

CZU: 347.453

DOI 10.5281/zenodo.8318836

PARTICULARITATEA LOCAȚIUNII BUNURILOR NEUTILIZATE CE APARTIN AUTORITĂȚILOR PUBLICE

Grigore ARDELEAN,
doctor în drept, conferențiar universitar

Oxana IVANOV

SPECIFICITY OF LOCATION OF UNUSED GOODS BELONGING TO PUBLIC AUTHORITIES

Grigore ARDELEAN,
PhD, associate professor

Oxana IVANOV

În condițiile impuse de cursul dezvoltării societății sub toate aspectele ei, valorificarea economică a bunurilor de orice categorie constituie una din prioritățile fiecăruia dintre noi. În ultimul timp, nevoia de valorificare a patrimoniului statului, în partea bunurilor neutilizate din varii motive, se face tot mai accentuată. Or, acest proces nu are decât să genereze avantaje, atât pentru proprietar (fie că este statul sau unitățile administrativ teritoriale), cât și pentru cei ce vor utiliza aceste bunuri în: activitatea lor economică sub forma prestării serviciilor în aceste încăperi, producere sau comerț.

Evident, pentru garantarea eficienței și legalității fenomenului transiterii în posesia și folosința domeniului privat a bunurilor ce aparțin statului, este necesar un cadru legislativ bine pregătit ce ar supraveghea întregul proces de beneficiere reciprocă, problemă de care ne vom preocupa exclusiv în prezentul studiu.

Cuvinte-cheie: bunuri publice, autoritate bugetară, autogestione, locațiune, chirie, contract, locatar, fonduri, active neutilizate, garanție, posesie, folosință.

In the conditions imposed by the course of society's development in all its aspects, the economic valorization of goods of any category is one of the priorities of each of us. Lately, the need to valorize the estate's heritage in the part of unused goods for various reasons, is becoming more and more accentuated. However, this process has nothing but to generate advantages, both for the owner, (whether it is the state or territorial administrative units), and for those who will use these goods in their economic activity in the form of providing services in these rooms, production or trade.

Obviously, in order to guarantee the efficiency and legality of the phenomenon of the transmission in the possession and use of the private domain of the goods belonging to the state, a well-prepared legislative framework is necessary, that would supervise the entire process of mutual benefit, a problem that we will deal with exclusively in this discussion.

Keywords: public goods, budget authority, self-management, lease, rent, contract, lessee, funds, unused assets, guarantee, possession, use.

Introducere. Este firesc, dar și specific majorității raporturilor contractuale să cuprindă în conținutul lor și categorii aparte de relații impuse de particularitatea obiectului contractului, în alte cazuri a statutului subiecților între care se constituie unele circumstanțe produse independent de voința părților. Este și cazul contractului de locațiune, fiind încheiat și executat în condiții particulare atunci când obiectul contractului este un bun ce aparține unei autorități publice, respectiv, una din părți la contract fiind o autoritate publică sau este impus a fi încheiat din considerente neimputabile părților (locațiunea locuințelor de manevră) etc.

Introduction. It is natural, but also specific to the majority of contractual relationships to include in their content separate categories of relationships imposed by the particularity of the object of the contract, in other cases, the status of the subjects between which they are constituted or some circumstances produced independently of the will of the parties. It is also the case of the lease contract, being concluded and executed under special conditions when the object of the contract is an asset belonging to a public authority, respectively, one of the parties to the contract is a public authority or it is required to be concluded for reasons not



Evident, reieșind din titlul articolului de față, în textul ce-l formează ne vom referi doar la specificul reglementărilor în materie de încheiere, executare și încetare a contractului de locațiune care are ca obiect un bun neutilizat ce aparține autorităților publice de orice nivel.

Am decis să abordăm anume acest subiect, ținând seama de interesul sporit al statului în valorificarea patrimoniului său, dar și de interesul economic al potențialilor beneficiari/locatari, precum și al celor care nu au un raport direct cu locatorul sau bunul închiriat, dar beneficiază de servicii prestate în incinta acestuia.

Într-adevăr, facilitățile sunt mari pentru toate categoriile de interes, fapt pentru care s-a decis ca aceste raporturi de locațiune să se constituie și să deruleze după reguli specifice naturii relațiilor contractuale de locațiune, legate de închirierea bunurilor ce aparțin autorităților publice.

În același timp, subiectul locațiunii bunurilor neutilizate de către autoritățile publice nu se prea bucură de interpretare, cercetare sau abordare distinctă în cadrul cursurilor de drept civil sau al altor lucrări ce tratează instituția contractului de locațiune.

Scopul articolului vine din intenția de a face cunoscute particularitățile locațiunii ce are drept obiect bunurile aflate în gestiunea autorităților publice, fie că sunt din domeniul public, fie că din cel privat, iar la momentul inițierii procedurii sunt neutilizate.

Metodele și materialele aplicate în cadrul cercetării științifice se impun prin importanța și utilitatea lor teoretică recunoscută de veacuri, dintre aceste fiind utilizate cu preponderență: metoda analizei, metoda istorică, metoda sintezei, metoda deducției, metoda sistemică, metoda comparativă, precum și metoda empirică.

