

CZU 347.453

DOI 10.5281/zenodo.14930756



Oxana EȘANU*,
e_oxana@yahoo.com

SPECIFICUL REGLEMENTĂRII RAPORTURILOR DE LOCAȚIUNE ÎN LEGISLAȚIA ȚĂRILOR CSI

Adnotare: Consultarea stilului de reglementare promovat de fiecare țară în parte a constituit întotdeauna un avantaj, o sursă de inspirație, dar și o posibilitate de a evita anumite eșecuri. Este și cazul raporturilor de locațiune, în privința cărora intenționăm a studia legislația altor state ce se bucură de experiență în reglementarea acestor categorii de raporturi, de tradiții și principii experimentate în timp, cizelate și adaptate permanent la condițiile dezvoltării economice și la societatea în ansamblu.

Având în vedere vecinătatea țării noastre cu cea a Ucrainei, dar și a faptului că avem multe în comun cu trecutul istoric al reglementărilor din mai multe state CSI, inclusiv pe segmentul de reglementare a raporturilor de drept privat, insistăm a compara legislația noastră cu cea din respectiva comunitate, încercând a înțelege tactica legiuitorilor, dar și calitatea normelor ce se aplică în privința ghidării subiecților ce se angajează în raporturi de închiriere a diferitelor categorii de bunuri.

Cuvinte-cheie: contract de locațiune, locatar, locator, familie, garanție, siguranță, chirie, comunitate, obiectul locațiunii, norme comune.

THE SPECIFIC REGULATION OF LOCATION REPORTS IN THE LEGISLATION OF THE CIS COUNTRIES

Annotation: Consulting the regulatory style promoted by each country has always been an advantage, a source of inspiration, but also a possibility to avoid certain failures. It is also the case of rental relationships, regarding which we intend to study the legislation of other states that enjoy experience in regulating these categories of relationships, of traditions and principles experienced over time, chiseled and permanently adapted to the conditions of economic development and society as a whole.

Considering the proximity of our country to that of Ukraine, but also the fact that we have much in common with the historical past of the regulations of many CIS states, including the segment of regulation of private law relations, we insist on comparing our legislation with that of the

* Doctorandă, Universitatea de Studii Politice și Economice Europene „Constantin Stere”, lector universitar, Catedra „Drept privat”, Academia „Ștefan cel Mare” a MAI al Republicii Moldova (ROR: <https://ror.org/036kvxa54>); e-mail: academia@mai.gov.md, ORCID ID: 0000-0002-4304-2919, avocat, email: e_oxana@yahoo.com

respective community, trying to understand the tactics of the legislators, but also the quality of the rules that are applied regarding the guidance of subjects who engage in rental relationships of different categories of goods.

Keywords: lease agreement, lessee, lessor, family, guarantee, security, rent, community, object of lease, common rules.

1. INTRODUCERE

Reglementarea raporturilor de locațiune întotdeauna a solicitat o continuă studiere a specificului acestora, dar și a reglementărilor din alte state. Mai mult, în condițiile în care omul a devenit pribeag, călătorește mai mult, vizitează locuri noi, necesitatea cunoașterii normelor în materie de locațiune este indispensabilă. Comoditatea devine și mai mare atunci când cadrul juridic de reglementare a acestor raporturi este unic pentru toate țările lumii, cu mici excepții. În contextul dat, cercetarea normelor ce stabilesc regulile de închiriere în diferite țări constituie și o oportunitate pentru îmbunătățirea propriului cadru juridic, în condițiile în care legiuitorul poate să aleagă ca model normele experimentate în timp de către o țară sau alta.

2. METODOLOGIRE

Întru atingerea scopului prestabilit, au fost necesare și pe larg utilizate diferite metode de cercetare dintre care menționăm pe cele mai relevante, cum ar fi: metoda analizei, metoda sintezei, metoda deducției, metoda istorică, metoda comparativă, metoda sistemică și metoda empirică.

3. DISCUȚII

3.1. Contractul de locațiune în legislația Federației Ruse

Relațiile ce se constituie între persoane cu ocazia transmiterii unui bun în folosință temporară, în legislația Federației Ruse sunt reglementate și constituite prin contract de arendă care se divide în funcție de categoria bunurilor transmise în folosință. Prin urmare, sediul juridic al acestui tip de contract îl constituie secțiunea 34 din Codul civil al Federației Ruse, care cuprinde 6 paragrafe, incluzând articolele 606-670. Respectiv, paragraful I se referă la reglementările generale în materie de arendă, paragraful II la arenda bunurilor mobile în calitate de activitate comercială (прокат), paragraful III la arenda mijloacelor de transport, paragraful IV la arenda construcțiilor, paragraful V la arenda întreprinderii și paragraful VI la arenda financiară (leasingul).

