатель в течение 14 дней не подпишет акт приема-передачи предоставляемого в аренду имущества, арендатор вправе истребовать это имущество и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой, либо потребовать расторжения договора аренды и взыскать убытки, нанесенные ему невыполнением договора.

Статья 20. Выкуп арендуемого имущества

(1) Выкуп арендатором в рассрочку арендуемого им сельскохозяйственного имущества осуществляется на основании отдельно заключаемого договора купли-продажи, который подтверждается и регистрируется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

(2) В договоре купли-продажи арендуемого имущества указываются:

- а) продажная стоимость имущества, подлежащего выкупу;
- б) сроки внесения продажной стоимости имущества;
- в) ограничение прав арендодателя в распоряжении сданным в аренду имуществом, которое подлежит выкупу;
- г) условия и способ передачи арендатору в собственность выкупленного имущества, а также порядок прекращения аренды этого имущества.

(3) Если арендатор не внес очередной платеж по продажной стоимости арендуемого имущества в денежном выражении или внес его с опозданием, за период опоздания уплачивается неустойка в виде процентов от платы за аренду. Размер начисляемых процентов устанавливается согласно гражданскому законодательству, если договором не предусмотрено иное.

(4) При аренде сельскохозяйственных земель их выкуп не разрешается.

Статья 21. Возвращение взятого в аренду имущества

(1) Возвращение взятого в аренду сельскохозяйственного имущества осуществляется на основании акта приема-передачи, составляемого в порядке, предусмотренном статьей 7.

(2) После окончания срока действия договора арендатор обязан вернуть арендодателю взятое в аренду имущество в таком состоянии, в каком он его получил, с учетом износа (бонитета почвы), предусмотренного договором.

(3) Арендатор вправе разделить внесенные с разрешения арендодателя во взятое в аренду имущество улучшения, которые могут быть отделены без повреждения имущества, или потребовать от арендодателя возмещения их стоимости, если договором не предусмотрено иное.

Глава VI

СДАЧА В АРЕНДУ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ, СОСТАВЛЯЮЩИХ ПУБЛИЧНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ

Статья 22. Сдача в аренду сельскохозяйственных земель, составляющих публичную собственность

(1) Сдача в аренду сельскохозяйственных земель, являющихся публичной собственностью, осуществляется Правительством или органами местного публичного управления в пределах их компетенции в предусмотренном действующим законодательством порядке.

(2) Земли, составляющие публичную собственность, сдаются в аренду путем проведения аукциона или иным способом, предусмотренным законом.

(3) В случае сдачи в аренду земель, являющихся публичной собственностью, годовая плата за их аренду составляет не менее двух, но не более десяти процентов нормативной цены этих земель.

Глава VII

ОСОБЕННОСТИ АРЕНДЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 23. Порядок исчисления размера платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков

(1) Порядок исчисления размера платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, с учетом его износа устанавливается Правительством.

(2) При аренде сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, арендатор обязан определять его износ и отражать сумму износа на своем забалансовом счете.

Статья 24. Порядок внесения платы за аренду

(1) Порядок внесения платы за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, устанавливается по согласованию сторон. Это может быть внесение годовой платы за аренду или накопление платы на балансовом счете арендатора.

(2) В случае накопления платы за аренду на балансовом счете арендатора последний с согласия арендодателя осуществляет капитальный ремонт, реконструкцию или модернизацию взятого в аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, приобретает новое.

Статья 25. Пользование арендуемым сельскохозяйственным имуществом, за исключением земельных участков

(1) Арендатор пользуется арендуемым сельскохозяйственным имуществом, за исключением земельных участков, в соответствии с условиями, предусмотренными договором.

(2) Арендодатель передает в аренду имущество, за исключением земельных участков, в состоянии, указанном в договоре.

(3) Если арендуемое имущество, за исключением земельных участков, требует текущего ремонта, ремонт осуществляется за счет арендатора.

(4) Арендатор регистрирует на свое имя взятые в аренду транспортные средства и сельскохозяйственную технику, а также осуществляет страхование гражданской ответственности в установленном порядке.

(5) На протяжении всего периода аренды транспортных средств и сельскохозяйственной техники арендатор является законным владельцем этого имущества и в случае его повреждения несет гражданскую ответственность.

(6) Списание, залог, продажа, а также отчуждение в любой другой форме арендуемого сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, без согласия арендодателя не допускаются.

Статья 26. Капитальный ремонт

(1) Арендодатель обязан осуществлять капитальный ремонт сданного в аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, если договором не предусмотрено иное.

(2) Невыполнение арендодателем обязанности, предусмотренной частью (1), дает арендатору право произвести капитальный ремонт арендуемого имущества, оплатив его собственными средствами, и отнести понесенные расходы в счет платы за аренду имущества.

Статья 27. Истечение срока действия договора аренды сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, возвращение имущества

(1) По истечении срока действия договора аренды сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, арендатор обязан вернуть это имущество арендодателю в таком состоянии, в каком он его получил, с учетом износа.

(2) Если согласно договору плата за аренду сельскохозяйственного имущества, за исключением земельных участков, накапливается на балансовом счете арендатора, по истечении срока действия договора арендатор должен возместить деньгами или иным имуществом, находящимся в его собственности, (согласно договоренности сторон) арендодателю не внесенную плату за аренду, а также суммы, которые предназначались для капитального ремонта имущества, но не были использованы.

(3) При аренде оборотных средств арендатор по истечении срока действия договора обязан вернуть их арендодателю в натуре с учетом износа или их эквивалент в денежном выражении.

Глава VIII

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ДОГОВОРА АРЕНДЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИМУЩЕСТВА

Статья 28. Ответственность сторон

(1) За невыполнение или ненадлежащее выполнение сторонами предусмотренных договором аренды сельскохозяйственного имущества условий виновная сторона несет ответственность, установленную действующим законодательством или договором.

(2) Прекращение действия договора аренды не освобождает стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение условий договора в период его действия.

(3) Споры, возникающие при заключении, при выполнении, изменении условий и прекращении действия договоров аренды сельскохозяйственного имущества, а также при исполнении настоящего закона, рассматриваются компетентными судебными инстанциями.

Глава IX

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 29

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона признать утратившими силу статьи 41¹–41⁴ Земельного кодекса № 828-ХІІ от 25 декабря 1991 года.

(2) Правительству:

- а) в течение трех месяцев со дня вступления в силу настоящего закона:
 - разработать и утвердить типовые договоры аренды, субаренды и купли-продажи сельскохозяйственного имущества;
 - установить порядок исчисления размера платы за аренду сельскохозяйственного имущества;
 - установить порядок ведения реестров договоров аренды земельных участков и другого сельскохозяйственного имущества примэриями, а также максимальный размер платы за регистрацию таких договоров в примэриях;
 - привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

б) в течение шести месяцев со дня вступления в силу настоящего закона установить порядок инвентаризации арендуемого сельскохозяйственного имущества.

(3) До 1 января 2004 года в договоры аренды сельскохозяйственного имущества, заключенные до вступления в силу настоящего закона, в которых срок аренды превышает максимальный срок, предусмотренный настоящим законом, или установленный размер платы за аренду меньше предусмотренного настоящим законом, должны быть внесены соответствующие изменения согласно положениям данного закона. При регистрации таких изменений плата взиматься не будет.

(4) В случаях неприведения договоров аренды в соответствие с настоящим законом с 1 января 2004 года будут действовать соответствующие предельные нормы, предусмотренные данным законом.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА
ЕУДЖЕНИЯ ОСТАПЧУК

Кишинэу, 15 мая 2003 г.
№ 198-ХV.