Rezultate obținute și discuții. Cât nu ne-am fi străduit să planificăm și gestionăm lucrurile, există și diverse situații în care un anumit bun din patrimoniul nostru să nu-l utilizăm, fie că la acel moment nu mai avem nevoie de el, fie **că întrebuințarea sa implică o amânare. De fapt**, această situație este specifică și autorităților publice ce au în gestiune bunuri ale domeniului public sau privat. Or, aceasta se întâmplă adesea din cauza necesității de eficientizare a gestiunii mijloacelor financiare legate de întreținerea unor categorii de bunuri ce im-

attributable to the parties (the lease maneuver houses), etc.

Obviously, emerging from the title of this article, in the text that forms it, we will refer only to the specifics of the regulations regarding the conclusion, execution and termination of the rental contract whose object is an unused asset belonging to public authorities of any level.

We decided to specifically address this topic, taking into account the increased interest of the state in capitalizing on its heritage, but also the economic interest of potential beneficiaries/lessees, as well as, those who do not have a direct relationship with the lessor or the leased property, but benefit from services provided within it.

Indeed, the facilities are great for all categories of interest, which is why it was decided that these rental relationships should be established and run according to rules specific to the nature of contractual rental relationships related to the rental of assets belonging to public authorities.

At the same time, the subject of the lease of unused assets by public authorities does not enjoy a distinct interpretation, research or approach in civil law courses or other works dealing with the institution of the lease contract.

The purpose of the article comes from the intention to make known the particularities of the location that has as its object the assets under the administration of the public authorities, whether they are from their public or private domain, and if they are unused during the initiation of the procedure.

The methods and materials applied in scientific research are imposed by their importance and theoretical usefulness recognized by the ages, of which the following are used with a preponderance: the analysis method, the historical method, the synthesis method, the deduction method, the systemic method, the comparative method, as well as the empirical method.

Results obtained and discussion. As long as we did not try to plan and manage things, there are also various situations in which we do not use a certain asset from our heritage, either because at that moment we no longer need it or because its use involves a postponement. As a matter of fact, this situation is also specific to public authorities that manage assets of the public or private domain. Alternatively, this often happens due to the need to streamline the

plică cheltuieli nejustificate și disproporționale beneficiului realizat. Vorbim aici despre depozite și diferite alte încăperi utilizabile, însă neutilizate de autorități conform destinației date încă de autoritățile sovietice între anii 70-90 ai secolului trecut.

Pentru o mai bună gestiune a categoriilor de bunuri menționate, era nevoie de o reglementare a domeniului constituirii raporturilor de locațiune între gestionari și potențialii locatari. Deși aceste raporturi se desfășurau după normele generale prevăzute de Codul civil în compartimentul contractului de locațiune, în anul 2008 legiuitorul a decis că este nevoie de reglementarea separată a relațiilor de locațiune desfășurate în privința bunurilor proprietate publică și privată a statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale, fiind adoptat în acest scop Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate [3].

Având în vedere faptul că Regulamentul nu indică în calitate de obiect de reglementare doar bunurile domeniului public, considerăm că sfera sa de aplicare cuprinde și bunurile domeniului privat al statului și cele ale unităților administrativ-teritoriale. Or, în tot textul actului normativ vizat, în special în pct. 2, legiuitorul vorbește despre bunurile aflate în gestiunea întreprinderilor de stat/municipale, bunurile aflate în gestiunea autorităților/instituțiilor publice la autogestiune, bunurile neutilizate ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, iar în pct. 10 se referă la bunurile aflate în gestiunea instituțiilor bugetare, dând de înțeles că nu doar cele aflate la autogestiune fac obiectul reglementării.

Cu titlu de precizare, domeniul la care ne referim face excepție de la bunurile cu destinație locativă și terenuri, menționându-se la pct. 1 că Regulamentul stabilește modul de dare în locațiune a încăperilor ce pot fi utilizate în alte scopuri decât pentru locuit, a mijloacelor fixe și altor active, *cu excepția terenurilor*.

Și totuși, din categoria bunurilor domeniului public, considerăm că pot fi date în locațiune doar bunurile domeniului public de interes public, nu și cele de utilitate publică, deoarece ultimele după natura lor nu admit restricționarea accesului la ele, respectiv nici locatarul nu ar putea să ceară acest lucru, fapt care poate crea serioase impedimente în activitatea pentru care urmează a fi închiriate; de

management of financial means related to the maintenance of certain categories of goods that involve unjustified expenses and being disproportionate to the benefit achieved. We are talking here about warehouses and various other usable rooms but not used by the authorities according to the destination given since by the Soviet authorities between the 70s and 90s of the last century.

For a better management of the mentioned categories of goods, there was a need for a regulation of the establishment of lease relationships between managers and potential tenants. Although these relationships were carried out according to the general rules provided by the Civil Code in the section of the lease contract, in 2008 the legislator decided that there is a need for separate regulation of the lease relations carried out regarding the public and private property of the state and those of the territorial administrative units, being adopted for this purpose, the Regulation on the way of leasing unused assets [3].