Contractul de arendă este definit în conținutul art. 606 al CCFR ca fiind acel contract în baza căruia locatorul (proprietarul) se obligă să furnizeze locatarului (chiriașului) proprietatea contra unei taxe pentru posesia și folosirea temporară sau pentru utilizare temporară.

În alin. 2 se precizează că fructele, produsele și veniturile obținute de chiriaș ca urmare a utilizării bunului închiriat în conformitate cu contractul sunt proprietatea acestuia. Urmare a analizei normei citate, nu întârziem să venim cu primele observații legate de conceptul locațiunii promovat de legislația rusă. Astfel, observăm că în viziunea legiuitorului rus locațiunea este o închiriere a proprietății/patrimoniului unei persoane (имущественного найма), iar beneficiile, produsele și veniturile obținute de chiriaș de-

vin proprietatea acestuia. Prin urmare, observăm că stilul acestei construcții juridice a locațiunii se aseamănă cu cel al uzufructului după legislația moldavă și cea a multor state, deoarece doar în cazul uzufructului are loc transmiterea conținutului proprietății cu drept de a culege beneficiile de către proprietar, ceea ce nu trebuie să se întâmple în cazul locațiunii.

Examinând reglementările pe segmentul obiectului contractului de arendă în legislația Federației Ruse, constatăm că legiuitorul rus stabilește categoriile de bunuri ce pot forma obiectul contractului de locațiune, ce e drept limitându-se doar la obiectul material (extrinsec), fără a include spectrul de acțiuni pe care le implică contractul în forma obiectului său. Cu toate acestea, este de apreciat faptul că legiuitorul rus concretizează în conținutul Codului civil categoria bunurilor ce pot fi date în locațiune, făcând referire și la faptul că pot exista anumite bunuri care nu vor fi date în locațiune, ceea ce nu o face și legiuitorul nostru. Or, considerăm că o armă nu poate fi dată în locațiune unei alte persoane care nu deține un drept de port armă sau un teren de importanță strategică etc.

Potrivit art. 607 din Codul civil al Federației Ruse, în arendă pot fi date terenurile și alte obiecte naturale izolate, întreprinderile și alte ansambluri imobiliare, clădirile, structurile, echipamentele, vehiculele și alte lucruri care nu își pierd proprietățile naturale în timpul utilizării lor (lucruri neconsumabile).

Potrivit legislației Republicii Moldova, contractul de locațiune se încheie în formă scrisă doar atunci când are ca obiect un bun imobil (art. 1252 CC). Ar reieși că pentru contractele ce au ca obiect bunuri mobile sau necorporale, contractul poate fi încheiat în formă verbală sau tacită, ceea ce nu este specific și pentru legislația civilă a Federației Ruse. Or, potrivit art. 609 din CCFR, contractul de locațiune pe o perioadă mai mare de un an, iar dacă cel puțin una dintre părțile contractului este persoană juridică, indiferent de termen, trebuie încheiat în formă scrisă. De aici deducem că locațiunea bunurilor mobile încheiată pe o perioadă mai mare de un an se constituie, în tot cazul, prin înscris, iar în cazul în care o parte la contract deține statutul de persoană juridică, contractul se încheie în formă scrisă indiferent de termenul acestuia.

Similar legislației noastre, legislația rusă impune încheierea contractelor de locațiune în formă scrisă atunci când au ca obiect un bun imobil (art. 609 alin. 2 CCFR). În plan general, legislația civilă a Federației Ruse nu stabilește un termen maxim raporturilor de locațiune, așa cum o face legiuitorul nostru (99 de ani) sau cel român (49 de ani). Cu toate acestea, legislația rusă prevede posibilitatea stabilirii prin norme speciale a unor termeni maximi ai locațiunii în funcție de specificul ei sau de categoria obiectului închiriat. În acest sens, potrivit art. 610 alin. 3 al CCFR, legea poate stabili termene maxime (limită) ale contractului pentru anumite tipuri de închiriere, precum și pentru închirierea anumitor tipuri de proprietăți. În aceste cazuri, dacă termenul de închiriere nu este specificat în contract și niciuna dintre părți nu s-a retras din contract înainte de expirarea termenului stabilit de lege, contractul se reziliază la expirarea termenului.