Considering the fact that the Regulation does not indicate as the object of regulation only the goods of the public domain, we consider that its scope also includes the goods of the private domain of the state and those of the territorial administrative units. Or, in the entire text of the relevant normative act, especially in point 2, the legislator talks about the assets under the management of state/municipal enterprises, the assets under the management of self-managed public authorities/institutions, the unused assets of commercial companies with full or majority public capital, and in point 10 it refers to the assets under the management of budgetary institutions, implying that not only those under self-management are subject to regulation.

For the sake of clarification, the area we are referring to is an exception to residential property and land, as it is mentioned in point 1 that the Regulation establishes the way of renting out rooms that can be used for purposes other than living, a fixed assets and other assets, except land.

And yet, from the category of public domain goods, we consider that only public domain goods of public interest can be leased, not those of public utility, because the latter by their nature do not allow restricting access



cealaltă parte, bunurile de interes public sunt acele bunuri care implică afectarea bunului la un serviciu public sau la orice activitate care satisface nevoile colectivității, fără a presupune accesul nemijlocit al acesteia la utilizarea bunului conform destinației menționate [2].

Subiecții contractului de locațiune a bunurilor publice sunt subiecți speciali, cel puțin în partea locatorului. Or, potrivit pct.11 din Regulament, dreptul de locator se exercită de societatea comercială în proprietatea căreia se află bunurile sau se atribuie întreprinderilor, autorităților/instituțiilor publice la autogestiu-ne sau societăților comerciale în gestiunea că-rora se află bunurile ce se dau în locațiune, dacă Guvernul sau consiliul local nu decide altfel.

Din ultima expresie, deducem că statutul de parte/locator la contractul de locațiune l-ar putea avea și altcineva decât gestionarii bunurilor publice, iar, după noi, calitate de locator ar trebui să o dețină proprietarul bunului și nu gestionarul. De altfel, în toate contractele trans-lative de posesie și folosință, transmitătorul este parte a contractului. În acest caz, autorita-tea în a cărei gestiune se află bunul poate avea doar calitate de mandatar la încheierea con-tractului. În caz contrar, cine va răspunde pen-tru neexecutarea condițiilor contractului, cine devine proprietarul fructelor (chiriei) generate de bun, etc.?

Dintr-un alt punct de vedere, acordarea statutului de reprezentant autorității ce gestio-nează bunul ar reduce din birocratizarea procedurii de încheiere a contractului, acordul fiind primit de gestionar (subdiviziunea unui minis-ter) odată cu împuternicirea de a încheia con-tracte de locațiune în baza propriei decizii, dar în interesul proprietarului (statului sau unității administrativ-teritoriale reprezentate de gesti-onari). Amintim în acest sens, că potrivit regle-mentărilor în vigoare, nu proprietarul bunului își exprimă acordul la încheierea contractului de locațiune, ci autoritatea publică centrală sau locală ce reprezintă proprietarul, adică are aceste bunuri în gestiune, iar aceste autorități exercită proprietatea în privința acestor bunuri în numele statului și pe contul său. Spre exem-ple, dacă urmează a fi transmisă în locațiune o încăpere neutilizată aflată la balanța unei subdiviziuni a Ministerului Afacerilor Interne, atunci subdiviziunea va cere acordul Ministeru-lui pentru încheierea contractului care, la rân-

to them, i.e. neither the lessee could ask this, a fact that can create serious impediments in the activity for which they are to be rented; on the other hand, goods of public interest are those asserts that involve affecting the good within a public service or to any activity that satisfies the needs of the community without presup-posing direct access of it when using the asset according to the mentioned destination [2].

The subjects of the lease contract of pub-lic goods are special subjects, at least on the part of the lessor. However, according to point 11 of the Regulation, the commercial company that owns the goods or is assigned to enter-prises, public authorities/institutions for self-management or commercial companies that manage the goods that are leased, if the gov-ernment or the local council does not decide otherwise, exercise the right of lessor.

According to the last statement, we de-duce that the status of party/lessor to the lease contract could be held by someone other than the managers of public assets, and according to us, the status of lessor should be held by the owner of the asset and not the manager. Moreover, within all transferable contracts of possession and use, the transmitter is a party to the contract. In this case, the authority in whose management the asset is located can only have the capacity of trustee at the conclu-sion of the contract. Otherwise, who will be re-sponsible for non-fulfillment of the terms of the contract, who becomes the owner of the fruits (rent) generated by the asset, etc.?

From another point of view, granting the status of representative to the authority that manages the asset would reduce the bureau-cratization of the procedure for concluding the contract, the agreement being received by the manager (subdivision of a ministry) together with the power to conclude rental contracts based on their own decisions, but in the inter-est of the owner (the state or territorial admin-istrative unit represented by the managers). In this regard, we remind you that according to the regulations in force, it is not the owner of the property who expresses his consent at the conclusion of the rental contract, but the cen-tral or local public authority that represents the owner, i.e. has these assets under manage-ment, and these authorities exercise owner-ship of these assets in the name of the state

dul său, este gestionar al bunurilor statului. Or, potrivit pct. 10 din Regulament, bunurile aflate în gestiunea autorităților/instituțiilor bugetare pot fi date în locațiune cu *acordul autorității în subordinea căreia se află instituția*.

Un alt aspect care-i scapă din vedere legiuitorului la formularea conținutului Regulamentului ar fi cel al faptului că nu se face vreo concretizare în ce privește părțile contractului – sunt aceste persoane doar cetățeni ai Republicii Moldova sau pot fi și cetățeni străini. Evident, în lipsa unei precizări s-ar deduce că pot fi parte a contractului de locațiune, ce are ca obiect un bun al statului sau al unității administrativ teritoriale, toate persoanele: fizice, juridice, străinii, apatrizii etc. Însă nu se cerea oare în cazul dat o prioritizare a intereselor cetățenilor Republicii Moldova?

De asemenea, în funcție de categoria bunului, valoarea sa, parametri, etc., am sugera legiuitorului să fie atribuită calitatea de locatar doar persoanelor juridice care îndeplinesc anumite condiții în privința cuantumului capitalului social, pentru a crește garanția recuperării prejudiciilor sau executării silite a condițiilor contractului.

Termenul contractului este diferit în funcție de apartenența și categoria bunurilor ce formează obiectul său. Adică, dacă bunurile neutilizate sunt ale întreprinderilor de stat/municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, termenul nu poate depăși un an. Însă, dacă *bunurile imobile* ale întreprinderilor de stat/municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public din cadrul parcului industrial, termenul contractului de locațiune nu poate depăși termenul-limită pentru care a fost acordat titlul de parc industrial (art. 12, 12¹ din Regulament).

În cazul celorlalte bunuri, în lipsa unor reglementări exprese, am deduce că termenul contractului va fi stabilit de gestionar, însă acesta nu poate fi mai mare de 99 de ani, așa cum prevede art. 1253 din Codul civil, deci nu poate fi nelimitat.

Prețul contractului de locațiune, de regulă, se stabilește de către comisia de licitație ținând cont de propunerile organelor de conducere ale locatorului, dar nu va fi mai mic decât cuantumul minim al chiriei stabilit conform

and on its account. For example, if an unused room on the balance sheet of a subdivision of the Ministry of Internal Affairs is to be leased, then the subdivision will ask for the consent of the Ministry for the conclusion of the contract, which, in turn, is the manager of state assets. On the other hand, according to point 10 of the Regulation, the goods under the management of the budgetary authorities/institutions can be leased with the consent of the authority under which the institution is located.

Another aspect that escapes the legislator's view when formulating the content of the Regulation would be that of the fact that no concretization is made regarding the parties to the contract - are they only citizens of the Republic of Moldova or can they be foreign citizens as well. Obviously, in the absence of a specification, it would be inferred that all persons: individuals, legal entities, foreigners, stateless persons, etc., can be part of the rental contract whose object is an asset of the state or territorial administrative unit. But wasn't the prioritization of the interests of the citizens of the Republic of Moldova required in this case?

In addition, depending on the category of the asset, its value, parameters, etc., we would suggest to the legislator that the quality of lessee be assigned only to legal entities that meet certain conditions regarding the amount of the social capital, in order to increase the guarantee of recovery of damages or forced execution of the conditions the contract.

The term of the contract is different depending on the ownership and category of the goods that form its object. That is, if the unused assets belong to state/municipal enterprises and commercial companies with full or majority public capital, not included in the lists of non-privatizable assets, the term cannot exceed one year. However, if the immovable property of state/municipal enterprises and commercial companies with full or majority public capital within the industrial park, the term of the lease contract cannot exceed the deadline for which the title of industrial park was granted (art. 12, 12¹ of the Regulation).

In the case of the other goods, in the absence of express regulations, we would infer that the term of the contract will be established by the manager, but it cannot be greater than 99 years, as provided by art. 1253 of the Civil



prevederilor legii bugetului de stat pe anul respectiv. Oricum, la stabilirea cuantumului chiriei se mai poate ține cont și de alte circumstanțe, cum ar fi clauzele contractului de locațiune, prețurile existente pe piață, oferta solicitantului chiriei, etc.

Mijloacele financiare obținute din locațiunea activelor neutilizate (cu excepția autorităților/instituțiilor bugetare), după acoperirea cheltuielilor aferente locațiunii lor, sunt folosite la plata restanțelor întreprinderii față de bugetul public național și a restanțelor la plata salariilor. Mijloacele financiare rămase după efectuarea acestor plăți se investesc în dezvoltarea întreprinderii, la decizia consiliului ei.

În opinia noastră, nici instituțiile bugetare nu ar trebui să se abată de la regula repartizării veniturilor din locațiune, și anume în partea ce ține de dezvoltarea sa. Dar înțelegem că în materie de buget, instituția care deține aceste bunuri nu are nicio povară în legătură cu bugetul destinat salarizării și altor necesități, însă de ce nu ar putea beneficia de acești bani pentru investiții în dezvoltare? De altfel, subdiviziunile instituțiilor bugetare nu vor manifesta niciun interes față de darea în locațiune și intermedierea întregii proceduri, dacă nu vor avea un interes financiar destinat îmbunătățirii infrastructurii și respectiv condițiilor de muncă.

În contextul dat, vom insista să aducem exemplul Universității Agrare de Stat din Moldova, care prin Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune/arendă a activelor neutilizate [4], în mod derogatoriu, a dispus că *mijloacele financiare obținute de la locațiunea/arenda bunurilor se investesc în dezvoltarea Universității*.