În legislația Federației Ruse identificăm și o diversitate a măsurilor de responsabilizare a părților contractului de locațiune, în special a locatorului, fapt pentru care a fost dedicat un întreg articol (art. 612 CCFR). Astfel, potrivit normei arătate, locatorul răspunde pentru viciile bunului închiriat care împiedică total sau parțial folosirea acestuia, chiar dacă nu avea cunoștință de aceste neajunsuri la momentul încheierii contractului de închiriere.

Atunci când se constată astfel de vicii, chiriașul are dreptul, la alegerea sa:

- fie înlăturarea gratuită a defectelor imobilului, fie o reducere proporțională a chiriei, fie rambursarea cheltuielilor acestora pentru înlăturarea defectelor imobilului;
- reține direct suma cheltuielilor efectuate de acesta pentru eliminarea acestor neajunsuri din chirie, anunțând în prealabil locatorul despre aceasta;
- rezilierea anticipată a contractului.

Locatorul înștiințat despre necesitatea înlăturării defectelor bunului pe cheltuiala locatorului, poate înlocui imediat bunul pus la dispoziție locatarului cu un alt bun similar în stare corespunzătoare, sau poate elimina defectele bunului pe contul său.

În cazul în care satisfacerea pretențiilor chiriașului sau deducerea de către acesta a cheltuielilor pentru eliminarea deficiențelor din chirie nu acoperă pierderile cauzate chiriașului, acesta are dreptul să ceară despăgubiri pentru partea neacoperită a pierderilor.

Locatorul nu este responsabil pentru neajunsurile bunului închiriat, care au fost precizate de acesta la încheierea contractului sau au fost cunoscute de chiriaș în prealabil sau ar fi trebuit să le descopere în timpul inspecției imobilului sau verificarea utilității acestuia la încheierea contractului sau transferarea proprietății în arendă [3].

În Ucraina, relațiile de locațiune sunt reglementate în conținutul părții a II-a art. 759, Partea III art. 760, Partea VI art. 283 din Codul civil al Ucrainei. Prin aceste norme, Codul civil al Ucrainei stabilește dispoziții generale privind închirierea, precum și specificul reglementării raporturilor juridice de proprietate care apar între entitățile economice și sunt legate de încheierea, executarea și rezilierea contractelor de închiriere. Prin urmare, dacă acesta din urmă nu conține norme speciale, atunci se aplică dispozițiile corespunzătoare ale Comitetului Central al Ucrainei [4].

De asemenea, art. 287 din Codul civil al Ucrainei face trimitere la Legea cu privire la închirierea proprietății de stat și comunale, atunci când obiectul locațiunii îl constituie închirierea bunurilor care aparțin sectorului de stat al economiei sau sunt proprietate comunală.

Dacă e să analizăm și unele caractere juridice ale contractului de locațiune, atunci constatăm că potrivit legislației civile ucrainene, contractul de închiriere a unui imobil este consensual, întrucât se consideră a fi încheiat din momentul în care părțile ajung la un acord asupra tuturor condițiilor esențiale. În concret, prin art. 640 din Codul civil al Ucrainei se instituie prezumția de consensualitate a acordului. Consacrarea acestei prezumții în legislație se explică prin faptul că acordul este o condiție obligatorie pentru încheierea unui contract, iar transferul unui lucru îl completează și este necesar doar pentru anumite tipuri de contracte. Prin urmare, în cazul în care în contractul de închiriere a imobilului nu se precizează natura acestuia (reală sau consensuală), potrivit opiniei lui M. I. Braghinsky, există o prezumție a consensualității sale [8, p. 363].

De cealaltă parte, legislația Republicii Moldova nu instituie expres o asemenea condiție de consensualitate, mai ales în cazul contractelor de locațiune ce au ca obiect un bun imobil, acesta fiind necesar a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, dacă durata locațiunii este de peste 3 ani.

Specific legislației civile ucrainene este faptul că obiectul contractului de locațiune este privit aparte atunci când este vorba de un imobil separat și o clădire. Prin urmare, din punctul de vedere al conținutului, contractul de închiriere a clădirii (structurii) este mai

restrâns decât în cazul închirierii unui apartament, spre exemplu.

De asemenea, deosebirea privește și obligația de înregistrare de stat a dreptului de folosire (închirierea) a unei clădiri sau a altor structuri capitale, părțile separate ale acestora, care nu este obligatorie, în comparație cu un bun separat, unde înregistrarea contractului este obligatorie [9, p. 16].

Un alt specific al locațiunii reglementate de Codul civil al Ucrainei este cel al faptului că locatarul are posibilitatea nu numai de a obține proprietățile utile din proprietatea închiriată, ci și de a o deține, de a fi proprietarul titlului său întocmai ca și proprietarul [10, p. 27], ceea ce ne duce la asemănarea locațiunii cu uzufructul, potrivit legislației noastre.