Aceeași situație o identificăm și în Regulamentul Universității de Stat din Moldova [5], unde la pct. 18 se menționează că *veniturile USM obținute de la darea în locațiune a bunurilor sunt mijloace proprii și se utilizează în scopul realizării misiunii stabilite în Carta USM*.

Costul locațiunii pentru locatar nu este echivalentul **prețului contractului (chiriei)**, având în vedere că acesta va mai suporta și alte cheltuieli pe lângă chirie (plata serviciilor comunale care, spre exemplu, se achită suplimentar). Însă nu aceasta ne-ar fi indignarea, pentru că se întâmplă și în cazul tuturor raporturilor

Code, so it cannot be unlimited.

The price of the rental contract, as a rule, is set by the auction commission taking into account the proposals of the management bodies of the lessor, but it will not be lower than the minimum amount of rent established according to the provisions of the state budget law for the respective year. Anyway, when determining the amount of the rent, other circumstances can also be taken into account, such as the clauses of the rental contract, the existing prices on the market, the offer of the rent applicant, etc.

The financial means obtained from the lease of unused assets (except for the budgetary authorities/institutions) after covering the expenses related to their lease, are used to pay the arrears of the enterprise to the national public budget and the arrears in the payment of salaries. The financial means remaining after making all these payments should be invested into the development of the enterprise, at the decision of its board.

In our opinion, even the budgetary institutions should not make an exception from the rule of distribution of income from the rental, namely in the part related to its development. Yes, we understand that in terms of the budget, the institution that owns these assets has no burden in relation to the budget for salaries and other needs, but why could it not benefit from this money for investments development. Moreover, the subdivisions of the budgetary institutions will not show any interest in the leasing and mediation of the entire procedure, if they will not have a financial interest aimed at improving the infrastructure and working conditions respectively.

Within this frame of reference, we would like to cite the example of the State Agrarian University of the Republic of Moldova, which through the Regulation on the way of leasing/rent of unused assets [4], in a derogatory way, ordered that the financial means obtained from the lease/rent of the goods is invested in the development of the University.

We identify the same situation in the Regulation of the State University of Moldova [5], where in point 18 it is mentioned that SUM's revenues obtained from the leasing of goods are own funds and are used for the purpose of achieving the mission established in the SUM Charter.

contractuale de locațiune, ci faptul că locatarul urmează să mai achite și impozitul imobiliar. Or, potrivit pct. 18 alin. 2, în contractele de locațiune a bunurilor autoritățile/instituțiile publice la autogestiune trebuie să fie stipulată *obligatia locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare*, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor locatarilor privind valoarea acestora.

După noi, respectiva decizie a legiuitorului ar genera o povară suplimentară în sarcina locatarului, un motiv ca potențialii locatari să renunțe la ideea închirierii acestor bunuri.

În același context, practica arată o reticență din partea potențialilor locatari, având în vedere că procedura de participare la licitație e cam costisitoare, prețul normativ al chiriei de asemenea este mare, chiar comparativ cu unele bunuri ale particularilor, dar se mai adaugă și povara fiscală în sarcina lor. În respectivul sens, am sugera reducerea din proceduri, în special excluderea licitației (pentru că plata taxei de participare este și ea semnificativă) și scutirea locatarilor de impozitul imobiliar pentru terenurile aferente spațiului închiriat.

Proceduri speciale ale selectării potențialului locatar al bunurilor publice.

Pentru că locațiunea bunurilor ce aparțin statului și unităților administrativ-teritoriale are un regim aparte al constituirii și exercitării proprietății, transmiterea lor în folosință, de asemenea, solicită o abordare juridică aparte, specială am putea spune. Prin urmare, dacă în cazul bunurilor ce aparțin particularilor, negocierea, stabilirea prețului și termenului contractului stă la discreția lor, în cazul bunurilor aflate în gestiunea autorităților publice, aceste elemente sunt strict prevăzute în plan normativ, fapt asupra căruia ne vom expune în textul ce urmează.

Deci, potrivit pct. 13 din Regulament, selectarea locatarilor se efectuează prin organizarea de licitații „cu strigare”, desfășurate în modul stabilit de Guvern sau prin negocieri directe. Modul de selectare a locatarului se stabilește de către autoritatea abilitată și se indică în acordul de dare în locațiune.

Întreprinderea este în drept să înceapă negocierile directe până la solicitarea acordului de dare în locațiune. În acest caz la adresarea către autoritatea abilitată se anexează pro-

The cost of the lease for the tenant is not equivalent to the price of the contract (rent), considering that he will bear other expenses in addition to the rent (payment of communal services which, for example, are paid additionally). However, this would not be our indignation, because it also happens in the case of all rental contracts, but the fact that the lessee has to pay the real estate tax. However, according to point 18 paragraph 2, in the lease contracts of the self-managed public authorities/institutions, the obligation of the lessees to transfer to the budget the real estate tax, related to the rented buildings, calculated on the basis of the lessors' information regarding their value, must be stipulated.

According to us, that decision of the legislator would generate an additional burden on the lessee, a reason for potential lessees to give up the idea of renting these goods.

Within the same context, the practice shows a reluctance on the part of potential tenants, considering that the procedure for participating in the auction is rather expensive, the standard rent price is also high, even compared to some private property, but the tax burden is also added in their charge. In that sense, we would suggest the reduction of the procedures, especially the exclusion of the auction (because the payment of the participation fee is also significant) and the exemption of the tenants from the real estate tax for the lands related to the rented space.

Special procedures for selecting the potential lessee of public goods. Because the lease of goods belonging to the state and administrative-territorial units has a special regime of the establishment and exercise of ownership, their transmission for use also requires a separate legal approach, we could say special one. Therefore, if in the case of goods belonging to individuals, the negotiation, establishment of the price and the term of the contract is at their discretion, in the case of goods under the management of public authorities, these elements are strictly provided in the normative plan, a fact that we will explain in the text that it follows.

Therefore, according to point 13 of the Regulation, the selection of tenants is carried out by organizing tenders “with outcry”, carried out in the manner established by the Government, or by direct negotiations. The way of selecting



iectul contractului de locațiune, clauzele căruia sunt acceptate de solicitantul locațiunii, selectat anterior de către întreprindere (pct. 24 din Regulament).

Pentru obținerea acordului de dare în locațiune, întreprinderea care dispune de bunuri neutilizate va înainta autorității abilitate o adresare scrisă, la care se vor anexa următoarele documente:

- decizia consiliului;
- proiectul contractului de locațiune (modelul se anexează) sau clauzele obligatorii ale acestuia;
- calculul cuantumului chiriei;
- extrasul din Registrul bunurilor imobiliare;
- alte documente, după caz.

Autoritatea abilitată, în cazul acceptării încheierii contractului de locațiune cu solicitantul locațiunii, selectat anterior de întreprindere prin negocieri directe, concomitent cu eliberarea acordului de dare în locațiune, va înregistra proiectele contractelor respective de locațiune într-un registru. Câte o copie a proiectelor de contracte se anexează la copia acordului, iar pe prima pagină a proiectului contractului de locațiune sau a proiectului modificărilor acestuia se va indica numărul și data de înregistrare a acestuia și se va aplica ștampila autorității.

Procedura de negociere directă la încheierea contractului de locațiune cu autoritatea abilitată. De regulă, toate contractele de locațiune a bunurilor autorităților publice se încheie ulterior desfășurării procedurii de licitație, organizată de autoritatea care gestionează acele bunuri, însă există cazuri când contractul poate fi negociat direct cu autoritatea abilitată. Anume negocierea directă poate avea loc atunci când:

- ✓ închirierea lor nu a fost solicitată la o licitație,
- ✓ cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sunt justificate (nu sunt acoperite de chiria pe 6 luni),
- ✓ în alte cazuri.

Negocierile directe pentru selectarea locatarilor de bunuri neutilizate ale întreprinderii se organizează la propunerea *potențialilor locatari*. Am marcat această din urmă expresie a legiuitorului, deoarece ne trezește suspiciuni faptul că se referă la *potențialii* și nu la *potențialul* locator (în cazul în care o singură

the lessee is established by the competent authority and indicated in the lease agreement.

The company is entitled to start direct negotiations until the lease agreement is requested. In this case, when addressed to the authorized authority, the draft of the rental contract is attached, the rental applicant, previously selected by the company (point 24 of the Regulation), accepts the clauses of which.

In order to obtain the leasing agreement, the company that disposes of unused goods will submit a written address to the competent authority, to which the following documents will be attached:

- ♣ decision of the council;
- ♣ draft rental contract (the model is attached) or its mandatory clauses;
- ♣ calculation of the amount of the rent;
- ♣ extract from the Real Estate Register;
- ♣ other documents, as appropriate.

The authorized authority, in the case of accepting the conclusion of the lease agreement with the lease applicant, previously selected by the enterprise through direct negotiations, simultaneously with the issuance of the lease agreement, will register the drafts of the respective lease agreements in a register. Each copy of the draft contracts is attached to the copy of the agreement, and the number and date of its registration will be indicated on the first page of the draft rental contract or the draft of its amendments and the stamp of the authority will be applied.

The direct cancellation procedure at the conclusion of the rental contract with the authorized authority. As a rule, all lease contracts for public authorities' assets are concluded after the auction procedure organized by the authority that manages those assets, but there are cases when the contract can be negotiated directly with the competent authority. Namely, direct negotiation can take place when:

- their rental was not requested in an auction;
- the costs of organizing auctions are not justified (they are not covered by the 6-month rent);
- in other cases.

Direct negotiations for the selection of lessees of the company's unused assets are organized at the proposal of potential lessees. We marked the latter expression of the legislator,

persoană solicită închirierea). Probabil se are în vedere obligația participării mai multor concurenți, potențiali locatari, însă legislația nu spune nimic despre inadmisibilitatea desfășurării licitației în cazul în care există doar un singur solicitant. Este logic ca licitația cu strigare să se desfășoare în prezența mai multor participanți, însă cum rămâne cu situația în care doar un singur pretendent solicită încheierea contractului de locațiune?