În Georgia, contractul de locațiune este reglementat în conținutul părții a doua a din Codul civil, începând cu art. 581 care definește locațiunea ca fiind *un contract în baza căruia locatorul este obligat să transfere locatarului anumite proprietăți în folosință temporară și să asigure, pe perioada închirierii, posibilitatea de a primi beneficii dacă acestea sunt primite sub formă de venituri rezultate din menținerea corespunzătoare. Chiriașul este obligat să plătească proprietarului chiria convenită. Chiria poate fi determinată atât în bani, cât și în natură*.

Din primele analize nu prea găsim deosebiri față de legislația noastră în ce privește definirea și natura juridică a contractului de locațiune; doar o chestiune este neclară, anume cea a faptului că chiriașul poate să culeagă beneficii generate de bunul închiriat, fapt ce duce la o asemănare cu instituția uzufructului. Din alt unghi de vedere, presupunem că legiuitorul georgian s-a referit aici la cazul sublocațiunii, unde locatarul poate culege beneficiile generate de sublocațiune.

O altă particularitate a reglementării contractului de locațiune în legislația Georgiei o găsim în faptul că locațiunea terenurilor cuprinde și utilajul aflat pe ele, precum și animalele ce viețuiesc pe suprafața acestor loturi, fiind astfel reglementată separat de locațiunea oricăror altor bunuri imobile, dar și de locațiunea terenurilor agricole. Or, acest lucru îl distingem din conținutul art. 583 din Codul civil al Georgiei, potrivit căruia *în cazul în care un teren este închiriat împreună cu inventarul, chiriașul este responsabil de întreținerea fiecărei părți a inventarului, iar potrivit alin. 2 chiriașul este obligat să compenseze pierderile de animale cuprinse în inventar, în ciuda administrării corecte a fermei* [6].

De asemenea, specific pentru legislația Georgiei este și faptul că locatorul poate refuza să închirieze anumite părți ale proprietății închiriate dacă acest lucru i-ar cauza un prejudiciu semnificativ, vorbim aici de sublocațiune.

În Republica Kazahstan structura juridică a contractului de închiriere a proprietății este consacrată în capitolul XXIX al Codului civil (articolele 540-600), care se numește leasing (închiriere) a proprietății. Evident, legea civilă are în vedere, prin acest compartiment, prevederile generale în legătură cu acest tip de contract (articolele 540-564), dar mai reglementează și caracteristicile anumitor tipuri de închiriere de proprietăți: leasing (articolele 565-572), închirierea unei întreprinderi (articolele 573-580), închiriere de clădiri și structuri (articolele 581-584), închiriere de vehicule (articolele 585-594).

În legătură cu un contract de închiriere a proprietății, doctrina civilă a Kazahstanului a identificat întotdeauna mai multe probleme cheie, și anume: natura proprietății, trăsăturile distinctive ale dreptului chiriașului față de titularul dreptului de proprietate, termenii esențiali ai raportului de locațiune și altele.

Legislației civile a Kazahstanului îi este specific faptul că se reglementează locațiunea

întreprinderii în mod separat. Astfel, potrivit art. 119 CCK, în baza unui contract de închiriere a întreprinderii, locatorul se obligă să furnizeze locatarului o taxă pentru deținerea și utilizarea temporară a întreprinderii ca complex imobiliar, inclusiv dreptul la un nume de companie și (sau) denumire comercială a întreprinderii, drepturilor de autor, dreptul la marca comercială protejată, precum și la alte drepturi exclusive prevăzute în contract.

Specific pentru legislația Uzbekistanului este faptul că în textul normei civile sunt indicate toate bunurile ce pot face obiectul contractului de locațiune. Astfel, potrivit art. 3 din Legea cu privire la arendă, obiectele relațiilor de închiriere pot fi:

- întreprinderi, industrii individuale, ateliere, ferme și alte organizații;
- clădiri individuale, structuri, echipamente, vehicule, inventar, unelte și alte bunuri materiale;
- terenuri (terenul agricol este concesionat numai pentru producția agricolă) și alte resurse naturale.

Mai mult, actele legislative ale Republicii Uzbekistan stabilesc tipuri (grupuri) de întreprinderi, organizații, tipuri de proprietăți și resurse naturale, a căror închiriere nu este permisă.

O altă particularitate constă în aceea că legea enumeră subiecții ce pot deveni părți la contractul de locațiune. Respectiv, potrivit art. 4 alin. 2 din aceeași Lege, chiriașii pot fi persoane juridice și persoane fizice, *inclusiv asociații în participațiune, asociații și organizații internaționale, cu participarea persoanelor juridice locale și străine, precum și state străine și organizații internaționale*. [7].