Înregistrarea contractului de locațiune a bunurilor publice neutilizate. Dacă pentru contractele încheiate între particulari nu se cere o înregistrare a lor, decât în cazul contractelor ce au ca obiect un bun imobil și un termen mai mare de 3 ani, în cazul acceptării selecției locatarilor prin licitație „cu strigare”, după desfășurarea acesteia, întreprinderea, în termen de până la 15 zile, va prezenta autorității abilitate, pentru înregistrare, contractele de locațiune semnate, precum și copia procesului-verbal al comisiei de licitație. Înregistrarea contractelor de locațiune semnate se efectuează în același mod ca și a proiectelor contractelor de locațiune.

Contractele de locațiune a bunurilor imobile încheiate pe un termen ce depășește 3 ani se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

Încetarea contractului de locațiune are loc odată cu expirarea termenului stabilit de părți, iar în unele cazuri, a termenului stabilit prin lege.

În conținutul Regulamentului nu identificăm condiții speciale în care poate înceta contractul de locațiune a bunurilor neutilizate, lăsând a se înțelege că se aplică normele generale consfințite de legislația civilă. Unicul aspect ce este elucidat în conținutul Regulamentului, este acela că după încetarea termenului contractului de locațiune, locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare.

Însă, după noi, era binevenită stipularea unor detalii cu privire la condițiile încetării contractului, dar și a unor priorități oferite locatarilor în fața noilor pretendenți la închirierea bunului. Spre exemplu, în Regulamentul USM identificăm unele priorități garantate locatarului la încheierea unui nou contract de locațiune. Or, potrivit pct. 6.16 se menționează că, „la expirarea contractului de locațiune, locatarii au dreptul prioritar față de terțe persoane la în-

because it raises our suspicions that it refers to *some potential* and not to *one potential* lessor (in case only one person applies for the lease). The obligation of the participation of several competitors, potential tenants, is probably considered, but the legislation does not say anything about the inadmissibility of the auction if there is only one applicant. Yes, it is logical for the outcry auction to take place in the presence of several participants; but what about the situation in which a single applicant requests the conclusion of the rental contract?

Registration of the lease contract of unused public goods. If for the contracts concluded between private individuals, their registration is not required, except in the case of contracts whose object is real estate and a term greater than 3 years, in the case of acceptance of the selection of tenants by “outcall” auction, after its implementation, the enterprise, within up to 15 days, will present to the competent authority, for registration, the signed rental contracts, as well as the copy of the minutes of the auction commission. The registration of the signed rental contracts is carried out in the same way as the draft rental contracts.

Real estate lease contracts concluded for a term exceeding 3 years are registered in the Real Estate Register. The completion of the rental agreement occurs with the expiration of the term established by the parties, and in some cases, the term established by law.

In the content of the Regulation, we do not identify any special conditions under which the rental contract of unused goods can be terminated, leaving it to be understood that the general rules established by civil legislation apply.

The only aspect that is elucidated in the content of the Regulation is that after the termination of the rental contract, the lessee is obliged to ensure the return of the good/goods, by drawing up the receipt-handover act. Nevertheless, according to us, the stipulation of some details regarding the conditions of the termination of the contract, as well as some priorities offered to tenants in front of new applicants for renting the property, was welcome. For example, in the SUM Regulation we identify some priorities guaranteed to the lessee when concluding a new lease agreement. Or, according to point 6.16, it is mentioned that, “upon the expiry of the rental contract, the lessees have the priority right over



cheierea contractului pe un nou termen dacă se întrunesc cumulativ următoarele condiții:

- locatarul și-a onorat anterior pe deplin obligațiile contractuale;
- bunul închiriat se dă în locațiune pe un nou termen;
- locatarul este de acord cu noile condiții contractuale stabilite de USM” [5].

Răspunderea pentru transmiterea în locațiune a bunurilor domeniului public fără respectarea procedurii stabilite. Nicio normă nu poate fi eficientă dacă nu are în spate o pârghie de responsabilizare a celor ce o vor încălca sau vor evita să o execute. Este și cazul responsabilizării pentru nesocotirea prevederilor Regulamentului, adică pentru încheierea contractului în afara procedurii stabilite sau cu încălcarea ei. În mod evident, există și o răspundere între părțile contractului de locațiune, care se aplică în conformitate cu principiile generale, având în vedere că reglementările cu caracter special nu stabilesc și o răspundere specială a funcționarilor împuterniciți să desfășoare procedura încheierii contractului de locațiune, ce au ca obiect bunurile neutilizate ale autorităților publice, cu toate că era necesar.

Așadar, în cazul în care una din părțile contractului de locațiune nu va executa sau va executa necorespunzător condițiile contractului de locațiune, atunci aceasta va răspunde în conformitate cu regulile răspunderii civile contractuale. În acest sens, se definește *răspunderea civilă contractuală* drept o formă a constrângerii debitorului de a înlătura efectele negative ale neexecutării ori executării necorespunzătoare sau tardive a obligațiilor asumate prin contract, precum și a tot ce rezultă din natura lui, a uzanțelor sau principiilor echității [6, p. 397].

Pe lângă răspunderea civilă contractuală, ceea ce nu e specific altor contracte, încheierea contractului de locațiune a bunurilor publice fără respectarea prevederilor Regulamentului poate atrage și răspunderea civilă delictuală față de persoanele responsabile. Ba mai mult, în privința lor ar putea fi aplicată răspunderea disciplinară, contravențională sau penală pentru abuz în serviciu. Ce e drept, pentru consecutivitate, Regulamentul trebuia să facă o asemenea mențiune pentru a face trimitere la formele de răspundere menționate.

Mai mult, pentru asigurarea respectării

third parties to conclude the contract for a new term if the following conditions are cumulatively met: the lessee has previously fully honored his contractual obligations;

- the lessee has previously fully honored his contractual obligations;
- the leased asset is leased for a new term;
- the lessee agrees with the new contractual conditions established by the SUM” [5].

Liability for leasing public domain assets without following the established procedure. No rule can be effective if it does not have a lever behind it to hold those who will break it or avoid executing it in a responsible manner. It is also the case of accountability for disregarding the provisions of the Regulation, i.e. for concluding the contract outside the established procedure or in violation of it. Obviously, there is also a responsibility between the parties to the rental contract that is applied according to general principles, considering that the regulations of a special nature do not establish a special responsibility of the officials authorized to carry out the procedure for concluding the rental contract, which have as their object the unused goods of the public authorities, although it was necessary.

Therefore, in the event that one of the parties to the rental contract does not perform or performs improperly the conditions of the rental contract, they will be liable according to the rules of contractual civil liability. In this sense, contractual civil liability is defined as a form of forcing the debtor to remove the negative effects of non-execution, improper or late execution of the obligations assumed by the contract, as well as everything that results from its nature, customs or principles of equity [6, p. 397].

Furthermore, in addition to contractual civil liability, which is not specific to other contracts, the conclusion of the lease contract of public goods without complying with the provisions of the Regulation, may also attract tortious civil liability towards the responsible persons. Even more, they could be subject to disciplinary, contravention or criminal liability for abuse of power. Of course, for consistency, the Regulation had to make such a notification in order to refer to the mentioned forms of liability.

Moreover, in order to ensure the respect of the interests of the state and territorial ad-

intereselor statului și a unităților administra-tiv-teritoriale în privința bunurilor transmise, s-ar cere o supraveghere mai amplă din partea unui organ specializat în acest sens, cum ar fi, spre exemplu, Agenția proprietății publice. Or, o asemenea necesitate este sesizată și de alți autori, ei subliniind că o problemă importantă este faptul că în practica judiciară se întâlnește un număr mare de litigii în care sunt implicate autoritățile publice locale cu privire la modul de transmitere în locațiune/arendă a bunurilor din domeniul public. Pentru evitarea unor astfel de litigii este recomandabilă ajustarea, im-plementarea și respectarea legislației în dome-niu, instituindu-se o supraveghere specializată în acest sens [7, p. 251].

ministrative units regarding the transferred goods, a wider supervision would be required from a body specialized in this regard, such as for example the Public Property Agency or an-other already existing body. However, such a necessity is also noted by other authors, empha-sizing within their work that an important prob-lem is the fact that in judicial practice there are a large number of disputes in which local public authorities are involved regarding the method of transmission in the lease/rent of goods in the public domain. In order to avoid such disputes, it is advisable to adjust, implement and comply with the legislation in the field, establishing a specialized supervision in this sense [7, p. 251].

Referințe bibliografice

Bibliographical references

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994. În: Monitorul Oficial al Repu-blicii Moldova, 18.08.1994, nr. 1.
2. Codul Civil al Republicii al Moldova, adop-tat prin Legea nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 22.06.2002, nr. 82-86.
3. Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29-03-2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a ac-tivelor neutilizate. Monitorul Oficial nr. 69-71 din 04.04.2008.
4. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune/arendă a activelor neutilizate. Aprobata prin decizia Senatului UASM, pro-ces-verbal nr. 3 din 18 decembrie 2015.
5. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a bunurilor instituției publice Universitatea de Stat din Moldova. Aprobata prin decizia Senatului USM, proces-verbal nr. 12 din 25 iunie 2021.
6. Ardelean G. Drept civil. Drepturile reale. Te-oria generală a obligațiilor. Ed. Cartea mili-tară. Chișinău, 2020.
7. Guigov Alexandru, Megherea Snejana. Aspecte cu privire la darea în locațiune a bunurilor domeniului public de că-tre administrația publică locală. În: Ma-terialele conferinței științifico-practice internaționale cu genericul: Contribuția tinerilor cercetători la dezvoltarea administrației publice, Chișinău, 2015.

Despre autori:

Grigore ARDELEAN,

*doctor în drept, conferențiar universitar,
Catedra „Drept privat”,
Academia „Ștefan cel Mare” a MAI,
e-mail: ardeleangrigore@mail.ru,
ORCID ID: 0000-0002-5203-358X*

Oxana IVANOV,

*cercetător științific,
Departamentul Știință,
Academiei „Ștefan cel Mare” a MAI,
avocat,
ORCID ID: 0009-0008-1554-7494*

About authors:

Grigore ARDELEAN,

*PhD, associate professor,
“Criminal Law and Criminology” Chair
of the Academy “Ștefan cel Mare” of the MIA,
e-mail: ardeleangrigore@mail.ru,
ORCID ID: 0000-0002-5203-358X*

Oxana IVANOV,

*scientific researcher ,
Science Department,
Academy “Ștefan cel Mare” of the MIA,
lawyer,
ORCID ID: 0009-0008-1554-7494*