După noi, o asemenea enumerare este de prisos, deoarece ar exclude, din întâmplare, anumite categorii de persoane care în lipsa nominalizării lor în textul legii nu s-ar califica pentru titlul de locatar – parte la contractul de locațiune. Or, textul legii trebuie să fie cât mai laconic posibil, dar care să exprime, în același timp, întregul sens al domeniului reglementat, fără a lăsa loc de interpretări.

Un specific aparte al reglementării contractului de locațiune îl întâlnim în legislația Armeniei unde, spre exemplu, la răspundere contractuală ce are ca sancțiune rezilierea contractului poate fi tras locatarul pentru fapta altuia, chestiune prevăzută expres de legea civilă. Astfel, potrivit art. 612 din Codul civil al Armeniei, la cererea locatorului, contractul de închiriere pentru spații de locuit poate fi reziliat în instanță dacă:

1) chiriașul nu a plătit chiria pentru imobilul de locuit de mai mult de două luni după împlinirea perioadei prevăzute de contract;

2) chiriașul sau **alți cetățeni pentru ale căror acțiuni este răspunzător** au distrus sau deteriorat spațiile de locuit [6].

O altă reglementare deosebită e cea prin care se împuternicește o altă persoană decât chiriașul care locuiește în imobil să poată permite accesul altor persoane. Or, potrivit reglementărilor, chiriașul și *cetățenii care locuiesc permanent cu acesta*, de comun acord, au dreptul de a permite rezidenților temporari să locuiască în spații rezidențiale în mod gratuit [11].

După noi, acest stil de reglementare vine să facă confuzia între locațiune și abitație care, în genere, este un drept real limitat și nu se confundă cu instituția locațiunii.

În rest, majoritatea normelor ce reglementează raportul de locațiune sunt asemănătoare celor din Codul civil al Republicii Moldova. Bunăoară, transferul dreptului de proprietate asupra bunului închiriat către o altă persoană nu constituie motiv pentru

modificarea sau rezilierea contractului de închiriere, dacă legea nu prevede altfel. Dacă proprietarul decide să vândă imobilul și perioada de închiriere nu a expirat încă, noul proprietar nu are dreptul de a rezilia contractul anticipat doar pe motiv că imobilul îi aparține acum. În acest caz, noul proprietar devine locator/chiriaș în condițiile contractului de închiriere încheiat anterior. Această prevedere, de altfel, este identică cu cea de la art. 1276 CC al Republicii Moldova ce descrie efectele schimbării proprietarului bunului închiriat.

4. CONCLIZII

În concluzie, constatăm că stilul de reglementare a contractului de locațiune în țările CSI nu se deosebește prea mult de cel adoptat de legiuitorul nostru, cu unele excepții determinate de tradițiile aparte în reglementare, de interesele statului, de specificul dezvoltării imobiliare sau de nivelul dezvoltării economice, de religie etc. Cu toate acestea, un lucru rămâne cert, tendința modernizării normelor în materie contractuală este una accentuată în ultimii ani, probabil din considerente ale intenției de unificare a cadrului legislativ pentru asigurarea unui confort tuturor celor care vor beneficia de reglementările legislației civile în oricare țară s-ar afla.

BIBLIOGRAFIE

BIBLIOGRAPHY

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.
2. Codul civil al Republicii Moldova, adoptat prin Legea nr.1107-xv din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
3. Кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, <https://base.garant.ru/10164072/cc6198a1467ed82e>
4. Гражданский кодекс Украины от 16 января 2003 года № 435-IV, https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30418568&pos=6;-106#pos=6;-106
5. Гражданский кодекс Грузии от 26/06/1997. Парламентские ведомости, 31, 24/07/1997.
6. Гражданский кодекс Республики Армения. НО-239 от 10.08.1998. ОБМИД РА 1998.08.10/18(51).
7. Закон Республики Узбекистан об аренде, <https://lex.uz/acts/112910>
8. Брагинский М.И, Витрянский. В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества, М.: Статут, 2000. – 800 с.
9. Булеков М. Договор аренды зданий и сооружений. Финансовая Россия. – 1997. – No 18. – С. 15-17.
10. Харитонов Ю. Особенности аренды нежилого помещения. Арбитражный и гражданский процесс. – 2006. – No 11. – С. 25-30.
11. Аренда помещения в Армении, <https://ksoors.org/arenda-pomeshheniya-v-armenii/>